



  
**COMUNE DI NAPOLI**  
**AREA SPORT**

**SERVIZIO GESTIONE GRANDI IMPIANTI SPORTIVI**  
**SERVIZIO TECNICO IMPIANTI SPORTIVI**

## **CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, EX ART. 164 e SS. DEL D.LGS. N. 50 DEL 2016, PER UN PERIODO DI 20 ANNI, DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DENOMINATO "PALASTADERA", VIA STADERA N. 60/B – MUNICIPALITÀ IV, CON LAVORI ACCESSORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE, NONCHÉ ONERI DI PROGETTAZIONE.**

**CPV: 92610000-0**

## Sommario

SEZIONE 1 - NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	5
ART. 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ART. 1.2 - DEFINIZIONI E ACRONIMI.....	5
ART. 1.3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	5
ART. 1.4.1 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI: PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI LAVORI.....	5
ART. 1.4.1.1 - PROGETTAZIONE DEFINITIVA.....	6
ART. 1.4.1.2 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA.....	6
ART. 1.4.1.3 - AVVIO DEI LAVORI.....	7
ART. 1.4.2 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI: GESTIONE DEL SERVIZIO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA.....	8
ART. 1.5 - ATTIVITÀ ACCESSORIE PROMOZIONALI, COMMERCIALI, SPONSORIZZAZIONI.....	9
ART. 1.6 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE E VALORE DELLA CONCESSIONE.....	10
ART. 1.7 - CANONE MENSILE DI CONCESSIONE.....	10
ART. 1.8 - RISCHI DELLA CONCESSIONE.....	10
ART. 1.8.1 - MODIFICHE NORMATIVE E REGOLAMENTARI.....	11
ART. 1.8.2 - VARIANTI IN CORSO DI CONCESSIONE.....	11
ART. 1.8.3 - FORZA MAGGIORE.....	12
ART. 1.9 - DESCRIZIONE DEGLI SPAZI.....	12
ART. 1.10 - PROCEDURE DI CONSEGNA/RICONSEGNA.....	13
ART. 1.10.1 - CONSEGNA.....	13
ART. 1.10.2 - RICONSEGNA.....	14
ART. 1.11 -TARIFE E RISCOSSIONE DEGLI INTROITI.....	14
ART. 1.12 - LIVELLI E QUALITA' DEL SERVIZIO E OBBLIGAZIONI GENERALI.....	14
ART. 1.12.1 RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE LAVORI E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE.....	15
ART. 1.13 - ONERI DEL CONCEDENTE.....	16
SEZIONE 2 - DISCIPLINA CONTRATTUALE.....	16
ART. 2.1 - DOCUMENTI FACENTI PARTE INTEGRALE DEL CONTRATTO.....	16
ART. 2.2 - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO.....	17
ART. 2.3 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO.....	17
SEZIONE 3 - DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE CONTRATTUALE.....	17
ART. 3.1 - INIZIO E DURATA DELLA CONCESSIONE.....	17
ART. 3.2 - MODIFICHE DELLA DURATA DELLA PRESTAZIONE.....	18
ART. 3.3 - EMISSIONE DI ORDINE IN PENDENZA DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.....	18
ART. 3.4 - EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO.....	18
ART. 3.5 - RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO.....	18
ART. 3.6 - ALLOCAZIONE DEI RISCHI.....	19
ART. 3.6 - MODIFICA DELLA CONCESSIONE DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA.....	21
ART. 3.7 - SOSPENSIONE E PROROGA DEI SERVIZI.....	21
ART. 3.8 - MONITORAGGIO DEL PEF E RESOCONTO ECONOMICO - GESTIONALE.....	22

ART. 3.9 - PENALI PER RITARDI E INADEMPIENZE.....	22
ART. 3.10 - REFERENTI DELLA CONCESSIONE.....	24
ART. 3.11 - PERSONALE.....	24
ART. 3.11.1 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	24
ART. 3.11.2 - DOVERI DEL PERSONALE.....	24
ART. 3.12 - AFFIDAMENTO DI ATTIVITA' SPECIFICHE A LAVORATORI AUTONOMI.....	25
ART. 3.13 - SICUREZZA.....	25
ART. 3.14 -SUBAPPALTO.....	25
ART. 3.15 - SUBCONCESSIONE.....	26
SEZIONE 4 - DISCIPLINA ECONOMICA.....	26
ART. 4.1 - REVISIONE DEL CANONE MENSILE.....	26
ART. 4.2 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE MENSILE DI CONCESSIONE.....	26
ART. 4.3 - CESSIONE DEL CONTRATTO.....	26
ART. 4.4 - CERTIFICATO DI VERIFICA DI CONFORMITÀ E DELLO STATO DELLA STRUTTURA E DELLE ATTREZZATURE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE.....	26
ART. 4.5 - COLLAUDO PER I LAVORI.....	27
SEZIONE 5 - CAUZIONE E GARANZIE.....	27
ART. 5.1 - CAUZIONE DEFINITIVA.....	27
ART. 5.2 -POLIZZE ASSICURATIVE.....	27
ART. 5.3 - DOCUMENTAZIONE INERENTE IL FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI.....	28
SEZIONE 6 - NORME FINALI.....	28
ART. 6.1 - RISOLUZIONE E RECESSO.....	28
ART. 6.1.1 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	28
ART. 6.1.2 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO.....	29
ART. 6.1.3 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE.....	31
ART. 6.1.4 - RECESSO DELLA CONVENZIONE.....	32
ART. 6.1.5 - RISOLUZIONE PER FORZA MAGGIORE.....	32
ART. 6.1.6 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE.....	33
ART. 6.1.7 - SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO.....	33
ART. 6.2 - ESECUZIONE IN DANNO.....	34
ART. 6.3 - CESSAZIONE, REVOCA PER MOTIVI DI INTERESSE PUBBLICO.....	34
ART. 6.4 - RESPONSABILITA'.....	34
ART. 6.5 - VIGILANZA E CONTROLLI.....	34
ART. 6.6 - PROPRIETÀ INTELLETTUALE.....	34
ART. 6.7 - OBBLIGHI A TUTELA DEL LAVORO.....	34
ART. 6.8 - ELEZIONE DI DOMICILIO.....	35
ART. 6.9 - REGISTRAZIONE - SPESE RELATIVE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO E REGIME TRIBUTARIO.....	35
ART. 6.10 - OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	35
ART. 6.11 - COMUNICAZIONI.....	36
ART. 6.12 -TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI.....	36



ART. 6.13 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.....37

4 Capitolato speciale per la Concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "PALASTADERA", via Stadera n. 60/B – Municipalità IV - con lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione nonché oneri di progettazione.

## SEZIONE 1 - NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

### ART. 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le condizioni e le modalità di esecuzione delle prestazioni contrattuali sono quelle indicate nelle successive Sezioni del presente Capitolato Speciale e nell'offerta presentata in sede di gara. Per quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale si rinvia alle disposizioni di Legge e di Regolamento vigenti in materia.

### ART. 1.2 - DEFINIZIONI E ACRONIMI

1. Nell'ambito del presente documento sono usati le seguenti definizioni e acronimi:

- *Amministrazione comunale: Comune di Napoli - Stazione Appaltante (Concedente);*
- *Concessionario: l'Operatore che stipula la Concessione con l'Amministrazione comunale;*
- *Capitolato Speciale: il presente documento;*
- *Contratto: il contratto stipulato tra l'Amministrazione comunale e il Concessionario;*
- *Prestazione: il servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale PALASTADERA del presente documento, previa progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione;*
- *Codice: Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.;*
- *Regolamento: D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. per le parti ancora vigenti;*
- *RUP: Responsabile Unico del Procedimento;*
- *D.E.: Direttore dell'Esecuzione del contratto;*
- *P.E.F.: Piano Economico Finanziario;*
- *Elenco dei prezzi: documento riportante la descrizione estesa delle voci utilizzate per il progetto, desunte dal listino prezzi della Regione Campania 2019, più gli eventuali prezzi aggiunti Unitari di Progetto;*
- *Listino prezzi Regionale: il listino prezzi della Regione Campania.*

### ART. 1.3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Costituisce oggetto del presente Capitolato l'affidamento in Concessione per la durata di venti anni (20), ex art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50 del 2016, del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Palastadera", sito in via Stadera n. 60/B, e ricadente nella Municipalità IV del Comune di Napoli.

2. La Concessione comprende, oltre al servizio di gestione, anche l'attività di progettazione (redazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo), previa acquisizione del progetto di fattibilità tecnica ed economica in sede di offerta, nonché l'esecuzione di tutte le opere e prestazioni, per la riqualificazione e l'adeguamento normativo della struttura sportiva comunale.

3. Il Concessionario si obbliga, altresì, all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo durante tutto il periodo di durata della Concessione.

### ART. 1.4.1 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI: PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI LAVORI

1. È onere dell'operatore economico redigere e presentare in sede di offerta il **progetto di fattibilità tecnica ed economica** (da redigere ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) di tutte le opere e prestazioni previste e indicate nel documento "*Riqualificazione Impianto sportivo Palastadera – Stima economica degli interventi*" (predisposto dal Servizio Tecnico Impianti Sportivi), allegato al presente Capitolato, che prevede:

- |   |   |
|---|---|
| ✓ | <i>Ristrutturazione locali - spogliatoi, uffici e servizi igienici</i>  |
| ✓ | <i>Rifacimento impianto elettrico intero edificio - compreso impianto di emergenza e ripristino gruppo elettrogeno e impianto di illuminazione delle palestre</i> |

✓	<i>Ripristino impianto antincendio - compreso impianto per autorimessa</i>
✓	<i>Nuova pavimentazione palestre</i>
✓	<i>Rifacimento impianto di trattamento aria - comprensivo di UTA, canali d'aria, terminali, riscaldamento, ACS e opere accessorie</i>
✓	<i>Sostituzione infissi esterni ed interni - compreso porte tagliafuoco</i>
✓	<i>Opere in ferro</i>
✓	<i>Opere di pittore</i>
✓	<i>Impianto elevatore</i>
✓	<i>Impermeabilizzazione terrazzo di copertura</i>
✓	<i>Compenso a tecnici abilitati per rilascio delle certificazioni, presentazione SCIA antincendio e Agibilità</i>

2. Il suddetto progetto di fattibilità tecnico-economica potrà prevedere ulteriori opere di riqualificazione dell'impianto sportivo "Palastadera", in aggiunta a quelle indicate nel sopra citato documento che comportino un effettivo miglioramento dello stesso impianto.

3. Il concorrente, ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della proposta di gestione, potrà proporre per l'utilizzo del complesso sportivo per tutte le attività sportive in esso compatibili, la destinazione di una superficie di 50 mq della struttura ad attività per la somministrazione di alimenti e bevande, aperta al pubblico durante le attività sportive e la destinazione di una superficie di 50 mq ad attività per il commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alle attività sportiva, nonché la gestione economica del parcheggio interrato anche mediante affidamento a terzi della relativa gestione.

4. Nella fornitura dei servizi di cui al comma precedente, il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le condizioni stabilite nei Capitolati di Gestione "Servizi Commerciali" e "Servizi a Tariffa" (parcheggio).

#### **ART. 1.4.1.1 - PROGETTAZIONE DEFINITIVA**

1. A seguito dell'aggiudicazione, l'Aggiudicatario dovrà redigere il Progetto Definitivo. Il Progetto Definitivo, da redigersi a cura di Professionisti da individuarsi così come previsto nel Disciplinare di Gara, dovrà essere presentato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

2. Qualora il Progetto Definitivo venga presentato oltre il termine sopra indicato e qualora il ritardo superi i 15 (quindici) giorni consecutivi, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di provvedere alla revoca dell'aggiudicazione.

3. Il Progetto Definitivo, redatto sulla base del documento "Riqualificazione Impianto sportivo Palastadera - Stima economica degli interventi" (predisposto dal Servizio Tecnico Impianti Sportivi), ed in coerenza con il progetto di fattibilità presentato in sede di offerta, dovrà individuare compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti nel documento sopra indicato. Lo stesso dovrà contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni.

4. La progettazione Definitiva, da eseguirsi ai sensi dell'art. 23 comma 7 D.Lgs. n. 50/2016, dovrà essere sviluppata nei minimi dettagli. Entro la data indicata dal RUP, successiva alla data di presentazione del Progetto Definitivo all'Amministrazione comunale, l'Aggiudicatario avvierà le procedure per l'acquisizione dei necessari eventuali pareri per l'approvazione del Progetto Definitivo. Il Concessionario provvederà, ove necessario, ad adeguare il Progetto Definitivo alle eventuali prescrizioni susseguenti ai suddetti pareri, senza oneri a carico dell'Amministrazione comunale.

5. L'Amministrazione comunale potrà disporre cambiamenti, modifiche, adeguamenti, integrazioni e implementazioni a quanto realizzato dai tecnici incaricati del Progetto Definitivo.

6. Il RUP provvederà alla verifica, ex art. 26 del Codice, del progetto. Qualora l'aggiudicatario non adegui il Progetto Definitivo entro la data perentoria assegnata dal RUP, non si procederà alla stipula del contratto,

provvedendo alla revoca dell'aggiudicazione.

7. Tutti gli elaborati dovranno essere forniti su supporto cartaceo in n. 2 copie nei formati e scale adeguate ed in formato digitale (in formato DWG, Word, Excel, o equivalente), purché compatibile con i programmi in uso presso l'Amministrazione comunale. Tutti gli elaborati ed i documenti dovranno essere forniti in formato PDF e firmati digitalmente dal rappresentante legale del concorrente, oltre che dai progettisti incaricati della redazione del progetto.

#### **ART. 1.4.1.2 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

1. Successivamente all'approvazione della Progettazione Definitiva e della contestuale stipula del contratto, ovvero dell'esecuzione anticipata delle prestazioni nelle more della stipula contrattuale ex art. 32 comma 8 del D.Lgs. n. 50/2016, il RUP, con apposito ordine di servizio, disporrà che il Concessionario dia inizio alla redazione del Progetto Esecutivo, come definito dall'art. 23, comma 8, del Codice, da redigersi a cura di Professionisti abilitati già indicati in sede di offerta.

2. Il Progetto Esecutivo costituisce l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e definisce compiutamente ed in ogni particolare l'intervento da realizzare.

3. La Progettazione Esecutiva, redatta sulla base del Progetto Definitivo, da eseguirsi ai sensi della normativa vigente, sarà sviluppata nei minimi dettagli.

4. Il progetto non potrà apportare variazioni alla qualità e quantità delle lavorazioni previste nel Progetto Definitivo, approvato dall'Amministrazione comunale.

5. L'Aggiudicatario, qualora dovesse provvedere all'effettuazione di studi, prove ed indagini di maggior dettaglio, non potrà chiedere alcun compenso/indennizzo a suo favore.

6. Successivamente alla verifica del Progetto Esecutivo, ad opera del RUP, prima della sua approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, sarà onere del Concessionario fornire tutti gli elaborati su supporto cartaceo in n. 2 copie nei formati e scale adeguate ed in formato digitale (in formato DWG, Word, Excel, o equivalente), purché compatibili con i programmi in uso presso l'Amministrazione comunale. Tutti gli elaborati ed i documenti dovranno essere forniti in formato PDF e firmati digitalmente dal rappresentante legale del concorrente oltre che dai progettisti incaricati della redazione del progetto.

