



DIPARTIMENTO III
C.d.R. Patrimonio

OGGETTO: Capitolato di gara per l'affidamento in sublocazione dell'immobile denominato Centro Sportivo A.Montagna.

ART. 1 - OGGETTO

L'immobile oggetto della sublocazione è costituito da un complesso di impianti sportivi e fabbricati di servizio di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Marina Militare denominato Centro Sportivo Montagna in locazione al Comune della Spezia con contratto stipulato con Difesa Servizi in data 27.07.2015, con durata sino al 15.01.2034.

Il complesso oggetto di sublocazione è costituito da terreni e fabbricati censiti al Catasto del Comune della Spezia F.57 mappali 1518-69-755-734-1511-1512-616-88-754-739-738-741-742-743sub4-744-745-426-427-758-765 visibili nella planimetria Allegato 1 in colore blu. I mappali 68-615-733-413, visibili in planimetria Allegato 1 con il colore arancione, sono esclusi dalla sublocazione, pur facendo parte del complesso, in quanto dedicati esclusivamente all'atletica leggera e come tali gestiti direttamente dalla FIDAL (Federazione Italiana di Atletica leggera), unitamente al magazzino adiacente alla centrale termica presente nel mappale 616. All'interno del complesso, vi sono alcuni fabbricati, indicati nella planimetria Allegato 1 con colore rosso, isolati con recinzione che rimangono in uso alla Marina Militare. È vietato modificare la destinazione del complesso quale impianto sportivo, ludico e ricreativo.

Sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

Spetta al sublocatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività presso i competenti uffici e dell'apertura dell'impresa alimentare presso i competenti organi di Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale – A.S.L. N. 5.

Al momento della stipula del contratto verrà redatto in contraddittorio tra le parti un verbale di consegna dell'immobile.

ART. 2 - DURATA

La presente sublocazione ha la durata di anni con decorrenza dalla data stabilita nel provvedimento di aggiudicazione e con scadenza il

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del sublocatario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, non prima però che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla data di inizio del contratto. In caso di recesso prima della scadenza del quarto anno, il canone sarà comunque dovuto interamente per i primi quattro anni.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la sublocazione per gravi motivi di interesse pubblico.

Il Contratto sarà rinnovato degli ulteriori anni rimanenti di validità del contratto di locazione del Comune con Difesa Servizi spa, qualora vi sia piena soddisfazione del servizio prestato.

Alla scadenza del contratto di sublocazione o in caso di recesso anticipato del sublocatario o per revoca da parte del Comune locatario, l'immobile dovrà essere restituito nel medesimo stato in cui è

stato consegnato, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Verrà redatto in contraddittorio tra le parti un verbale di riconsegna dell'immobile ed il concessionario dovrà produrre al Comune la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti messi a norma o successivamente modificati

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di sublocazione è quello derivante dall'offerta presentata dal sublocatario in sede di gara, oltre all'I.V.A. nella misura di legge, se dovuta

Il canone dovrà essere versato a rate semestrali anticipate, entro il giorno 5 del primo mese di ogni semestre al Tesoriere Comunale – BANCA UNICREDIT cod. IBAN: IT82 O 02008 10700 000103787330

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di sublocazione. sulla base del 75% della variazione dell'indice ISTAT (FOI) dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di sublocazione, il presente contratto potrà risolversi secondo quanto previsto dal successivo ART. 13, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi calcolati secondo quanto stabilito dall'art. 15 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune della Spezia, senza necessità di costituzione in mora

ART. 4 – MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria è a carico del sublocatario. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono descritti negli elenchi esemplificativi e non esaustivi Allegati 3 e 4 al capitolato di gara.

ART. 5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISTRUTTURAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. L'eventuale manutenzione straordinaria migliorativa, la nuova costruzione e/o ristrutturazione del compendio oggetto del presente contratto è a carico del sublocatario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Rientrano inoltre a carico del sublocatario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al sublocatario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del sublocatario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il sublocatario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il sublocatario concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune a sua volta autorizzato dal locatore. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del sublocatario e con il risarcimento dell'eventuale danno.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