7. Il cronoprogramma, redatto dal professionista nell'ambito della Progettazione Definitiva ed Esecutiva, non potrà prevedere la modifica dei tempi di realizzazione delle opere e degli interventi indicati in sede di offerta.

8. L'Amministrazione comunale potrà disporre cambiamenti, modifiche, adeguamenti, integrazioni e implementazioni a quanto realizzato dai tecnici incaricati del Progetto Esecutivo. Durante la fase di sviluppo del Progetto Esecutivo verranno effettuati dei controlli in itinere, a cura del RUP.

9. Il Progetto Esecutivo dovrà essere consegnato al RUP entro e non oltre 15 (quindici) giorni consecutivi dal ricevimento dell'ordine di servizio del RUP di cui sopra.

10. Qualora il Progetto Esecutivo sia presentato oltre il termine sopra indicato, si applicheranno le penali di cui al successivo art. 3.9, e, qualora il ritardo superi i 15 (quindici) giorni consecutivi, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di provvedere allo scioglimento del vincolo giuridico o alla risoluzione del contratto per inadempimento.

11. Qualora il Progetto Esecutivo non sia ritenuto conforme alle prescrizioni riportate nel presente articolo, verranno applicate le penali di cui al successivo art. 3.9. Il RUP darà un termine perentorio entro cui provvedere alle necessarie modificazioni ed integrazioni, comunque non superiore a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi. Scaduto tale termine senza che sia stata presentata tutta la documentazione richiesta, l'Amministrazione comunale potrà provvedere allo scioglimento del vincolo giuridico o alla risoluzione del contratto per inadempimento.

12. Il Progetto Esecutivo dovrà essere verificato, secondo la normativa vigente, in contraddittorio con il progettista da parte del RUP.

13. Entro 20 giorni dalla consegna al RUP del Progetto Esecutivo verificato, adeguato con le eventuali integrazioni o modifiche di cui sopra, l'Amministrazione comunale provvederà all'approvazione dello stesso.

14. La Progettazione Esecutiva sarà approvata dall'Amministrazione comunale, a seguito dell'acquisizione da parte del Concessionario dei pareri tecnici eventualmente necessari. L'Amministrazione comunale provvederà, quindi, a dare pronta comunicazione al Concessionario dell'avvenuta approvazione del progetto.

#### **ART. 1.4.1.3 - AVVIO DEI LAVORI**

1. Il Concessionario è tenuto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (*ex art. 1 comma 2 lett. d e art. 164 del D.Lgs. n. 50/2016*). Per la realizzazione dei lavori previsti nell'ambito della Concessione, il Concessionario (salva la presenza in sede di offerta di un componente dell'ATI, in qualità di costruttore in possesso della qualificazione SOA necessaria, ovvero di ricorso all'istituto dell'avvalimento o al subappalto) è tenuto, in particolare, a rispettare le modalità di affidamento previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. L'esecutore dei lavori dovrà possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di qualificazione ad eseguire lavori pubblici.

2. Le opere dovranno essere realizzate entro i termini indicati nel cronoprogramma, presentato in sede di offerta e, comunque, entro 12 mesi dall'approvazione del Progetto Esecutivo.

3. L'Aggiudicatario è tenuto a redigere i progetti nel rispetto della normativa, anche urbanistico-edilizia vigente.

4. Il Concessionario dovrà garantire l'adeguamento dell'impianto sportivo PALASTADERA alla normativa CONI, al D.M. del 18 marzo 1996 e D.M. 6 giugno 2005.

5. L'Amministrazione comunale verificherà l'andamento dei lavori allo scopo di accertare la corrispondenza delle opere eseguite a quelle di cui al progetto autorizzato.

6. Le opere e gli impianti, al momento della loro realizzazione diverranno automaticamente di proprietà esclusiva dell'Amministrazione comunale, con esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico del Comune di Napoli.

7. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche. Il Concessionario è responsabile dei lavori e del rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche e di sicurezza in cantiere.

8. Il Concedente provvederà a nominare una Commissione di Collaudo nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 102 (*Collaudo*) del Codice e dall'articolo 216 (*Nomina del collaudatore*) del Regolamento.

9. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di Collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle Commissioni di Collaudo, saranno a carico del Concessionario, fermo restando che gli onorari dei professionisti coinvolti nelle operazioni di Collaudo non potranno in ogni caso superare i limiti determinati ai sensi del D.M. del 20 luglio 2012 n. 140.

10. Il Concessionario dovrà acquisire, alla fine dei lavori, il certificato di agibilità di cui al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) e le altre certificazioni necessarie per i locali aperti al pubblico (agibilità *ex art. 80 TULPS* con parere C.C.V., parere VV.F. e parere ASL). Costituisce, quindi, altresì, obbligo dell'Aggiudicatario la redazione della documentazione tecnica necessaria.

11. Il Concessionario dovrà, inoltre, acquisire tutte le certificazioni necessarie attinenti all'agibilità e messa in esercizio dell'impianto.

12. Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale dell'impianto sportivo, a nome del Comune di Napoli, entro un anno dalla fine lavori.

13. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore.

#### **ART. 1.4.2 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI: GESTIONE DEL SERVIZIO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA**

1. Sono a carico del Concessionario, intendendosi remunerati con gli introiti derivanti dall'attività gestionale dell'impianto sportivo, tutti gli oneri e i rischi relativi alle attività e agli adempimenti occorrenti all'integrale espletamento dell'oggetto contrattuale.

2. Il Concessionario si obbliga ad eseguire le prestazioni oggetto del presente Capitolato a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme e le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore e di quelle che dovessero essere emanate nel corso di durata del contratto, nonché secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel presente Capitolato e negli allegati. Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla osservanza delle predette norme e prescrizioni resteranno ad esclusivo carico del Concessionario, intendendosi in ogni caso remunerati dalla gestione dell'attività. Il Concessionario non potrà, pertanto, avanzare pretese a tale titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

3. L'impianto sportivo viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dovrà essere adibito ad impianto sportivo, con eventuale attività di ristoro e commerciale durante lo svolgimento delle attività sportive e servizi per il complesso sportivo. Le attività sono da eseguirsi esclusivamente entro il perimetro del complesso immobiliare dato in gestione.

4. L'immobile e tutti i beni strumentali e impiantistici dati in esercizio, sono e rimangono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Napoli.

5. È a carico del Concessionario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione dell'impianto sportivo, nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti. Il Comune di Napoli dovrà essere manlevato e tenuto indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o a cose che si dovessero verificare per tutto il periodo di durata della Concessione.

6. Il Concessionario ha l'obbligo di controllare il corretto uso dell'impianto in relazione agli aspetti assicurativi, antinfortunistici, antincendio, agibilità, o quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto, in relazione alla sua destinazione d'uso.

7. Sono a carico del Concessionario tutte le spese necessarie alla gestione dell'impianto sportivo, gli interventi ed i relativi oneri di vigilanza, di controllo, di guardiania e di custodia delle strutture interne, esterne e degli impianti ed aree pertinenti, nonché delle strutture mobili e delle attrezzature.

8. Il Concessionario ha l'obbligo di volturare le utenze entro massimo 20 giorni dalla sottoscrizione del contratto di Concessione.

9. Il Concessionario dovrà assolvere al pagamento di tutte le forniture energetiche (e delle altre utenze) e delle imposte/tasse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

10. Il Concessionario dovrà realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in conformità al **"Piano di gestione dell'impianto sportivo e degli investimenti in attrezzature da realizzare, inserito nell'Offerta Tecnica"**, presentato in sede di gara e/o qualsiasi ulteriore intervento/opera che si rendesse necessario al fine di assicurare costantemente l'agibilità, il mantenimento in stato di perfetta efficienza, oltre l'idoneità all'uso, anche sotto il profilo igienico- sanitario, della struttura, delle sue pertinenze e degli impianti in essa presenti.

11. Il Concessionario ha l'obbligo di acquisire le certificazioni degli impianti esistenti e realizzati nel corso della durata del contratto (impianti elettrici, termici, etc.).

12. Il programma delle manutenzioni dovrà prevedere lo stesso livello di investimenti previsto nel P.E.F., offerto in sede di gara per l'intera durata della Concessione.

13. Il Concessionario dovrà assicurare la funzionalità e l'adeguatezza dell'impiantistica necessaria a garantire le attività sportive praticabili nell'impianto in questione.

14. Il Concessionario dovrà provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta e licenze necessarie alla realizzazione delle attività proposte per lo svolgimento delle attività aperte al pubblico.

15. Il Concessionario dovrà dare comunicazione di ogni sospensione dell'attività o chiusura della struttura sportiva in Concessione o di alcune sue parti.

16. È fatto obbligo al Concessionario di produrre precipua proposta per l'uso pubblico e sociale dell'impianto sportivo, riportato nel **"Progetto di gestione del Centro sportivo"**, comprensivo del programma delle attività sportive, inserito nella busta dell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara. La proposta di uso pubblico e sociale dovrà avere il seguente contenuto minimo:

a) È fatto obbligo al Concessionario di riservare una quota di iscrizioni alle famiglie già in carico ai servizi sociali e da questi opportunamente segnalate secondo necessità.

Gli aventi diritto saranno così identificati:

1- famiglie con disagio economico, che il Concessionario potrà verificare richiedendo il certificato ISEE e tenendo come riferimento un valore che non superi la cifra di € 3.000,00;

2- persone con disabilità certificata e con connotazione di gravità, di cui all'art. 3 comma 3 Legge n. 104/92.

Il Concessionario, pertanto, dovrà prevedere forme di agevolazione quali:

- ✓ consentire la partecipazione ai corsi di pratica sportiva delle persone che fanno parte di nuclei familiari in possesso di una certificazione ISEE non superiore a €. 3.000,00 e che facciano parte di nuclei familiari multiproblematici, applicando una riduzione del 50% sul costo praticato, quantizzata considerando un minimo di 25 unità suddivisi nella fascia oraria pomeridiana ore 14,00-20,00;
- ✓ consentire la partecipazione ai corsi di pratica sportiva gratuita ai ragazzi di età inferiore ai 13 anni che facciano parte di nuclei familiari in possesso di una certificazione ISEE non superiore a €. 3.000,00 e di nuclei familiari multiproblematici, per un minimo di 25 unità nella fascia oraria 14,00-20,00;
- ✓ consentire la partecipazione ai corsi di pratica sportiva alle persone affette da disabilità certificata e con connotazione di gravità di cui all'art. 3 comma 3 Legge n. 104/92, con la riduzione del 70% sui normali costi di iscrizione, quantizzata considerando un massimo di 5 unità nella fascia oraria antimeridiana 9,00-13,00.

**b)** Il Concessionario sarà obbligato a stipulare accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione, ricadenti nel territorio della Municipalità in cui è ubicata l'attrezzatura sportiva, aventi ad oggetto l'utilizzo della struttura sportiva e dei servizi annessi, negli orari didattici tradizionali, a titolo gratuito, a favore di ragazzi fino al sedicesimo anno di età per lo svolgimento delle attività scolastiche sportive.

**c)** Il concessionario dovrà garantire l'utilizzo della struttura sportiva a titolo gratuito per un numero max di 5 eventi e/o manifestazioni sportive compatibili con la struttura, che l'Amministrazione comunale eventualmente organizzerà nel corso dell'anno solare. L'eventuale svolgimento dell'evento e/o della manifestazione sportiva sarà comunicato dall'Amministrazione comunale con congruo anticipo al concessionario, al fine di verificare la compatibilità con le attività già in corso.

**d)** La mancata osservanza degli obblighi di uso pubblico assunti con la presente convenzione comporterà la revoca della Concessione. L'immobile e tutti i beni strumentali e impiantistici dati in esercizio, sono e rimangono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Napoli.

#### **ART. 1.5 - ATTIVITÀ ACCESSORIE PROMOZIONALI, COMMERCIALI, SPONSORIZZAZIONI**

**1.** Il Concessionario potrà utilizzare gli spazi interni all'Impianto sportivo per l'esercizio della pubblicità cartellonistica, previo assenso e secondo un progetto particolareggiato approvato dal Comune di Napoli, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione prescritta dal Regolamento sulla pubblicità e di corrispondere la relativa imposta. Ogni onere e ogni provento derivanti da tale attività sono a carico e a favore del Concessionario.

**2.** Il Concessionario dovrà concedere idonei spazi pubblicitari in forma gratuita al Comune di Napoli per l'affissione di materiale relativo a manifestazioni promosse dall'Amministrazione comunale o relativo ad altre attività istituzionali.

**3.** Sono in ogni caso vietate le sponsorizzazioni/pubblicità riguardanti:

- ✓ la propaganda di natura politica, sindacale e/o religiosa e di dubbia moralità;
- ✓ i messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o, comunque, lesive della dignità umana;
- ✓ la pubblicità diretta o collegata alla produzione e/o distribuzione di tabacco, alcolici, materiale pornografico, a sfondo sessuale o inerente alle armi.

**4.** Il Concessionario potrà svolgere all'interno dell'Impianto attività commerciali nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

**5.** Almeno l'80% delle attività svolte nel centro sportivo dovranno essere attività attinenti alla pratica sportiva. In particolare, la struttura dovrà essere utilizzata per la promozione della pratica sportiva, per lo svolgimento di manifestazioni sportive, ludico ricreative, attività agonistica, convegni e iniziative sociali. È vietata, pena la risoluzione della Concessione, ogni destinazione diversa della struttura, non autorizzata dall'Amministrazione comunale.

**6.** Il Concessionario potrà svolgere all'interno dell'Impianto sportivo attività commerciali nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

**7.** Il Concessionario avrà diritto ad esercitare alcuni servizi connessi all'attività sportiva, se compatibili con le strutture concesse, quali la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, della rivendita di articoli sportivi e della pubblicità e gestione del parcheggio interrato, previa autorizzazione da parte

dell'Amministrazione comunale, secondo le seguenti modalità:

- a) pubblicità: pubblicità visiva e/o fonica all'interno dell'impianto assegnato e anche rivolta verso l'esterno, previo rilascio di autorizzazione da parte dei Servizi comunali competenti, nel rispetto dell'apposito regolamento sulla pubblicità ed il cui contenuto non sia in contrasto, o di nocimento, con l'immagine della città di Napoli e dei servizi dell'Amministrazione comunale, con l'obbligo di ottemperare al pagamento del relativo canone comunale di pubblicità;
- b) somministrazione di alimenti e bevande: tale attività dovrà essere svolta in ottemperanza della normativa di settore vigente;
- c) attività commerciali di vicinato: tali attività, da svolgersi esclusivamente al dettaglio, possono riguardare la rivendita di articoli sportivi, gli sportelli bancari, la rivendita di articoli non in contrasto con il decoro dell'impianto sportivo;
- d) gestione del parcheggio interrato: tale attività potrà essere svolta con un servizio a tariffazione per gli utenti della struttura sportiva, anche mediante affidamento ad un soggetto gestore.

8. Il Concessionario è obbligato a comunicare al Comune di Napoli il nominativo del soggetto affidatario dei servizi sopra menzionati per il necessario gradimento. Se entro 30 (trenta) giorni l'Amministrazione comunale non avrà manifestato una volontà contraria, si riterrà come tacitamente espresso tale gradimento.

9. Qualunque violazione delle suddette pattuizioni costituirà causa di risoluzione del contratto di Concessione, senza che l'Affidatario abbia nulla a pretendere, a qualunque titolo, dal Comune di Napoli.

**10. È vietata, pena la risoluzione della Concessione, ogni destinazione diversa della struttura, non autorizzata dall'Amministrazione comunale.**

#### **ART. 1.6 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE E VALORE DELLA CONCESSIONE**

1. A titolo di corrispettivo della presente Concessione, al Concessionario è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi oggetto del contratto (*conformemente alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e a quelle offerte in sede di gara e risultanti dall'aggiudicazione*), con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi.

2. **Non sono previste compensazioni economiche.**

3. Il valore stimato della Concessione (*ex art. 167, co. I del Codice*) risulta essere pari ad **€ 5.387.850,63**, per l'intera durata. Si precisa che tale valore, dal carattere puramente indicativo, stimato dall'Amministrazione comunale con apposito P.E.F., non impegna in alcun modo l'Amministrazione comunale e, pertanto, non è garantita la realizzazione di alcun volume minimo di affari al Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente la gestione dei servizi in Concessione.

4. Il valore della Concessione sarà, altresì, adeguato a quello del P.E.F. presentato in sede di gara dal Concessionario se di importo superiore rispetto a quello stimato dall'Amministrazione comunale.

#### **ART. 1.7 - CANONE MENSILE DI CONCESSIONE**

1. Il **canone mensile** da corrispondere all'Amministrazione comunale per la Concessione in oggetto, a partire dall'avvio della Concessione, è pari a **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00) oltre IVA**, aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara, per i primi tre anni della concessione, mentre sarà pari ad **€ 1.875.00**, aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara, per il restante periodo di durata della concessione.

#### **ART. 1.8 - RISCHI DELLA CONCESSIONE**

1. In riferimento alla realizzazione degli investimenti, sia nella fase iniziale che in quella di esecuzione della Concessione, sono allocati in capo al Concessionario i seguenti rischi:

- a) il rischio di costruzione/realizzazione degli investimenti, di cui all'art. 3, comma 1 lett. aaa) del Codice e il rischio connesso alla necessità di interventi di modifica del progetto, derivante da errori o omissioni di progettazione;
- b) il rischio di Collaudo;
- c) il rischio di obsolescenza delle tecnologie adottate;
- d) il rischio ambientale se non derivante da cause di forza maggiore.

2. Il Concessionario, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. zz) del Codice, assume il rischio operativo connesso alla gestione dei lavori e/o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta, secondo la declinazione del medesimo definita dal presente Capitolato e dall'insieme dei Documenti Contrattuali. Non sono previsti da parte

dell'Amministrazione comunale meccanismi atti a mitigare o ad eliminare il predetto rischio.

3. Il rischio di disponibilità, di cui all'art. 3 comma 1 lett. bbb) del Codice è a carico del Concessionario.
4. Al Concessionario sono trasferiti il rischio di contrazione della domanda complessiva del mercato, relativa ai servizi oggetto della Concessione, il rischio di riduzione della domanda specifica di detti servizi, il rischio di offerta connesso all'ingresso nel mercato di competitori e i rischi derivati da approvvigionamento e/o incremento dei costi dei fattori produttivi o di loro inadeguatezza, da inadempimenti contrattuali di clienti e fornitori, da relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali), che influenzino negativamente costi e tempi di realizzazione degli investimenti e/o di erogazione dei servizi, da inflazione nonché da fallimento.
5. Il Concessionario assume il rischio amministrativo, connesso al notevole ritardo o al diniego, da parte dei competenti soggetti pubblici o privati, del rilascio delle necessarie autorizzazioni, concessioni, nulla-osta o atti di assenso, comunque, denominati incidenti sull'approvazione della progettazione, sull'avvio e sull'intera gestione dei servizi.
6. Il rischio di manutenzione, ordinaria e straordinaria, i rischi finanziari, nonché il rischio di valore residuo, così come definiti nella "Matrice dei rischi" di seguito riportata, sono trasferiti al Concessionario.
7. L'allocazione dei rischi tra il Concedente e il Concessionario trova evidenza nella "Matrice dei rischi" indicata nel presente Capitolato.
8. Allo scopo di ridurre a livelli minimi la probabilità del verificarsi di tali rischi, il Concessionario promuove iniziative, attività e strumenti adeguati alla loro mitigazione.

#### **ART. 1.8.1 - MODIFICHE NORMATIVE E REGOLAMENTARI**

1. Il rischio normativo-regolamentare è trasferito al Comune esclusivamente in caso di norme sopravvenute che rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria su beni di proprietà comunale, in grado di determinare un rilevante impatto sull'equilibrio economico-finanziario della Concessione.
2. Il rischio derivante da modifiche od innovazioni a leggi e regolamenti, da qualsiasi ente statuite, applicabili direttamente o indirettamente alla Concessione, che stabiliscano nuove condizioni per la realizzazione degli investimenti, ad esclusione di quanto previsto al precedente comma, e/o l'erogazione dei servizi, è trasferito al Concessionario.
3. È, altresì, trasferito al Concessionario il rischio derivante da modifiche normative relative al regime fiscale adottato nel P.E.F..

#### **ART. 1.8.2 - VARIANTI IN CORSO DI CONCESSIONE**

1. Il Contratto potrà essere modificato attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'art. 175 commi 1 e 4, del Codice:
  - a) modifiche previste nei Documenti di Gara iniziali mediante clausole chiare, precise e inequivocabili, di cui al comma 1 dell'art. 175 del Codice;
  - b) lavori e servizi supplementari resisi necessari e non inclusi nella Concessione iniziale, ove risulti impraticabile un cambiamento di Concessionario per motivi tecnici ed economici;
  - c) modifiche imposte da circostanze non prevedibili, usando l'ordinaria diligenza e inidonee ad alterare la natura generale della concessione;
  - d) sostituzione del Concessionario originario a causa delle circostanze di cui all'art. 175, comma 1, lettera d);
  - e) modifiche non sostanziali inidonee ad alterare considerevolmente gli elementi essenziali del Contratto ai sensi dell'art. 175 comma 7 del Codice;
  - f) modifiche di valore inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del Codice e al di sotto del 10% (dieci per cento) del valore della Concessione.
2. L'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del relativo progetto in conformità a quanto previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49. L'erogazione dei servizi di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del relativo progetto.
3. La determinazione dei costi dei lavori di cui al comma 1 sarà effettuata mediante la procedura del Value Testing che consiste nel confronto tra il preventivo elaborato dal Concessionario con almeno due preventivi richiesti dal Concedente a operatori equipollenti di mercato. Il valore dei lavori non può, in ogni caso, superare il valore della media dei preventivi. La determinazione dei costi dei servizi, di cui al comma 1, sarà effettuata sulla base dei valori

definiti nel Capitolato di Gestione. Il valore dei Servizi non previsti nel Capitolato sarà determinato mediante la predetta procedura di Value Testing.

4. L'eventuale aumento del valore determinato da una o più modifiche di cui al comma 1, non può in ogni caso eccedere complessivamente il 50% (cinquanta per cento) del valore della Concessione iniziale. Il superamento di tale limite di valore determina l'obbligo di una nuova procedura di aggiudicazione.

5. Il Concessionario sarà, in ogni caso, responsabile degli errori od omissioni nella progettazione, relativa alle modifiche di cui al comma 1. In tali casi, il Concessionario sarà tenuto a sostenere tutti i costi connessi e/o conseguenti al manifestarsi di tali errori o omissioni, nonché a risarcire il Concedente di qualsiasi danno.

6. Le modifiche di cui al presente articolo, fatta eccezione per quelle di cui al comma 1, lettera d), comporteranno l'aggiornamento del P.E.F., ma non costituiranno condizioni per l'avvio della procedura di riequilibrio.

7. Le modifiche di cui al presente articolo non potranno determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario, ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del Codice né alterare l'allocatione dei rischi.

### **ART. 1.8.3 - FORZA MAGGIORE**

1. Sono cause di forza maggiore i seguenti eventi, imprevisi e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali:

- a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, manifestazioni collettive di protesta;
- b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;
- d) incidenti aerei;
- e) eventi calamitosi di origine naturale che configurino disastri o catastrofi.

2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, la parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti e i rimedi che intende adottare.

3. In caso di effettiva manifestazione di eventi o circostanze di forza maggiore può effettuarsi il riequilibrio economico-finanziario della Concessione, nei limiti e alle condizioni di cui al presente Capitolato.

### **ART. 1.9 - DESCRIZIONE DEGLI SPAZI**

1. La struttura, realizzata in cemento armato negli anni '80 è così composta:

#### **PIANO INTERRATO**

In tale piano è presente un'autorimessa, ad uso esclusivo degli utenti, che occupa una superficie di circa 1.050 mq, areata da griglie e cavedi a cielo libero, a cui si accede tramite una rampa carrabile con accesso dalla traversa laterale rispetto all'ingresso principale. Tale autorimessa è collegata ai piani superiori tramite due scale e consente la sosta di circa 50 auto.

Sono presenti locali tecnici quali cabina ENEL, cabina MT/BT e locale gruppo elettrogeno.

#### **PIANO TERRA**

Al piano terra di circa 1.100 mq sono presenti:

- n. 2 spogliatoi per atleti suddivisi tra uomini e donne e relativi servizi igienici; parte dei locali sono illuminati con luce naturale ed areati tramite finestre;
- una palestra di circa 250 mq di altezza superiore ai 3 m, illuminata con luce naturale e finestroni per il ricambio di aria,
- n. 2 spogliatoi arbitri/istruttori;
- n. 2 spogliatoi per il personale;
- un locale adibito ad ufficio per l'attività amministrativa, un locale di pronto soccorso, oltre a un deposito ed una sala per riunioni.

Inoltre, sono presenti servizi igienici per disabili ed un'abitazione (casa ex custode).

#### **PRIMO PIANO**

Sono presenti:

- un campo principale per basket e pallavolo di dimensioni 29,60 x 21,30 m, servito da una piccola tribuna di tre gradinate che può ospitare circa 100 spettatori, a cui si accede tramite due scale ed una rampa per disabili in

maniera indipendente dalla palestra;

- un campo di 29,60 x 13,80, destinato ad attività addestrativa.

L'ambiente si presenta unico e può essere suddiviso in due palestre, mediante separazione artificiale con tendoni svolgibili elettricamente con motori comandati da interruttori; inoltre, sono presenti al piano sia servizi per il pubblico normodotato che disabili.

#### **PIANO DI COPERTURA**

Il piano di copertura risulta adibito a terrazza praticabile, su cui è possibile praticare attività sportiva. Esso risulta recintato a mezzo parapetto e rete di protezione.

In tale area è ubicata la centrale termica, costituita da tre generatori di acqua calda con bruciatori alimentati con gas di rete, e il locale macchine dell'impianto elevatore.

2. Nella struttura è presente un impianto di riscaldamento, realizzato in parte a mezzo di un'unità di trattamento aria ed in parte con aerotermini nei vari ambienti.

3. La struttura è dotata di impianto di ascensore, che serve tutti i piani, con locale macchina posto sul piano di copertura.

4. Sebbene la struttura sia stata in attività fino a circa tre anni fa, la chiusura dell'impianto e le vandalizzazioni subite dalla stessa, fanno propendere per la necessità di eseguire una ristrutturazione complessiva sia di tutta la parte impiantistica/tecnologica, tesa all'ottenimento dei relativi certificati di idoneità, che della parte specificatamente edile - riqualificazione degli spazi e della destinazione d'uso dei vari ambienti, finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità. Pertanto, si rimanda all'allegato documento **"Riqualificazione Impianto sportivo Palastadera - Stima economica degli interventi"** (predisposto dal Servizio Tecnico Impianti Sportivi), nel quale si riepiloga lo stato attuale e le opere necessarie per consentirne l'utilizzo da parte degli utenti, secondo quanto previsto dalle normative tecniche e di sicurezza vigenti.

#### **ART. 1.10 - PROCEDURE DI CONSEGNA/RICONSEGNA ART. 1.10.1 - CONSEGNA**

1. A seguito dell'aggiudicazione e subordinatamente alla stipulazione del contratto di Concessione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3.1, si procederà alla consegna al Concessionario dell'impianto sportivo Palastadera di cui alle planimetrie allegato al presente Capitolato.

2. La consegna dell'impianto avverrà con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione comunale e dal Concessionario.

3. Il Concessionario dichiara di accettare il complesso immobiliare, in relazione al canone concessorio mensile stabilito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto all'Aggiudicatario che si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessari per rendere praticabile e sicuro il complesso medesimo.

4. Il Concessionario è espressamente autorizzato ad eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate al mantenimento della funzionalità e dell'efficiente conservazione delle strutture e degli impianti. La realizzazione di ulteriori opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b), del Testo Unico Edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.i., deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale. Per le opere di manutenzione, che comportano la necessità di attivazione delle procedure paesaggistiche previste del D.Lgs. n. 42/2004 (modifica dell'aspetto esteriore dei beni dati in Concessione), i lavori potranno iniziare solo ad avvenuto rilascio dei nulla osta necessari. Le opere di manutenzione eseguite, ancorché migliorative, resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza che l'Aggiudicatario possa vantare alcun credito per la loro realizzazione.

5. Saranno a carico del Concessionario, senza possibilità di azione di rivalsa nei confronti del Comune, tutti gli interventi sul complesso immobiliare per la messa a norma degli impianti, che dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene, ecc. e/o necessari per lo svolgimento delle gare e per l'utilizzo del impianto sportivo nel rispetto di eventuali prescrizioni poste dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, dalla ASL, dall'Amministrazione comunale e da tutti gli enti preposti al rilascio di certificazioni, autorizzazioni, ecc.

#### **ART. 1.10.2 - RICONSEGNA**

1. Alla naturale scadenza della Concessione, ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della risoluzione o della decadenza, disposte per qualsiasi titolo ai sensi del presente Capitolato, il

Concessionario sarà obbligato a riconsegnare all'Amministrazione comunale l'Impianto sportivo, comprese le addizioni e le migliorie, in soddisfacente stato di manutenzione e conservazione, libero da persone e/o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal Concessionario e non interamente ammortizzati.

2. Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione di cui all'art. 5.1, e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che possa competere all'Amministrazione comunale stessa.