Tutti i lavori di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione dovranno essere eseguiti, ottenuto il titolo abilitativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) presentazione di relazione specialistica corredata da un cronoprogramma “tempistica dei lavori” con tutta la documentazione inerente alla sicurezza prevista dal T.U. sulla sicurezza D.Lgs. 81/2008. I lavori dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria secondo il crono programma. Preliminarmente all’inizio dei lavori, notifica al Comune del nominativo dell’impresa esecutrice, che deve essere in possesso delle credenziali di ordine tecnico in merito alla natura dei lavori da eseguire. Il Comune (Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP.) si riserva di verificare l’assenza di comportamenti eticamente censurabili anche sulla base di autocertificazioni prodotte dall’operatore economico selezionato dal sublocatario; i lavori non potranno iniziare finché il Comune non avrà formalmente rilasciato apposito permesso di costruire;
- b) indicazione del nominativo del Direttore Lavori e del Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, se previsto dalla vigente normativa, il Direttore Lavori ed il coordinatore per la sicurezza dovranno essere formalmente accettati dal Comune; il Comune si riserva la facoltà di nominare in corso d’opera un collaudatore che dovrà collaudare i lavori previsti;
- c) comunicazione della data di inizio lavori almeno 15 giorni prima del loro avvio, al Comune - Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP. ed agli Enti competenti;
- d) i lavori devono essere ultimati entro un anno dalla data del loro inizio ;
- e) comunicazione di fine lavori al Comune – Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP. che redigerà in contraddittorio con il sublocatario un verbale di constatazione dei lavori eseguiti, o un collaudo dei lavori in caso di nomina di collaudatori in corso d’opera;
- f) il sublocatario al termine dei lavori dovrà presentare le certificazioni di conformità previste dalle vigenti disposizioni di legge e relative agli impianti tecnologici, nonché le fatture debitamente quietanzate associate al DURC

Detti lavori, trattandosi di opere pubbliche, devono essere svolti nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. **50/2016**.

Il sublocatario è responsabile della conformità delle opere realizzate agli elaborati progettuali autorizzati dal Comune con gli accorgimenti e modalità costruttive indicate negli stessi e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, Se tali modificazioni o innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazione dell’impianto, il sublocatario dovrà acquisirle a sua cura e spese

ART. 6 – OBBLIGHI ASSICURATIVI A CARICO DEL SUBLOCATARIO PER L’ESECUZIONE DEI LAVORI

Il sublocatario è obbligato a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione dei lavori. La polizza dovrà prevedere anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell’esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un’impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l’obbligo di assicurazione.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alle ore 24 del giorno di emissione del certificato di regolare esecuzione e comunque decorsi 12(dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato; in caso di emissione del certificato di regolare esecuzione per parti determinate dell’opera , la garanzia cessa per quelle parti e resta efficace per le parti non ancora collaudate; a tal fine l’utilizzo da parte del Comune, secondo la destinazione equivale ai soli effetti della copertura assicurativa ad emissione del certificato di regolare esecuzione. Il premio è stabilito in misura unica ed indivisibile. Le garanzie assicurative devono essere prestate in conformità allo schema tipo 2.3 allegato al D.M. Attività Produttive 12 marzo 2004, n. 123 e restano valide ed efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del Contraente (Esecutore) ai sensi dell’art. 23 di detto schema tipo.

La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o

parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore; tale polizza deve essere stipulata nella forma “Contractors All Risks” (C.A.R.) e deve prevedere una somma assicurata pari all’importo complessivo dei lavori da eseguire sulla base di computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

La garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi e per danni subiti dagli operai e dipendenti in genere dell’appaltatore durante l’esecuzione dei lavori (R.C.T./O) deve essere stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) pari ad € 3.000.000,00

Gli eventuali importi o percentuali di scoperto o di franchigia non sono opponibili al Comune.

Le garanzie di cui ai paragrafi 3 e 4, prestate dal sublocatario coprono senza alcuna riserva anche i danni causati da imprese subappaltatrici e subfornitrici.

ART. 7– UTENZE

Sono totalmente a carico del sublocatario le spese per intestarsi l’utenza elettrica e tutte le altre utenze per gas, acqua e servizio energia, impianto telefonico e smaltimento rifiuti connessi all’esercizio delle attività oggetto della presente sublocazione.

Il sublocatario ha l’obbligo di ottenere l’allaccio a proprio nome dei contratti di somministrazione dell’energia elettrica, acqua, gas e impianto telefonico.

ART. 8 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il Comune viene manlevato da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell’espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti dell’intero Centro Sportivo (escluso impianto di atletica) considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell’impresa sublocataria che operano presso i locali di cui all’art. 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del presente contratto, il sublocatario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l’esecuzione del contratto, liberando il Comune proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il sublocatario dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi n., con la Compagnia per un massimale pari a Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dall’effettuazione dell’attività di cui all’art. 1.
- polizza contro i rischi da incendio ed eventi accessori cosiddetta polizza “rischio locativo” che dovrà anche prevedere la garanzia Ricorso Terzi con massimale complessivo di Euro 1.600.000,00 (unmilioneaseicentomila/00)

L’esistenza, la validità e l’efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il sublocatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento le coperture assicurative di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

ART. 9 – UTILIZZO DEL COMPENDIO

Il sublocatario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza l’immobile che riceve in sublocazione, obbligandosi a rispettare quanto previsto nel contratto di locazione tra Difesa Servizi spa ed il Comune, a provvedere alla sua custodia, buona conservazione e manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirlo al Comune alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui è stato consegnato, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall’uso in conformità alle condizioni contrattuali, **previa redazione di un verbale di riconsegna dell’immobile sottoscritto dalle parti**

Rimangono a carico del sublocatario lo smaltimento e la sostituzione delle attrezzature che nel corso del contratto dovessero deteriorarsi al punto da non essere più utilizzabili per lo svolgimento

dell'attività. Le attrezzature acquistate dal sublocatario a completamento delle dotazioni esistenti resteranno di proprietà del sublocatario.