3. All'atto della riconsegna dell'Impianto sportivo verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di riconsegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dell'Impianto. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

4. L'immobile dovrà essere restituito in un soddisfacente stato di manutenzione all'Amministrazione comunale di Napoli.

#### **ART. 1.11 -TARIFE E RISCOSSIONE DEGLI INTROITI**

1. Il Concessionario ha l'obbligo di contabilizzare, secondo le vigenti disposizioni in materia, tutti gli incassi.
2. Il Concessionario, nello svolgimento del servizio di gestione dell'Impianto ed ai fini della copertura degli investimenti dedotti nella presente Convenzione, incasserà i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe indicate nel P.E.F. e nel Progetto Gestionale, allegati alla presente convenzione.
3. Rimane, comunque, inteso che il Concedente potrà autorizzare l'eventuale revisione delle tariffe sopra indicate anche al fine della conservazione dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione a fronte di una variazione di tale equilibrio.
4. Gli introiti relativi all'uso degli impianti saranno riscossi ed incamerati dal Concessionario, con l'obbligo di riportarli nel resoconto di gestione.
5. Per l'erogazione dei servizi soggetti a tariffa, il Concessionario si impegna ad applicare le tariffe fissate nel Progetto Gestionale, offerto in sede di gara e aggiornate secondo il meccanismo descritto nel Piano medesimo. Il Concessionario si impegna, altresì, a far applicare le medesime tariffe ai terzi eventualmente affidatari della gestione dei servizi stessi.
6. Il tariffario in vigore deve essere esposto in luogo visibile al pubblico.
7. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di controllare, in qualunque momento, i prezzi e le tariffe applicate dal Concessionario e di verificare presso gli utenti se i prezzi e le tariffe applicate corrispondano al servizio reso.

#### **ART. 1.12 - LIVELLI E QUALITA' DEL SERVIZIO E OBBLIGAZIONI GENERALI**

1. Il Concessionario si impegna ad erogare, secondo le modalità indicate nel Progetto Gestionale, al quale si rinvia nella sua interezza in ordine a modalità/tempi/costi, a partire dalla messa in esercizio e per tutta la durata della Concessione, i servizi indicati nel Progetto Gestionale offerto dal Concessionario stesso in sede di gara.
2. In particolare, verrà svolta dal Concessionario, direttamente, ovvero attraverso operatori specializzati, l'erogazione dei servizi di seguito indicati:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo e delle altre strutture che completano l'Impianto. Il Concessionario si impegnerà a svolgere la manutenzione straordinaria dell'impianto con le modalità ed i tempi previsti nel programma manutentivo allegato (Piano di manutenzione), in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della Concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di consegnare l'impianto in soddisfacente stato di manutenzione e conservazione, così come previsto dall'allegato elaborato in cui sono stabiliti le modalità di riconsegna dell'impianto, allegato denominato "Piano di manutenzione";
  - b) gestione delle utenze (corrente elettrica, riscaldamento, acqua, ecc.);
  - c) locazione o Concessione o cessione a titolo oneroso a terzi, in qualsivoglia forma tecnica consentita ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, per la durata della Concessione delle strutture funzionali che costituiscono l'Impianto;
  - d) gestione funzionale, amministrativa, tecnica ed economica dell'Impianto anche attraverso operatori specializzati nel settore, ivi inclusi i servizi di sicurezza e custodia e ristoro, sia durante gli eventuali incontri

agonistici che fuori dall'orario degli stessi; servizi di pulizie; servizi di catering all'occorrenza, e gestione degli eventi in generale; approvvigionamento dei materiali di consumo necessari alla fruizione dell'impianto sportivo e delle altre infrastrutture che compongono l'Impianto.

3. Il Concessionario dovrà svolgere la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto in modo da garantirne il regolare utilizzo per tutta la durata della Concessione.

4. A far data dall'avvio della gestione, il Concessionario dovrà produrre, unitamente alla relazione, un rendiconto finanziario biennale dettagliato relativo a tutte le attività svolte all'interno del complesso sportivo, gestite direttamente o indirettamente, contenente i dati relativi ai costi sostenuti (es. personale, utenze, manutenzione, pulizie, etc.) e agli introiti registrati suddivisi per tipologia di servizi principali e complementari erogati (es. tariffe incassate per gli ingressi, per i corsi, sponsorizzazioni, contributi, ecc, nulla escluso).

5. Il Concedente ha, comunque, diritto a chiedere ed ottenere, in ogni momento, informazioni integrative e dati tecnici, economici, finanziari e statistici, relativi alla gestione, in possesso del Concessionario.

6. Successivamente all'applicazione delle penali, il Concessionario potrà contestare l'addebito, comunicando al Concedente le proprie deduzioni. Il Concedente provvederà alla valutazione delle deduzioni addotte dal Concessionario, fermo restando che durante il periodo della procedura di valutazione delle contestazioni, da svolgersi in contraddittorio tra Concedente e Concessionario, e sino all'esito della stessa, le penali continueranno ad applicarsi secondo i meccanismi di cui al presente Capitolato speciale di Concessione.

7. Il Concessionario si impegna ad applicare le tariffe fissate nel piano economico finanziario ed aggiornate secondo i meccanismi riportati nello stesso e richiamate nel presente capitolato.

#### **ART. 1.12.1 RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE LAVORI E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE**

1. Il Concedente svolge le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario attraverso il Responsabile Unico del Procedimento e i relativi uffici di supporto.

2. Il Responsabile Unico del Procedimento sovrintende e controlla, congiuntamente al Direttore dei Lavori ed al Direttore dell'Esecuzione della Concessione, l'esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto, esercitando i compiti e le funzioni ad esso attribuite dal Codice, dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49 e dalle Linee Guida ANAC n. 3 recanti "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni".

3. Il Direttore dei Lavori (*con l'ufficio di direzione dei lavori*) esercita le funzioni e i compiti di coordinamento, direzione e controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione del Contratto, secondo quanto previsto dal Codice e dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49. **Tali funzioni e compiti non possono essere in ogni caso attribuiti al Concessionario.**

4. La nomina del Direttore di Esecuzione della Concessione compete al Dirigente dell'Ente Concedente che provvederà a istituire l'Ufficio di Direzione di Esecuzione composto da un Direttore di Esecuzione e dai suoi assistenti, in possesso di idonei titoli ai sensi del Decreto Legislativo n. 50/2016. In caso di mancata disponibilità del personale tecnico dell'Ente, potrà essere selezionato dall'esterno nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica all'uopo prescritte dal vigente Codice dei Contratti Pubblici.

5. Il Concessionario è tenuto ad anticipare al Comune di Napoli la spesa da sostenere per il pagamento degli onorari e delle spese relative, oltre agli oneri riflessi e fiscali come per legge per l'ufficio di direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza.

6. L'Ente Concedente nella negoziazione degli onorari e delle spese da corrispondere al Direttore di Esecuzione individuato e agli altri tecnici facenti parte dell'Ufficio di Direzione dei lavori, si impegna a non superare i valori minimi previsti dalla vigente tariffa professionale, ove applicabile.

7. Competono al Direttore di Esecuzione tutti i compiti, le funzioni, le prerogative e gli adempimenti stabiliti dal Decreto Legislativo 50/2016 e del decreto del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 7 marzo 2018 n. 49.

8. Le funzioni del Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione saranno svolte dal Direttore di Esecuzione, se in possesso della necessaria abilitazione, ovvero di un Direttore operativo abilitato.

9. Il Direttore dei lavori di cui al comma precedente e dei suoi eventuale assistenti devono essere in possesso di idonei titoli abilitanti allo svolgimento dell'incarico conferito nel rispetto di quanto all'uopo previsto dal D.Lgs

50/2016.

**10.** Qualora il Direttore dei Lavori non sia in possesso dei requisiti richiesti dalla legge per esercitare la funzione di Coordinatore per la sicurezza per l'esecuzione dei lavori, si procederà all'individuazione di un professionista in possesso dei requisiti specifici per lo svolgimento dell'incarico.

**11.** Successivamente all'aggiudicazione della presente Concessione, il RUP valuterà l'opportunità di conferire incarico, anche a soggetto diverso dal Direttore dei Lavori, di Direttore dell'Esecuzione del Contratto, secondo quanto previsto dal Codice e dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49.

**12.** I costi e gli oneri relativi alle attività di direzione dei lavori e direzione di esecuzione, compresi i compensi del Direttore dei Lavori/Esecuzione/ufficio di direzione dei lavori/esecuzione, sono indicati nel quadro economico e sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 1.13 - ONERI DEL CONCEDENTE**

1. Sarà a carico dell'Amministrazione comunale l'onere della messa a disposizione dell'impianto, relativi accessori e pertinenze. Nessun altro onere sarà a carico dell'Amministrazione comunale.

2. Il Concedente si impegna a:

- a) esaminare e approvare il Progetto Definitivo ed Esecutivo, presentato dal Concessionario nei termini di cui all'art. 1.4.1 del presente capitolato e completare le attività di validazione o formulare le eventuali osservazioni e prescrizioni;
- b) in caso di osservazioni e prescrizioni, completare l'esame del Progetto Esecutivo, come modificato dal Concessionario su richiesta del Concedente, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla relativa consegna;
- c) effettuare le operazioni di consegna dell'impianto sportivo libero da persone e/o cose, vincoli amministrativi e diritti di terzi, nel rispetto dei tempi previsti dal crono-programma, mettendo a disposizione del Concessionario tutte le aree e gli spazi indicati nei documenti di Progettazione necessari alla realizzazione dei lavori;
- d) compiere nel più breve tempo possibile e, comunque, nel rispetto dei tempi previsti dal crono - programma, tutte le attività amministrative di sua competenza necessarie all'intervento, in relazione alla realizzazione dei lavori ed all'erogazione dei servizi;
- e) prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza e ogni autorizzazione di sua competenza in relazione ad attività e provvedimenti amministrativi o regolamentari di competenza di enti o amministrazioni diverse dal Concedente, attivandosi nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;
- f) effettuare le attività di competenza del Concedente relative al Collaudo, nei termini e nei modi stabiliti dal Codice e dal Regolamento, dalla normativa applicabile;
- g) cooperare con il Concessionario per dar luogo all'avviamento dei servizi e svolgere ogni altra attività di sua competenza necessaria ad assicurare l'avvio dell'erogazione di tutti i servizi;
- h) trasmettere al Concessionario le informazioni e i documenti relativi a provvedimenti che concernono l'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dal progetto.

3. Il Concedente si impegna a trasmettere prontamente al Concessionario nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 15 (quindici) giorni dalla relativa adozione, pubblicazione, comunicazione o trasmissione al Concedente, le seguenti informazioni e documenti:

- a) ogni documento rilevante in relazione a eventuali progetti o proposte di modifica della forma giuridica o natura del Concedente;
- b) l'insorgere di motivi di pubblico interesse o di vizi di legittimità che possano rispettivamente determinare la revoca e/o l'annullamento della Concessione;
- c) la comunicazione di risoluzione della Concessione per inadempimento del Concessionario, per inadempimento del Concedente e di recesso per motivi di pubblico interesse;
- d) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere un effetto pregiudizievole sulla Concessione, sull'intervento ovvero sulla capacità del Concedente di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione;

e) ogni altra comunicazione rilevante che il Concedente invierà e/o riceverà da qualsiasi altro organo competente relativamente alla Concessione.

4. Salvo quanto previsto dai successivi articoli “*Risoluzione per inadempimento del Concedente*” e “*Recesso della Convenzione*”, ove la violazione da parte del Concedente degli impegni assunti ai sensi del presente articolo comporti un’alterazione dell’equilibrio, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio.

## **SEZIONE 2 - DISCIPLINA CONTRATTUALE**

### **ART. 2.1 - DOCUMENTI FACENTI PARTE INTEGRALE DEL CONTRATTO**

1. Fanno parte integrante e sostanziale della Concessione:

- il presente Capitolato Speciale di Concessione e relativi allegati (tra i quali la stima economica degli interventi predisposta dal servizio Tecnico Impianti Sportivi);
- Piano Economico Finanziario (PEF) elaborato dal Concessionario e presentato in sede di gara;
- la Matrice dei Rischi;
- planimetrie dell’impianto sportivo;
- l’offerta (compreso il progetto di fattibilità) presentata in sede di gara;
- la modalità di gestione dell’impianto offerta in sede di gara (piano di gestione);
- il progetto Definitivo ed il Progetto Esecutivo approvati dall’Amministrazione comunale.

### **ART. 2.2 - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

1. La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di appalti e concessioni.

2. Il Concessionario con la firma del contratto accetta espressamente e per iscritto, a norma degli artt. 1341 comma 1, comma 2, e 1342 del Codice civile, tutte le clausole previste nel presente Capitolato, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate.

3. In particolare, il Concessionario accetta espressamente e specificatamente per iscritto le seguenti clausole del presente capitolato Speciale: artt. 1.4.1 - 1.4.2 - 1.6 - 1.8 - 3.7 - 6.3 - 6.6.

4. L’interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Capitolato deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con il contratto.

5. In ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 del Codice civile.

6. Il Comune di Napoli è impegnato nella lotta alla corruzione in ogni sua manifestazione. In particolare, allo scopo di evitare le occasioni di pratiche illecite e di distorsioni nelle gare di appalto di servizi/forniture e per affidamenti in Concessione, il Comune di Napoli ha introdotto l’obbligo per tutti i partecipanti, pena l’esclusione dalla gara, di sottoscrivere e consegnare congiuntamente all’offerta il Patto di Integrità.

7. Con l’inserimento di tale Patto di Integrità si intende garantire una leale concorrenza e pari opportunità di successo a tutti i partecipanti, nonché garantire una corretta e trasparente esecuzione del contratto assegnato.

8. Il Comune di Napoli verificherà l’applicazione del Patto di Integrità sia da parte dei partecipanti alla gara, sia da parte dei propri dipendenti, collaboratori e consulenti.

### **ART. 2.3 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il fallimento del Concessionario comporta lo scioglimento *ope legis* del contratto di Concessione o del vincolo giuridico sorto a seguito dell’aggiudicazione, facendo salvo la speciale disciplina prevista dall’art. 48 commi 17 e 18 e dall’art. 110 del D.Lgs. n. 50/2016.

## **SEZIONE 3 - DISPOSIZIONI PER L’ESECUZIONE CONTRATTUALE**

### **ART. 3.1 - INIZIO E DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. Le prestazioni contrattuali decorreranno dalla data del verbale di consegna dell’Impianto a firma del Direttore dell’Esecuzione del Contratto e del Concessionario.

2. Se nel giorno fissato e comunicato, il Concessionario non si presenta o se il verbale di avvio dell'esecuzione, firmato dal Direttore dell'Esecuzione, ed inviato anche a mezzo pec al Concessionario, non viene restituito entro 30 (trenta) giorni, anche a mezzo pec, sottoscritto digitalmente, viene fissato dal Direttore dell'Esecuzione un nuovo termine, decorso inutilmente il quale, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di risolvere il contratto e di incamerare la cauzione.

3. La decorrenza del termine contrattuale resta, comunque, quella della data di prima convocazione.

4. La Concessione, che decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto, in linea con quanto prescritto dall'art. 168, comma 1 del Codice, avrà la durata di **anni 20** (venti), oltre il tempo massimo di 12 mesi assegnato per la Progettazione Esecutiva e per l'esecuzione dei lavori.

5. La tempistica delle fasi della Progettazione Esecutiva, della realizzazione e Collaudo dell'opera, è definita nel cronoprogramma, offerto dal concessionario in sede di gara, allegato al contratto e denominato "cronoprogramma".

6. In particolare, la durata delle attività contrattuali è così suddivisa:

- ✓ i lavori dovranno essere ultimati entro 12 mesi (dodici) a decorrere dalla data del verbale di consegna dell'impianto, fatti salvi i casi di proroga previsti nei successivi articoli;
- ✓ la fase di gestione dei servizi avrà una durata pari a **20 anni** (venti) a decorrere dalla messa in esercizio dell'impianto o, comunque, decorrenti dallo scadere dei 12 mesi previsti per la realizzazione dei lavori.

7. L'erogazione dei servizi potrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento da parte del Concessionario di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività stesse.

### **ART. 3.2 - MODIFICHE DELLA DURATA DELLA PRESTAZIONE**

1. L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 106 comma 11 del Codice, si riserva la possibilità di prorogare la durata del contratto limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione di un nuovo contraente. Il Concessionario si impegna, in via eventuale, a garantire il corretto e pieno funzionamento dell'impianto sportivo fino all'individuazione del nuovo gestore, quindi fino al completamento delle procedure per la sua selezione ed al suo subentro.

### **ART. 3.3 - EMISSIONE DI ORDINE IN PENDENZA DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

1. L'Amministrazione comunale, fermo restando quanto previsto dall'art. 32 del D.Lgs. n. 50/2016, si riserva di richiedere l'avvio della prestazione contrattuale con apposito verbale di avvio dell'esecuzione a firma del Direttore dell'Esecuzione e del Concessionario anche in pendenza della stipulazione del contratto, previa costituzione del deposito cauzionale definitivo di cui all'articolo 5.1), della Polizza di cui all'art. 5.2), previa presentazione della documentazione inerente il finanziamento degli investimenti indicata all'articolo 5.5). In tal caso il verbale di consegna indica le prestazioni che il Concessionario deve immediatamente eseguire.

### **ART. 3.4 - EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO**

1. Le Parti danno atto che i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, di cui all'art. 3, comma 1, lett. fff) del Codice, sono costituiti dal rispetto delle condizioni di equilibrio economico (convenienza economica o redditività) ed equilibrio finanziario (sostenibilità finanziaria o bancabilità) riconducibili ai seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico-Finanziario dell'Aggiudicatario offerto in sede di gara:

- Tasso Interno di Rendimento del progetto pari a.....;
- Tasso Interno di Rendimento dell'azionista pari a.....;
- Debt Service Cover Ratio medio (DSCR medio) pari a.....;
- VAN progetto pari a.....;
- VAN azionista pari a.....;

2. I valori dei predetti indici saranno definiti dal PEF dell'aggiudicatario.

### **ART. 3.5 - RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO**

1. Le Parti procedono alla revisione del Piano Economico-Finanziario, ai sensi degli articoli 165, comma 6, e 182,

comma 3, del Codice, qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio Economico-Finanziario determinata da eventi non riconducibili al Concessionario ed evidenziata dalla variazione degli indicatori di equilibrio. Rientrano tra i predetti eventi **solo** le seguenti fattispecie:

- a) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidono economicamente sui termini e sulle condizioni di realizzazione e gestione dell'impianto e dei servizi, qualora la variazione dell'indicatore di equilibrio denominato Tir Azionista sia superiore a 2 [due] punti percentuali;
- b) il mancato o ritardato rilascio delle Autorizzazioni riconducibili al Concedente;
- c) nei casi di sospensione del servizio richiesti dal Concedente, qualora la sospensione, singolarmente o, nel caso di più eventi cumulativamente considerati, ecceda i 3 (tre) giorni decorrenti dalla data di inizio della sospensione, come risultante dal/dai relativo/i verbale/i; il Concessionario può chiedere la proroga dei termini di gestione del/i servizio/i di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione;
- d) qualora la sospensione ecceda 2 (due) mesi, determinando una variazione dell'indicatore di equilibrio denominato Tir Azionista superiore a 2 (due) punti percentuali.

2. Nel caso in cui l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario, risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del Piano Economico-Finanziario è effettuata a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concedente dà comunicazione scritta al Concessionario, affinché avvii la procedura di revisione di cui al comma successivo.

3. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, ne dà comunicazione scritta al Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

- a) Piano Economico Finanziario in Disequilibrio, in formato editabile;
- b) Piano Economico Finanziario Revisionato, in formato editabile;
- c) relazione esplicativa del Piano Economico Finanziario Revisionato, che illustri le cause e i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
- d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario revisionato.

4. Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avviano la revisione del Piano Economico- Finanziario.

5. La revisione del Piano Economico-Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli Indicatori di Equilibrio Economico-Finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.

6. In caso di mancato accordo sul Riequilibrio del Piano Economico-Finanziario, le Parti possono recedere dal Contratto ai sensi dell'articolo 6.1. In tal caso, al Concessionario sono dovuti gli importi per il recesso di cui all'art. 6.1 del presente capitolato.

### ART. 3.6 - ALLOCAZIONE DEI RISCHI

I rischi connessi all'esecuzione della presente Concessione sono ripartiti secondo la seguente matrice di allocazione dei rischi:

rischi	descrizione	effetti	Concessionario	Concedente	Non allocato	Articolo contratto che identifica il rischio
rischio di costruzione	Rischio che le opere di manutenzione straordinaria non avvengano nei tempi e	Ritardi maggiori e/eventuali minori e/o costi ricavi.	X			ART.1.4.1 ART. 6.1

	nei modi preventivati	Applicazione di penali. Eventuale risoluzione contrattuale				
rischi normativi	Rischio che modifiche normative imprevedibili al momento della firma del contratto determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione e/o gestione	Ritardi e/o maggiori costi		X		ART. 3.5 c. 1 lett. a)
	Rischio che modifiche normative prevedibili al momento della firma del contratto determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione e/o gestione	ritardi e/o maggiori costi e/o minori ricavi	X			
rischio di domanda	Rischio che il bacino di riferimento o aggredibile subisca dei mutamenti, qualitativi o quantitativi, che non permettono la realizzazione del cash flow previsto	Diminuzione dei ricavi	X			ART. 6 e ART. 7 ART. 1.4.2 ART. 1.5
rischio di disponibilità	Rischio di indisponibilità totale o parziale dell'impianto in relazione agli standard tecnici e funzionali stabiliti dal contratto anche per obsolescenza tecnica	Risarcimento danni al Concedente. Eventuale rescissione contrattuale. Applicazione delle penali	X			ART. 3.9 ART. 1.4.2 ART. 1.5 ART. 1.12 ART. 6.1
rischio di gestione	Rischio di aumento dei costi di gestione rispetto a quelli stimati in sede di offerta. Rischio di erogazione dei servizi in maniera difforme rispetto ai tempi e standards pattuiti. Rischio di mancata erogazione dei servizi	Disservizi. Maggiori costi o ricavi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione contrattuale, risarcimento danni al Concedente.		X		ART. 1.4.1 ART. 1.4.2 ART. 1.6 ART. 1.12 ART. 3.7
rischio economico	Rischio che i costi stimati per gli interventi di	Ritardi e/o maggiori costi e/o minori ritardi	X			ART. 1.3

	ampliamento e manutenzione straordinaria, nonché					
	per la gestione e manutenzione pluriennale, non siano adeguati					
rischio finanziario	Rischio di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento. Rischio di oscillazione del valore dei tassi d'interesse	Risoluzione del contratto. Maggiori costi finanziari.	X			ART. 6.1
rischio manutenzione straordinaria non prevista	Rischio che si possano verificare eventi che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, tra quelli non preventivati a carico del Concessionario	Maggiori costi di gestione e/o minori ricavi.	X			ART. 1.3 ART. 1.4.2
rischio operativo (art. 5 e Considerando 18 della Direttiva 23/2014)	Rischio economico tout court	Rischio di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e/o i costi sostenuti per realizzare i lavori o gestire i servizi oggetto del contratto	X			ART. 1.8

### ART. 3.6 - MODIFICA DELLA CONCESSIONE DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA

1. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 175 e, in quanto compatibili, dell'articolo 106 del D.Lgs. n. 50/2016.

### ART. 3.7 - SOSPENSIONE E PROROGA DEI SERVIZI

1. a sospensione e l'eventuale proroga della fornitura dei servizi sono ammesse nei casi, modi e tempi di cui all'art. 107 del Codice.

2. La sospensione totale o parziale della fornitura dei servizi può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente la corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali relative alla fase di gestione, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione della fornitura e alla ripresa della medesima.

3. La fornitura dei servizi può essere sospesa:

- al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, della fornitura dei servizi;
- per ragioni di necessità e di interesse pubblico;
- per cause di forza maggiore di cui all'art. 1.8.3.

**In tali casi nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario.**

4. Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la gestione.

5. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 2, il Concessionario che non sia in grado di prestare il/i servizio/

i in tutto o in parte, ne dà immediata comunicazione al Concedente, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, il/i servizio/i che non può/possono essere prestato/i, nonché i servizi la cui erogazione subisce delle seppur parziali modifiche di qualsiasi tipo in conseguenza del/gli evento/i.

6. Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto può disporre la sospensione della fornitura dei servizi, compilando se possibile con l'intervento del Concessionario o di suo Legale Rappresentante, il verbale di sospensione, con indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione delle prestazioni, degli effetti prodotti, dei rimedi e cautele da attivare nel più breve tempo possibile per la ripresa della fornitura del/i Servizio/i sospeso/i, dei mezzi e strumenti esistenti rimasti nei luoghi di svolgimento delle prestazioni contrattuali. Nel caso in cui il Direttore dell'Esecuzione non coincida con il Responsabile Unico del Procedimento, il verbale è trasmesso a mezzo posta certificata a quest'ultimo entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla data di redazione.

7. Il Concedente si riserva in ogni momento, la facoltà di richiedere la sospensione totale o parziale dei Servizi per motivi di pubblico interesse o necessità, quali tra gli altri il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e della sicurezza, dando preavviso scritto al Concessionario entro il termine non inferiore a 5 (cinque) giorni.

8. Nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3:

a) qualora la sospensione, singolarmente o, nel caso di più eventi cumulativamente considerati, ecceda i 10 (dieci) giorni, di cui alla lettera a) del comma 3, decorrenti dalla data di inizio della sospensione, come risultante dal/dai relativo/i verbale/i, il Concessionario può chiedere la proroga dei termini di gestione del/i servizio/i di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione. Qualora la sospensione ecceda 2 (due) mesi, determinando una variazione dell'indicatore di equilibrio denominato Tir Azionista superiore a 2 (due) punti percentuali, il Concessionario potrà richiedere l'avvio della procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario.

b) La sospensione è disposta per il tempo strettamente necessario. Cessate le cause della sospensione, il Direttore dell'Esecuzione redige il verbale di ripresa della fornitura del/i servizio/i interessato/i dall'evento, indicando, per ciascuno di essi, i nuovi termini contrattuali. Nel caso in cui il Direttore dell'Esecuzione del Contratto non coincida con il Responsabile del Procedimento, il verbale è trasmesso a quest'ultimo a mezzo posta certificata entro 5 (cinque) giorni dalla data della sua redazione.

### **ART. 3.8 - MONITORAGGIO DEL PEF E RESOCONTO ECONOMICO - GESTIONALE**

1. Al fine di verificare il mantenimento in capo al Concessionario del rischio operativo e le modalità di perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario il Concessionario medesimo è tenuto a trasmettere al Comune, entro il 30 settembre di ciascun anno, un resoconto economico-gestionale sull'esecuzione del contratto.

2. Nel resoconto di cui al periodo precedente il Concessionario fornisce almeno i seguenti documenti e informazioni:

- il P.E.F. (Piano Economico Finanziario) presentato in sede di gara o eventualmente revisionato ai sensi del presente Capitolato, aggiornato con dati consuntivi relativi all'ultima annualità trascorsa;
- i dati relativi all'andamento della gestione dei lavori e dei servizi;
- una relazione sullo stato della manutenzione generale di fabbricati e degli impianti e sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati;
- eventuali altri elementi di rilevanza contrattuale necessari per accertare la corretta gestione della Concessione.

3. In caso di necessità di chiarimenti in merito alla predetta documentazione, il Concedente richiederà gli opportuni chiarimenti che dovranno essere tempestivamente forniti dal Concessionario.

### **ART. 3.9 - PENALI PER RITARDI E INADEMPIENZE**

1. Il Concessionario è responsabile di ogni ritardo a lui imputabile, sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione dei lavori oggetto di intervento e di gestione.

2. Il Concedente per ogni giorno naturale di ritardo imputabile al Concessionario rispetto ai termini previsti per la consegna degli elaborati progettuali per l'inizio e l'ultimazione lavori, per l'avvio della gestione, applicherà una penale corrispondente allo 0,3 per mille dell'importo dei lavori a base di gara, fino ad una somma complessiva massima pari al 10% del predetto importo, fatta salva la facoltà di dichiarare risolto il contratto qualora l'ammontare delle penali in questione dovesse superare la suddetta soglia massima.

3. Nel caso in cui il Concessionario non faccia fronte nei tempi richiesti alla corresponsione delle penali di cui sopra, il Concedente avrà facoltà di avvalersi della cauzione definitiva.
4. Qualora il Concessionario recuperi i ritardi della fase di progettazione durante la fase di esecuzione dei lavori, consentendo il rispetto del termine stabilito complessivamente dal cronoprogramma per il compimento di entrambe le fasi (progettazione + esecuzione) il Concedente, al termine della fase di esecuzione, dopo il Collaudo, restituirà le penali applicate per il ritardo nella fase di progettazione versate dal Concessionario.
5. Nel corso della gestione economica e funzionale dell'impianto sportivo, nei casi di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito di controlli e/o di qualunque violazione della Concessione o qualunque negligenza nella buona conduzione e gestione delle strutture affidate in Concessione, il Concedente provvederà alla contestazione scritta, fissando un termine perentorio entro il quale il Concessionario dovrà provvedere ad ottemperare alla prescrizione violata, nonché a rimuovere gli effetti della violazione. Qualora il Concessionario non provveda, il Concedente applicherà una penale corrispondente **all'uno per mille** del costo annuo operativo di esercizio previsto nel Piano Economico Finanziario (*Voce Costi del Conto Economico del P.E.F.*), fino ad una somma complessiva massima pari al 10% del costo complessivo iscritto nel P.E.F. per l'intera durata della Concessione, fatta salva la facoltà di dichiarare risolto il contratto qualora l'ammontare delle penali in questione dovesse superare la suddetta soglia massima.
6. Le penali verranno detratte con cadenza semestrale dalla cauzione definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata. Nel caso in cui la cauzione definitiva sia di importo insufficiente a seguito di riduzioni per possesso di certificazioni ai sensi degli artt. 103 e 93 comma 7 del Codice, l'importo dovrà essere pagato dal Concessionario con apposito bonifico.
7. L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza da parte del RUP, verso cui il Concessionario avrà la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla comunicazione della contestazione inviata dall'Amministrazione comunale.
8. In caso di mancata presentazione o accoglimento delle controdeduzioni l'Amministrazione comunale procederà all'applicazione delle sopra citate penali.
9. È fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno e l'esercizio qualora necessario di ulteriori azioni, ivi compresa la denuncia alle autorità competenti, qualora siano riscontrate violazioni di legge.