In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del sublocatario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del sublocatario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al sublocatario un importo pari alla spesa sostenuta.

Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del sublocatario.

Il Centro Sportivo dovrà essere aperto come minimo tutti i giorni dell'anno con i seguenti orari, salvo diversi orari migliorativi proposti dai concorrenti:

- dalle ore 7,00 alle 21,00 nei mesi da maggio a settembre

- dalle ore 8,00 alle ore 18,00 mesi da ottobre ad aprile

e dovrà essere consentita la libera fruizione alla cittadinanza intera. Le tariffe degli impianti a pagamento dovranno essere analoghe agli altri del Comune ferme restando le condizioni di cui all'art. 7 del contratto di locazione tra Comune e Difesa Servizi nonché agevolazioni da prevedersi con docenti e studenti dell'Università.

ART. 10– OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Al personale dipendente ed ai soci lavoratori del sublocatario dovrà essere applicata la vigente normativa sul lavoro.

Il Comune annualmente potrà chiedere la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro nell'immobile nonché copia della documentazione comprovante versamenti previdenziali e assistenziali a loro favore.

Il Comune potrà comunque revocare la sublocazione prima della naturale scadenza nel momento in cui gli organi di controllo preposti dalla legislazione e dalla regolamentazione vigente abbiano ravvisato, accertato e sanzionato definitivamente gravi irregolarità direttamente imputabili al sublocatario, circa il rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica riferita agli addetti (soci, dipendenti, collaboratori od operanti ad altro titolo)

ART. 11 – VIGILANZA SUL CONTRATTO

Il Comune ha la facoltà di eseguire, a sua discrezione il controllo sul buon andamento della gestione, sulla pulizia e sulla regolare manutenzione di immobili ed impianti. Il controllo globale sul rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla sublocazione è esercitato dal Comune attraverso i propri Uffici del Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP.

Il sublocatario deve permettere ed agevolare le visite periodiche che gli Uffici Comunali competenti riterranno di effettuare.

ART. 12 – DIVIETO CESSIONE DEL CONTRATTO

La sublocazione non potrà essere ceduta ad altri né tutto né in parte, a nessun titolo e per nessuna ragione. Il mancato rispetto di detto divieto produrrà l'immediata revoca della sublocazione con il diritto per il Comune di pretendere il risarcimento per il danno patito ed il pagamento a carico del sublocatario di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale

In caso di cessione o locazione d'azienda, il Comune si riserva di valutare i requisiti tecnici ed economici del subentrante.

ART. 13 – INADEMPIMENTI E PENALI

Qualora si verificassero, da parte del sublocatario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli

obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procederà alla contestazione scritta delle infrazioni al sublocatario. Il sublocatario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse.

Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebiterà al sublocatario una penale da Euro 100,00 a Euro 1.000,00 a seconda della gravità dell'infrazione.

ART. 14 - RISOLUZIONE

Ai sensi dell'art. 1456 C.C., il contratto di sublocazione si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste da parte del sublocatario.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del sublocatario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

ART. 15 – CAUZIONE

Il sublocatario dovrà costituire deposito cauzionale pari ad una annualità di canone eventualmente offerto in sede di gara a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito anche mediante fidejussione bancaria o assicurativa che dovrà avere efficacia dalla data di stipula del contratto di sublocazione, e dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 Codice Civile e l'impegno ad erogare senza riserva la somma costituita a garanzia, entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove il Comune disponga la revoca della sublocazione per mancato rispetto del divieto di sub concedere o per reiterati e gravi inadempimenti da parte del concessionario, in particolare per inadempimento degli artt. 1, 3, 8 e 9

Il sublocatario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità della sublocazione, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita (senza interessi) dal Comune alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto.

ART. 16 – ELEZIONE DOMICILIO

Il sublocatario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del contratto di sublocazione.

ART. 17 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dalla presente sublocazione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile **e della legge 392/78 e s.m.e.i.**

ART. 18 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e consequenziali alla stipula del presente contratto sono a carico del sublocatario.

La Spezia, lì 30.05.2016

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO III
(Arch. Emilio Erario)