### **ART. 3.10 - REFERENTI DELLA CONCESSIONE**

1. Il Concessionario dovrà indicare, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio della Concessione, il nominativo e i numeri telefonici (fisso e cellulare) di uno o più referenti che dovrà/dovranno essere sempre reperibile/i da parte dell'Amministrazione comunale, almeno dalle ore 09:00 alle ore 20:00 di tutti i giorni per l'intero periodo contrattuale. Il/i referente/i dovrà/dovranno essere autorizzato/i, sin dall'inizio della prestazione, ad accogliere qualsiasi richiesta/segnalazione da parte dell'Amministrazione comunale e a porre in essere tutte le misure atte alla rapida ed efficace soluzione di quanto segnalato.
2. L'Amministrazione comunale, successivamente all'aggiudicazione, indicherà il Direttore dei Lavori ed il Direttore di Esecuzione del Contratto, quale referente amministrativo, che curerà la parte relativa alle attività amministrative e contabili legate all'esecuzione del presente affidamento e rappresenterà l'unica interfaccia amministrativa dell'Amministrazione comunale nei confronti del Concessionario nella fase della gestione.

### **ART. 3.11 - PERSONALE**

#### **ART. 3.11.1 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, nonché eventualmente entrate in vigore nel corso del contratto.
2. Il Concessionario è tenuto ad assicurare la prestazione con personale idoneo sotto il profilo deontologico, professionale e sanitario, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia o che interverranno nel periodo di decorrenza del contratto, per quanto applicabili, inclusi quelli in materia di igiene e sanità, in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, nonché di tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in costanza di rapporto per la tutela dei lavoratori e in ogni altro ambito tutelato dalle leggi speciali.
3. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di richiedere al Concessionario la documentazione attestante gli

adempimenti di tutti i predetti obblighi. Il Concessionario è responsabile dell'osservanza di quanto sopra detto, da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti, per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto stesso.

4. La documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa Edile, assicurativi ed infortunistici, nonché l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito all'assolvimento ed al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore, devono essere presentate dal Concessionario prima dell'inizio delle prestazioni e, comunque, entro 60 giorni dalla data di avvio delle stesse.

#### **ART. 3.11.2 - DOVERI DEL PERSONALE**

1. Le prestazioni contrattuali dovranno essere espletate con personale qualificato e ritenuto idoneo a svolgere le relative funzioni. Il personale è tenuto ad un comportamento improntato alla massima correttezza e ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso ed esporre apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro. Il personale è tenuto all'osservanza del Codice di comportamento adottato dal Comune di Napoli con deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 24/4/14, modificato con atto n. 217 del 29/04/2017, pena la risoluzione del contratto; pertanto, il Concessionario dovrà impartire idonee disposizioni in tal senso.

2. L'inosservanza delle leggi in materia di lavoro di cui al presente articolo, può determinare la risoluzione del contratto.

#### **ART. 3.12 - AFFIDAMENTO DI ATTIVITA' SPECIFICHE A LAVORATORI AUTONOMI**

1. Il Concessionario dovrà effettuare apposita comunicazione alla stazione appaltante nel caso di affidamento di attività specifiche, non configurandosi le stesse quale affidamento in subappalto e meglio specificate nel successivo capoverso, a lavoratori autonomi [ex art. 105 comma 3, lettera a) del Codice].

2. Le attività specifiche che possono essere affidate a lavoratori autonomi sono esclusivamente le prestazioni d'opera intellettuale o specialistiche o di insegnamento sportivo.

3. È fatto obbligo al Concessionario di inserire, nei contratti sottoscritti con i sub-contraenti, la disciplina della tracciabilità dei flussi finanziari così come previsto dall'art. 3 della Legge n. 136/2010 (indicazione del CIG, ecc.).

#### **ART. 3.13 - SICUREZZA**

1. Il Concessionario dovrà provvedere all'adeguata istruzione del personale addetto, nonché degli eventuali sostituti, in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.

2. Il Concessionario è tenuto ad assicurare il personale addetto contro gli infortuni e si obbliga a far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche e a dotarlo di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge in materia (D.Lgs. n. 81/2008).

3. L'inosservanza delle leggi in materia di sicurezza di cui al presente articolo, può determinare la risoluzione del contratto.

#### **ART. 3.14 - SUBAPPALTO**

1. Il subappalto dei lavori è ammesso con le modalità previste dall'art. 174 del Codice, dal Regolamento e dalla Documentazione di Gara, dalla Legge del 13 agosto 2010, n. 136 e dalla normativa applicabile in materia di subappalto, secondo quanto dichiarato dal Concessionario in sede di offerta.

2. Il Concessionario dovrà fornire al Concedente tutta la documentazione prescritta dal citato articolo 174 (Subappalto) del Codice al fine del rilascio, da parte del Concedente, delle relative autorizzazioni al subappalto.

3. Il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia, fermo restando che i lavori dovranno comunque essere eseguiti solo da soggetti in possesso di tutti i requisiti di qualificazione previsti dalle vigenti disposizioni per le categorie di lavorazioni indicate nella Documentazione di Gara.

4. Il Concessionario dovrà comunicare al Concedente, per tutti i sub-contratti, il nome del subcontraente, l'importo del sub-contratto, l'oggetto del lavoro affidato.

5. Non integrano gli estremi del subappalto i lavori direttamente affidati dal Concessionario ai propri soci, precisandosi che i lavori così affidati si intendono realizzati in proprio dal Concessionario sempre che i soci siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.
6. L'affidamento dei lavori, che non sono oggetto della procedura di gara, da parte del Concessionario a soggetti terzi è ammesso nei limiti di quanto indicato nella Documentazione di Gara, fermo restando che i lavori dovranno, comunque, essere eseguiti solo da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per le categorie di lavori indicati nella Documentazione di Gara. Per l'affidamento dei lavori a soggetti terzi il Concessionario è tenuto al rispetto della parte III del codice (art. 164 comma 5 del Codice).
7. Il subappalto della progettazione è ammesso nei limiti di cui all'articolo 31 (Procedure di affidamento), comma 8, del Codice.
8. Per la natura del contratto, non è applicabile l'art. 174 comma 7 D.Lgs. n. 50/2016.
9. Il subappaltatore è responsabile ai fini del rispetto della normativa in materia di privacy.
10. Successivamente all'aggiudicazione della Concessione e al più tardi all'inizio dell'esecuzione delle prestazioni, il Concessionario dovrà indicare all'Amministrazione comunale i dati anagrafici, recapiti e rappresentanti legali dei subappaltatori coinvolti nei lavori o nei servizi, in quanto noti al momento della richiesta.
11. Il Concessionario, in ogni caso, comunica alla stazione appaltante ogni modifica di tali informazioni intercorsa durante la Concessione, nonché le informazioni richieste per eventuali nuovi subappaltatori successivamente coinvolti nei lavori o servizi.

#### **ART. 3.15 - SUBCONCESSIONE**

1. Non è ammessa la subconcessione, ad eccezione delle attività commerciali relative al punto ristoro ed all'eventuale punto commerciale per la vendita di materiale sportivo durante le attività svolte nell'impianto stesso.
2. Il Concessionario, previa comunicazione al Concedente, potrà subconcedere parte dell'impianto per singole manifestazioni e/o Eventi sui quali è richiesto, comunque, il preventivo assenso dell'Amministrazione comunale.

#### **SEZIONE 4 - DISCIPLINA ECONOMICA**

##### **ART. 4.1 - REVISIONE DEL CANONE MENSILE**

1. Il canone mensile di cui all'art. 1.7, da corrispondere all'Amministrazione comunale da parte del Concessionario, sarà soggetto alla rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) (*o in base a diverso indice che l'ISTAT dovesse adottare in esecuzione di Direttive Comunitarie*).

##### **ART. 4.2 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE MENSILE DI CONCESSIONE**

1. Il pagamento del canone mensile di cui all'art. 1.7 del presente Capitolato dovrà essere effettuato in rate mensili anticipate. Tutti i dati riguardanti le coordinate per il pagamento saranno comunicati dal Concedente al Concessionario.
2. In seguito al pagamento, il Comune di Napoli – Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi provvederà ad emettere fattura e/o ricevuta di pagamento. Nel caso di A.T.I. il pagamento sarà effettuato dalla capogruppo.
3. In caso di ritardato pagamento, si applicano gli interessi di legge.
4. Il Concessionario dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010 e assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata Legge.

##### **ART. 4.3 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. È fatto divieto al Concessionario di cedere, fatte salve le vicende soggettive dell'esecutore del contratto disciplinate all'art. 175, comma I, lett. d), punto 2), D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il contratto, a pena di nullità della cessione stessa.
2. È fatto, altresì, divieto al Concessionario di conferire, in qualsiasi forma, procure all'incasso.
3. In caso di inadempimento da parte del Concessionario ai suddetti obblighi, l'Amministrazione comunale, fermo restando il diritto al risarcimento del danno, ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto.

#### **ART. 4.4 - CERTIFICATO DI VERIFICA DI CONFORMITÀ E DELLO STATO DELLA STRUTTURA E DELLE ATTREZZATURE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE**

1. Alla scadenza della Concessione, ovvero alla perdita di efficacia della Concessione per effetto del recesso o della risoluzione, i beni, che costituiscono l'Impianto, passeranno nella disponibilità del Concedente in stato di ordinaria funzionalità e di manutenzione.
2. Le Parti redigeranno apposito verbale di consegna con l'elencazione dei beni, da sottoscrivere entro 30 (trenta) giorni successivi dal verificarsi della causa estintiva della Convenzione.
3. Il Concessionario deve mettere a disposizione, a propria cura e spese, i mezzi necessari ad eseguire la verifica. Nel caso ciò non dovesse avvenire il RUP/Direttore dell'Esecuzione dispone che sia provveduto d'ufficio, a spese del Concessionario.
4. Le attività di verifica di cui sopra sono dirette a certificare che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia stato realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni e delle pattuizioni contrattuali, nonché nel rispetto delle eventuali leggi di settore. Le attività di verifica hanno, altresì, lo scopo di accertare che i dati risultanti dalla contabilità e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, fermo restando gli eventuali accertamenti tecnici previsti dalle leggi di settore. Le attività di verifica hanno anche lo scopo di accertare lo stato di conservazione della struttura e delle attrezzature.
5. La verifica di conformità è conclusa non oltre 6 (sei) mesi dall'ultimazione dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali.
6. Successivamente all'emissione del certificato di verifica di conformità, si procede allo svincolo della cauzione prestata a garanzia del mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni dedotte in contratto.
7. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103 del Codice, in quanto applicabili.

#### **ART. 4.5 - COLLAUDO PER I LAVORI**

1. Il Concessionario, con preavviso di 5 giorni, darà comunicazione scritta al Concedente della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dal cronoprogramma e dal Progetto Esecutivo, nonché darà comunicazione dell'ultimazione.
2. Il Concessionario comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di Collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni del Progetto Esecutivo.
3. Il Concedente provvederà a nominare una Commissione di Collaudo nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 102 (*Collaudo*) del Codice e dall'articolo 216 (*Nomina del collaudatore*) del Regolamento.
4. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di Collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle Commissioni di Collaudo, saranno a carico del Concessionario, fermo restando che gli onorari dei professionisti coinvolti nelle operazioni di Collaudo non potranno in ogni caso superare i limiti determinati ai sensi del D.M. del 20 luglio 2012 n. 140.
5. Il Collaudo sarà effettuato, nel rispetto delle procedure del Regolamento. Le operazioni di Collaudo consisteranno nell'espletamento di tutti gli atti previsti dalla legislazione vigente e, in particolare, nell'esame, nelle verifiche e nelle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica dei lavori al Progetto Esecutivo e a quanto previsto dalla Convenzione.
6. Il certificato di Collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'articolo 229 (*Certificato di Collaudo*) del Regolamento, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di rilascio. Decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il Collaudo si intende approvato dal Concedente, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.
7. Qualora in sede di Collaudo siano riscontrati vizi e/o difetti e/o mancanze tali da renderle opere non collaudabili, il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese a tutte le riparazioni, modifiche, aggiunte e/o sostituzioni necessarie a rimediare ai vizi e/o ai difetti accertati, secondo le indicazioni della Commissione di Collaudo ed i tempi con la stessa concordati.
8. Nel caso in cui il Concessionario non ottemperi alle disposizioni ricevute entro i termini concordati con la

Commissione di Collaudo, il Concedente avrà il diritto di provvedervi direttamente, anche attraverso terzi a ciò specificatamente incaricati, a spese del Concessionario.

9. In caso di ritardi nelle operazioni di Collaudo per fatto del Concedente o forza maggiore, che comportino alterazione dell'equilibrio, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio.

## **SEZIONE 5 - CAUZIONE E GARANZIE**

### **ART. 5.1 - CAUZIONE DEFINITIVA**

1. A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del Contratto relative alla realizzazione dei lavori, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e del rimborso delle somme di cui all'articolo 21 eventualmente pagate in eccedenza, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula del Contratto, la garanzia definitiva di cui all'articolo 103 del Codice, con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del Codice. La predetta garanzia, rilasciata da [•], è pari al [10% ovvero, in caso di aggiudicazione con ribassi superiori al 10%, alla percentuale aumentata di tanti punti quanti sono quelli eccedenti il 10% ai sensi dell'art. 103, comma 1, terzo e quarto periodo del Codice] dell'importo totale dell'investimento complessivo oggetto del Contratto, eventualmente ridotto nei casi previsti dall'articolo 93, comma 7, del Codice.
2. Il Concessionario si impegna, in ogni caso, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice o comunque richieste ai sensi della normativa vigente, nelle forme e con le modalità ivi stabilite.

### **ART. 5.2 - POLIZZE ASSICURATIVE**

1. Il Concessionario stipula con primarie imprese di assicurazione e mantiene operanti per tutta la durata della Fase di Costruzione le polizze assicurative di seguito indicate, nei limiti e con le modalità previste dal Codice o comunque richieste ai sensi della normativa vigente:
  - a) polizza assicurativa, ai sensi dell'articolo 103, comma 7, del Codice, a copertura:
    - (i) dei danni subiti dal Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale dell'Opera e di altri manufatti e impianti, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per un importo complessivo pari all'importo dei lavori da eseguire. La polizza sarà basata sulle specifiche caratteristiche delle opere e dovrà contenere condizioni di assicurazione tipicamente rinvenibili sul mercato per tale tipo di polizza;
    - (ii) della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale è pari a 500.000,00 ;
  - b) integrazione delle polizze di cui alle lettere precedenti in funzione di eventuali maggiori lavori da effettuare.
2. La copertura assicurativa di cui al comma 1, punto a), decorre dalla data di Consegna dei Lavori e cessa alla data di emissione del Certificato di Collaudo [ovvero in alternativa del Certificato di Regolare Esecuzione] e, comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori, risultante dal relativo Certificato.
3. Il Concessionario si impegna a stipulare, ai sensi dell'articolo 24, comma 4, del Codice e del paragrafo 4.1. delle Linee Guida ANAC n. 1, recanti "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria", una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di Progettazione e attività connesse, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'Opera con esito positivo. A tal fine, il Concessionario produce idonea dichiarazione di una compagnia di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo responsabilità civile generale nel territorio dell'Unione europea. La polizza decorre dalla data di approvazione del Progetto Esecutivo e deve avere un massimale non inferiore al 10% dei lavori progettati. La stessa deve coprire anche i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del Progetto Esecutivo e del Progetto Definitivo che abbiano determinato nuove spese di progettazione e/o maggiori costi. La polizza di cui al presente comma si applica anche in caso di Varianti in corso d'opera.
4. Il Concessionario si impegna a consegnare copia dei certificati assicurativi relativi a tutte le polizze sottoscritte o fatte sottoscrivere tassativamente prima dell'inizio dei lavori.
5. Il Concessionario si impegna a stipulare, ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con compagnie di assicurazione autorizzate ai sensi del Decreto Legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e s.m.i, una o più polizze assicurative a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione del Contratto, limitatamente alla Fase di Gestione, per un massimale di importo minimo pari ad euro 7.000.000 per sinistro ed euro 1.500.000 per persona e per danni a cose, per tutta la durata della Concessione. La somma assicurata deve essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tali polizze devono includere:
  - a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che *siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione*

c) le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'Opera gestita dal Concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosioni, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine.

Copia delle predette polizze deve essere consegnata al Concedente almeno 30 (trenta) giorni prima della data prevista per l'avvio della Fase di Gestione.

6. Il Concessionario deve altresì consegnare al Concedente:

a) almeno 10 giorni prima della data prevista per la Consegna lavori, copia delle polizze di cui articolo 103, comma 7, del Codice unitamente ai relativi certificati di assicurazione;

Il Concessionario deve consegnare al Concedente, almeno 30 (trenta) giorni prima della data prevista per l'avvio della Fase di Gestione, copia delle predette polizze, con attestazione del pagamento del relativo premio. Se il Concessionario ha diviso in rate il premio, dovrà produrre entro la data di scadenza stabilita nel contratto di assicurazione l'attestazione di avvenuto pagamento della rata medesima. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 103, comma 7, ultimo periodo, del Codice, l'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte del Concessionario non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti del Concedente.

7. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario.

8. Le garanzie di cui al presente articolo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.

9. Il Concessionario è tenuto a stipulare a propria cura e spese gli adeguamenti di legge alle coperture assicurative di cui al presente articolo.

10. Il Concessionario ha l'obbligo di comunicare tempestivamente al Concedente ogni ritardo o mancato pagamento dei premi assicurativi. In tal caso, il Concedente è autorizzato, previa comunicazione al Concessionario, a provvedere direttamente al pagamento dei premi scaduti deducendo i relativi importi dal Corrispettivo. Tutti i contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono, in ogni caso, contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.

11. Qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento l'esistenza, la validità e l'efficacia di ciascuna copertura assicurativa di cui al presente articolo, il Concedente può risolvere il Contratto ai sensi dell'articolo 6.1.2 con conseguente incameramento della cauzione prestata e fatto salvo l'obbligo a carico del Concessionario di risarcimento del maggior danno cagionato.

12. I contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono garantire le coperture richieste anche in caso di carente, scorretta o ritardata informativa alla compagnia da parte del Concessionario. Non sono ammesse surroghe idonee a trasferire, anche solo parzialmente, eventuali richieste della compagnia a carico del Concessionario sul *Concedente*.

### **ART. 5.3 - DOCUMENTAZIONE INERENTE IL FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI**

1. La sottoscrizione del contratto di Concessione avverrà, ex art. 165 comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., a seguito della approvazione del Progetto Definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera.

2. Il contratto di Concessione sarà risolto di diritto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento entro il termine di 12 (dodici) mesi decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto di Concessione. Resta salva la facoltà del Concessionario ex art. 165, comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. di reperire la liquidità necessaria attraverso altre forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine, rilasciate da operatori di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993.

### **SEZIONE 6 - NORME FINALI**

#### **ART. 6.1 - RISOLUZIONE E RECESSO**

##### **ART. 6.1.1 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

1. L'inadempimento delle obbligazioni di cui all'art. 1.4.1 (Progettazione Esecutiva) e/o la mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento dell'opera nei 12 (dodici) mesi successivi alla sottoscrizione della Concessione, da parte del Concessionario è causa di risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile.
2. L'effetto risolutivo si produce in conseguenza della mera ricezione da parte del Concessionario della comunicazione della volontà, stante la causa, di avvalersi della clausola risolutiva espressa effettuata dal Concedente entro 30 (trenta) giorni dall'inadempimento, senza che occorra alcun atto di costituzione in mora o di diffida ad adempiere.
3. Ricorrendo le circostanze sopra specificate, il Contratto si intende risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione, già preventivamente effettuata dalle Parti con il presente atto, in ordine alla gravità ed importanza dell'inadempimento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di rimborso e/o di indennizzo, ivi incluso qualunque costo sostenuto dal Concessionario per le attività di progettazione.
4. In caso di risoluzione di diritto del Contratto, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente:
  - a. i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
  - b. tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
  - c. le penali a carico del concessionario.

#### **ART. 6.1.2 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della Concessione ex articolo 1454 del Codice civile, mediante comunicazione da inviare ai sensi del comma 2 del predetto articolo 1454, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e, comunque, non inferiore a 90 (novanta) giorni qualora:
  - a) il Concessionario abbia sospeso o interrotto i lavori per un periodo superiore a 180 (centottanta) giorni, ove la sospensione o interruzione non consegua a evento destabilizzante o fatto del Concedente;
  - b) il Concessionario superi di 180 (centottanta) giorni il termine per il completamento dei lavori nell'Impianto previsto dal cronoprogramma offerto in sede di gara, ove l'inosservanza del termine non consegua a evento destabilizzante o fatto del Concedente;
  - c) il Concessionario sia incorso in violazioni del Capitolato di Gestione tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza dell'Impianto o dell'erogazione dei servizi, e non vi abbia posto rimedio entro 30 giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente;
  - d) il Concessionario abbia omesso di attivare le coperture assicurative previste dal presente capitolato, ovvero non provveda nel termine di gg. 30 (trenta) dalla constatazione;
  - e) il Concessionario versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci del Concessionario per deliberarne la liquidazione o scioglimento;
  - f) il Concessionario violi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.
2. Resta fermo che il Concedente, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 1455 del Codice Civile, potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile in caso di grave inadempimento del Concessionario agli obblighi previsti ai sensi del presente capitolato.
3. La diffida di cui al precedente paragrafo non produrrà, in nessun caso, gli effetti della comunicazione di cui all'art. 1456, c. 2, del Codice civile.
4. In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente paragrafo, il Concedente:
  - a) non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi del presente Capitolato;
  - b) non potrà dar corso alla risoluzione;
  - c) dovrà consentire al Concessionario la continuità di erogazione dei servizi, continuando a versare i relativi corrispettivi;

d) dovrà consentire al Concessionario la continuità di gestione dei servizi aggiuntivi e di incasso dei ricavi commerciali.

5. Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente paragrafo e del presente art. 6.1, ove il Concessionario non abbia posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la Concessione, di cui al presente Capitolato, al Concessionario.

6. Nei casi che comportano la risoluzione della Concessione per cause imputabili al Concessionario, l'Amministrazione comunale - ai sensi del comma 8 dell'art. 176 del Codice - comunica per iscritto al Concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto. Gli enti finanziatori, ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal Concessionario, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, possono indicare un operatore economico, che subentri nella Concessione, avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti o analoghe a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la Concessione è stata affidata, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della Concessione alla data del subentro. L'operatore economico subentrante deve assicurare la ripresa dell'esecuzione della Concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al Concessionario sostituito entro il termine indicato dalla stazione appaltante. Il subentro dell'operatore economico ha effetto dal momento in cui la stazione appaltante vi presta il consenso.

7. In ogni caso è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

8. Fatto salvo quant'altro espressamente indicato nel presente Capitolato, si applicano le disposizioni di cui all'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016.

9. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata, anche nei seguenti casi:

- a) superamento dell'importo massimo dovuto dal Concessionario a titolo di penali per ritardi in fase di progettazione e di costruzione ai sensi dell'art. 3.9 del presente Capitolato;
- b) gravi vizi o difformità dell'opera;
- c) perimento totale o parziale dell'opera dovuto a inadeguata o carente manutenzione;
- d) grave danneggiamento dell'opera dovuto ad inadeguata o carente manutenzione;
- e) superamento dell'importo massimo dovuto dal Concessionario a titolo di penali per indisponibilità dell'opera ovvero per la mancata erogazione dei servizi;
- f) mancata sottoscrizione o intervenuta invalidità e inefficacia anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui agli articoli 5.1 e 5.2;
- g) violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità;
- h) violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive, fatto salvo quanto previsto dall'art. 30 comma 5 del Codice, e fiscali.

In caso di risoluzione del Contratto, al fine di quantificare le somme dovute dal Concessionario in favore del Concedente, fatta salva la prova di ulteriori danni da risarcire, le Parti valutano le seguenti voci:

- i) qualora non abbia raggiunto la fase di Collaudo o non abbia superato il Collaudo con esito positivo:
  - ✓ danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
  - ✓ tutti i costi necessari, affinché l'opera sia realizzata/ripristinata conformemente alla documentazione progettuale approvata nei casi di cui al comma 9, lettere c), d) ed e);
  - ✓ tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
  - ✓ costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per i soli lavori eseguiti conformemente alla documentazione progettuale approvata;
  - ✓ le penali a carico del Concessionario.

j) qualora l'opera abbia superato la fase di Collaudo:

- ✓ i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- ✓ tutti i costi necessari, affinché l'opera sia realizzata/ripristinata conformemente alla documentazione progettuale approvata, nei casi di cui al precedente comma 9, lettere c), d) ed e);
- ✓ tutti i costi necessari per indire, in conseguenza della risoluzione, la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
- ✓ i costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per i soli lavori eseguiti conformemente alla documentazione progettuale approvata;
- ✓ le penali a carico del Concessionario.

10. Al fine di quantificare gli importi dovuti a seguito della risoluzione, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dei Lavori, apposito verbale entro 10 (dieci) giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto. Qualora le Parti siglino tale verbale senza contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce il termine, comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.

11. Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvo i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo e fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

12. Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il Collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto ad assicurare la gestione alle medesime modalità e condizioni del Contratto.

#### **ART. 6.1.3 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

1. La risoluzione per inadempimento ascrivibile al Concedente è prevista:

a) fatto del Concedente che dia luogo a:

1. sospensione dei Lavori di durata superiore a 180 giorni;
2. sospensione nell'Erogazione dei Servizi per un periodo superiore a 180 giorni:

*il Concessionario potrà risolvere la presente Convenzione previo invio al Concedente di una diffida ai sensi dell'articolo 1454 del Codice civile assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 60 giorni, decorso il quale il Concessionario potrà dichiarare risolta la presente Convenzione.*

b) In caso di risoluzione ai sensi del precedente paragrafo, il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario, ai sensi dell'articolo 176 del Codice, i seguenti importi:

· la remunerazione delle attività svolte dal Concessionario in relazione all'Intervento, pari a:

**- ove l'Impianto non abbia ancora superato la fase di Collaudo:**

- ✓ i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, compresi i costi per la progettazione, i costi eventualmente sostenuti per allacciamenti, spostamenti di sottoservizi, realizzazione di opere compensative, ivi compresi i relativi oneri finanziari al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo;

**- ove l'Impianto abbia superato la fase di collaudo:**

- ✓ il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori (al netto degli ammortamenti) ivi compresi i relativi oneri finanziari, al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo;
- ✓ le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione, comprensivo degli eventuali oneri dovuti – a

qualsivoglia titolo ed anche a titolo di costi di rottura della provvista – in dipendenza della anticipata estinzione dei Finanziamenti e/o dei contratti finanziari derivati stipulati in relazione a questi ultimi;

- ✓ un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% (dieci per cento) del valore dei Lavori non ancora eseguiti ove la risoluzione abbia luogo prima dell'Ultimazione; ovvero al 10% (dieci per cento) del valore dei Servizi non ancora erogati valutati sulla base del Piano Economico Finanziario ove la risoluzione abbia luogo dopo l'Ultimazione.

2. L'efficacia della revoca o risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente paragrafo, e dovrà essere fatta valere dal Concessionario.

3. Fatto salvo quant'altro espressamente indicato nella presente convenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016.

#### **ART. 6.1.4 - RECESSO DELLA CONVENZIONE**

1. Il Concedente potrà recedere dal contratto, ex art. 109 del Codice, per gravi, inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse previa comunicazione scritta al Concessionario, unitamente ai motivi, e previo riscontro congiunti degli stessi.

2. A decorrere dalla data di efficacia del recesso, il Concessionario dovrà redigere apposito verbale di consegna in contraddittorio con il Concedente.

3. In caso di recesso, saranno rimborsati al Concessionario:

la remunerazione delle attività svolte dal Concessionario in relazione all'Intervento, pari a:

**- ove l'Impianto non abbia superato la fase di Collaudo:**

- ✓ i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, compresi i costi per la progettazione, i costi eventualmente sostenuti per allacciamenti, spostamenti di sottoservizi, ivi compresi i relativi oneri finanziari, al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo

**-ove l'Impianto abbia superato la fase di Collaudo:**

- ✓ il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori (al netto degli ammortamenti), ivi compresi i relativi oneri finanziari, al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo;
- ✓ le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione, comprensivo degli eventuali oneri dovuti – a qualsivoglia titolo ed anche a titolo di costi di rottura della provvista – in dipendenza della anticipata estinzione dei Finanziamenti e/o dei contratti finanziari derivati stipulati in relazione a questi ultimi;
- ✓ un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% (dieci per cento) del valore dei Lavori non ancora eseguiti ove la risoluzione abbia luogo prima dell'Ultimazione;
- ✓ ovvero al 10% (dieci per cento) del valore dei Servizi non ancora erogati valutati sulla base del Piano Economico Finanziario ove il recesso abbia luogo dopo l'Ultimazione.

4. L'efficacia del recesso della Convenzione è sottoposta alla condizione del pagamento di tutte le somme previste nel presente articolo.

#### **ART. 6.1.5 - RISOLUZIONE PER FORZA MAGGIORE**

1. In caso di forza maggiore protratta per più di 180 (centottanta) giorni, ciascuna delle Parti potrà dar luogo a risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 1463 del Codice civile.

2. Ove l'Impianto non abbia superato la fase di Collaudo:

- a) i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, compresi i costi per la progettazione, i costi eventualmente sostenuti per allacciamenti, spostamenti di sottoservizi, ivi compresi i relativi oneri finanziari, al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo.

b) Ove l'Impianto abbia superato la fase di Collaudo:

- ✓ il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori (al netto degli ammortamenti) ivi compresi i

relativi oneri finanziari, al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo di Contributo;

- ✓ le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione, comprensivo degli eventuali oneri dovuti – a qualsivoglia titolo ed anche a titolo di costi di rottura della provvista – in dipendenza della anticipata estinzione dei Finanziamenti e/o dei contratti finanziari derivati stipulati in relazione a questi ultimi.

3. L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al presente paragrafo.

#### **ART. 6.1.6 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE**

1. Il Concedente ha l'obbligo di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- a) la decadenza dell'attestazione di qualificazione per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- b) un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- c) una sentenza di condanna del Concessionario passata in giudicato per i reati di cui all'art. 80, comma 1, del Codice;
- d) il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis, della Legge 13 agosto 2010 n. 136, e dell'articolo 6.10.

2. Nei casi di cui al comma 1, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente:

- a) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- b) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
- c) le penali a carico del Concessionario.

#### **ART. 6.1.7 - SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

1. Qualora si verificano le condizioni di risoluzione del Contratto per inadempimento del Concessionario, i Finanziatori, ai sensi dell'art. 176, comma 8, del Codice, possono impedire la risoluzione designando una società che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario e ne assuma i diritti e gli obblighi.

2. Qualora, entro i 60 (sessanta) giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente ai sensi dell'art. 176, comma 8, del Codice, i Finanziatori manifestino la propria intenzione di esercitare il diritto di sostituzione del Concessionario, il Concedente si impegna a sospendere la risoluzione del Contratto per i 90 (novanta) giorni successivi alla scadenza del termine contenuto nella diffida ad adempiere (ovvero nei casi in cui tale diffida non sia prevista, dal ricevimento della comunicazione del Concedente, effettuata secondo le modalità di cui all'art. 176, comma 8, del Codice, di avvalersi della facoltà di promuovere la risoluzione). Ove tale termine decorra senza che i Finanziatori abbiano designato il soggetto subentrante, il Contratto si intenderà risolto di diritto.

3. Il Concedente provvederà a formalizzare il rapporto convenzionale con la società designata dai Finanziatori a condizione che:

- a) la società abbia i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari almeno corrispondenti a quelli richiesti dalla Documentazione di Gara, avendo comunque riguardo allo stato di avanzamento della Concessione alla data del subentro;
- b) la società si impegni ad assicurare la ripresa dell'esecuzione della Concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al Concessionario sostituito, entro i 90 (novanta) giorni successivi alla formalizzazione del rapporto convenzionale con la società designata, ovvero nel termine più ampio che verrà, ove necessario, assegnato dal Concedente. Le Parti si impegnano, sussistendo le condizioni di cui al precedente comma 2, a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a

perfezionare il subentro.

4. Qualora i Finanziatori non individuino la società subentrante ai sensi del comma 2 ovvero qualora la società subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al comma 3, il Concedente procede alla risoluzione del Contratto, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili al Concedente liberi da qualsivoglia vincolo, trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà. A tal fine sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere entro i 30 (trenta) giorni successivi.

#### **ART. 6.2 - ESECUZIONE IN DANNO**

1. Qualora il Concessionario ometta di eseguire, anche parzialmente, la prestazione oggetto della Concessione con le modalità ed entro i termini previsti, l'Amministrazione comunale potrà ordinare ad altra ditta l'esecuzione parziale o totale di quanto omissso dal Concessionario stesso, al quale saranno addebitati i relativi costi e tutti i danni eventualmente derivati all'Amministrazione comunale.

2. Per il risarcimento dei danni ed il pagamento di penali, l'Amministrazione comunale potrà rivalersi, mediante trattenute, sul deposito cauzionale di cui all'art. 5.1, che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

#### **ART. 6.3 - CESSAZIONE, REVOCA PER MOTIVI DI INTERESSE PUBBLICO**

1. La Concessione può essere revocata dall'Amministrazione comunale per motivi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 176, comma 4 del Codice. L'efficacia della revoca della Concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte dell'Amministrazione comunale delle somme previste dal medesimo comma 4 dell'art. 176 del Codice.

#### **ART. 6.4 - RESPONSABILITA'**

1. Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale dell'esatto adempimento di tutte le prestazioni oggetto del contratto.

2. È, altresì, responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale e dei terzi dei danni di qualsiasi natura, materiali o immateriali, diretti ed indiretti, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione del contratto, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti e consulenti, nonché dall'operato di eventuali subappaltatori.

3. È fatto obbligo al Concessionario di mantenere l'Amministrazione comunale sollevata ed indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni legali promosse da terzi.

#### **ART. 6.5 - VIGILANZA E CONTROLLI**

1. Il Concedente potrà verificare in ogni momento la corretta gestione del servizio.

2. Il Concessionario si impegna a trasmettere al Concedente una relazione annuale sull'andamento della gestione dei servizi relativi alla Concessione.

3. Il Concessionario si impegna a fornire al Concedente, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utili alla verifica del rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi della presente Convenzione.

4. Il Concedente effettuerà le verifiche di sorveglianza mediante i propri uffici individuati per la gestione degli impianti sportivi Comunali.

5. Prima dell'inizio della fase di Gestione il Concedente comunicherà al Concessionario il Servizio comunale competente a cui il Concessionario dovrà trasmettere tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività di sorveglianza del Concedente stesso.

#### **ART. 6.6 - PROPRIETÀ INTELLETTUALE**

1. Il Concessionario sarà responsabile dell'ottenimento della titolarità, licenze e diritti di utilizzazione di tutti i beni, servizi e sistemi brevettati o, comunque, oggetto di tutela industriale e se ne assumerà ogni onere, garantendo il loro legittimo utilizzo e godimento.

2. Alla scadenza, recesso o risoluzione della Concessione, l'uso delle tecnologie, dei brevetti e delle idee originali adottate in relazione all'Intervento, verrà consentito al Concedente, nei limiti delle sole finalità di gestione, riparazione e manutenzione dell'Impianto, ferma restando la titolarità esclusiva del Concessionario.

#### **ART. 6.7 - OBBLIGHI A TUTELA DEL LAVORO**

1. Nell'esecuzione della presente Concessione il Concessionario deve rispettare gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale. Si applica l'art. 30 del Codice e le norme in esso citate e/o richiamante.
2. Il Concessionario, in particolare, deve osservare e fare osservare alle proprie eventuali imprese subappaltatrici e/o affidatarie di appalti afferenti l'opera in Concessione, le vigenti norme a tutela del lavoro del personale dipendente con particolare riferimento al rispetto dei livelli retributivi minimi previsti dal CCNL del comparto di appartenenza e delle ulteriori disposizioni previste dal contratto collettivo stesso, alle disposizioni in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, alla sicurezza ed alla salute ed alla prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
3. Gli obblighi di cui al comma precedente devono essere osservati dal Concessionario e dalle proprie eventuali imprese subappaltatrici e/o affidatarie di appalti afferenti all'opera in Concessione nelle fasi di progettazione e di esecuzione dei lavori nonché durante la gestione economica e funzionale dell'opera e dell'impianto sportivo.
4. Per la gestione economica e funzionale dell'opera e degli impianti sportivi il Concessionario si impegna ad impiegare unità lavorative in possesso di adeguata capacità tecnica professionale ed in numero sufficiente a garantire il corretto svolgimento della gestione stessa e l'erogazione, a regola d'arte, dei servizi all'utenza.
5. Il Concessionario è tenuto ad individuare il responsabile della sicurezza e ad adottare il piano di sicurezza e quant'altro prevede la Legge.
6. Tutti gli obblighi rivenienti dalla vigente legislazione sociale, contributiva, assistenziale previdenziale e di sicurezza nonché delle successive modificazioni ed integrazioni sono ad intero ed esclusivo carico del Concessionario con esclusione di ogni responsabilità da parte dell'Ente concedente.
7. Ai sensi dell'art. 103, comma 2, del Codice, l'Ente concedente ha diritto di avvalersi della cauzione nel limite dell'importo massimo garantito per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene svolta la gestione economica e funzionale dell'opera e dell'impianto sportivo oggetto della Concessione. L'Ente concedente potrà incamerare la garanzia definitiva di cui all'art. 103, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016, per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione della Concessione.
8. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso in cui le violazioni ivi citate, siano riconducibili alle imprese subappaltatrici del Concessionario atteso che, in conformità all'art. 174, comma 5, del Decreto Legislativo n. 50/2016, il Concessionario resta responsabile in via esclusiva nei confronti dell'Ente concedente ed è obbligato solidalmente con il subappaltatore nei confronti dei dipendenti dell'impresa subappaltatrice, in relazione agli obblighi retributivi e contributivi previsti dalla legislazione vigente.

#### **ART. 6.8 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Agli effetti della presente Concessione, il Concessionario elegge domicilio in Napoli,  
\_\_\_\_\_.
2. Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

#### **ART. 6.9 - REGISTRAZIONE - SPESE RELATIVE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO E REGIME TRIBUTARIO**

1. La Convenzione è soggetta a registrazione.
2. Ciascuna delle Parti è responsabile per il pagamento delle spese da essa sostenute in relazione alla redazione, negoziazione e sottoscrizione del presente atto. Tutti gli oneri, i costi e le spese, comprese quelle fiscali e notarili, e gli atti esecutivi del presente atto, ivi comprese le spese di bollo e di registro, sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 6.10 - OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136 ed al Decreto Legge 12 novembre 2010, n. 187 convertito in Legge 17 dicembre 2010, n. 217, nonché alle eventuali

modifiche normative, impegnandosi, altresì, ad adeguarsi a quanto previsto dalle Linee guida Antimafia di cui all'articolo 3 *quinquies* del D.L. 25 settembre 2009, n. 135, convertito dalla Legge 20 novembre 2009, n. 166, emanate con Comunicato del Ministero dell'Interno del 19 aprile 2011.

2. Conseguentemente, qualsiasi pagamento dovuto al Concessionario, ai sensi della Convenzione, sarà effettuato presso uno o più conti correnti bancari o postali, accesi dal Concessionario stesso presso banche o presso la società Poste Italiane S.p.A., nel rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa vigente, per effettuare tutti i movimenti finanziari relativi alla Concessione di cui alla presente Convenzione.

3. Tutti i movimenti finanziari relativi alla Convenzione devono essere registrati su tali conti correnti bancari o postali e devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario, postale o altro strumento di pagamento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni pena la risoluzione della presente Convenzione.

4. Il Concessionario potrà utilizzare sistemi diversi dal bonifico bancario o postale, nei limiti consentiti dalla normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

5. Il Concessionario si impegna a inserire in tutti i contratti sottoscritti con i subappaltatori, subaffidatari e subcontraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136. Il Concessionario si impegna altresì a dare immediata comunicazione al Concedente della eventuale notizia dell'inadempimento dei propri subappaltatori e subcontraenti agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

#### **ART. 6.11 - COMUNICAZIONI**

1. Tutte le comunicazioni previste dal presente documento dovranno essere inviate in forma scritta a mezzo pec, o lettera raccomandata A.R. ai seguenti indirizzi:

Se al Concedente, al seguente indirizzo:

Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi

pec: grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it

Se al Concessionario al seguente indirizzo:

[•] Att.: [•]

pec: [•]

o al diverso indirizzo che le Parti avranno comunicato per iscritto in conformità alle precedenti disposizioni.

2. Le dette comunicazioni saranno efficaci, in entrambi sistemi di comunicazione, dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dall'avviso di ricevimento e di consegna (in particolare per la pec).

#### **ART. 6.12 - TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI**

1. Il Concessionario è tenuto ad osservare, nell'espletamento della prestazione affidata, nonché di quelle eventualmente aggiuntive realizzabili ai sensi del Capitolato o della legge, il D.Lgs. n. 196/2003 e ss. mm. i..

#### **ART. 6.13 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

1. Qualora nel corso della Concessione, si verificano i presupposti di cui all'articolo 205 (*Accordo Bonario*) del Codice, verrà adottata la procedura per la definizione dell'Accordo Bonario ivi prevista. È in ogni caso ammesso, il ricorso all'istituto della transazione, nel rispetto delle norme del Codice civile e di quanto disposto dall'articolo 208 (*Transazione*) del Codice.

2. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Concedente e il Concessionario sulla Convenzione oggetto del presente Capitolato, inerenti, *inter alia*, la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza, nessuna esclusa, saranno devolute al foro di Napoli, con esclusione di ricorso a qualsiasi forma di arbitrato.

Il Responsabile del Procedimento,  
dirigente del Servizio Tecnico Impianti Sportivi  
Ing. Maurizio ATTANASIO



COMUNE DI NAPOLI  
**AREA SPORT**

**SERVIZIO TECNICO IMPIANTI SPORTIVI**

**IMPIANTO SPORTIVO PALASTADERA  
STIMA ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE**

Il Palazzetto dello Sport di via Stadera è una struttura realizzata nell'ambito del programma di interventi di cui alla legge 219/81, affidata al CONI tramite convenzione COMUNE DI NAPOLI-CONI del 1996 e ricadente all'interno della Municipalità IV.

Tale struttura occupa un'area di circa mq. 2.400 di cui circa mq. 1.100 coperta dall'edificio propriamente destinato all'attività sportiva.

La struttura è realizzata in c.a. e si eleva per n.2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e dove trovano sistemazione la cabina elettrica e il gruppo elettrogeno del complesso sportivo.

Al piano terra trovano ubicazione una palestra destinata a fitness e locali spogliatoi dell'intero complesso oltre ad un'abitazione (casa ex custode) e locali per servizi accessori.

Al primo piano è presente un campo di basket ed uno di pallavolo divisibili come spazi di attività mediante separatori a tendoni comandati elettricamente, serviti da una tribunetta per circa 100 spettatori.

Sul solaio di copertura vi è un area adibita ad attività sportiva addestrativa.

Di seguito si dettaglierà la struttura ed in particolare si evidenzierà lo stato attuale e gli interventi che è necessario eseguire, valutati a seguito di apposito sopralluogo, per consentire l'ottenimento della licenza di agibilità propedeutica alla messa in esercizio dell'impianto e quindi l'utilizzazione da parte dei fruitori sia atleti che pubblico.

Precedentemente alla specifica delle singole aree, che compongono l'intero complesso, corre l'obbligo segnalare che attualmente l'impianto è chiuso ed in stato di abbandono, presentando tra l'altro segni evidenti di vandalizzazioni.

### **DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

La struttura, realizzata in cemento armato negli anni '80 è così composta:

#### ***PIANO INTERRATO:***

In tale piano è presente un'autorimessa, ad uso esclusivo degli utenti, che occupa una superficie di circa 1050 mq, areata da griglie e cavedi a cielo libero, a cui si accede tramite una rampa carrabile con accesso dalla traversa laterale rispetto all'ingresso principale. Tale autorimessa è collegata ai piani superiori tramite due scale e consente la sosta di circa 50 auto.

Sono presenti locali tecnici quali cabina ENEL, cabina MT/BT e locale gruppo elettrogeno.

#### ***PIANO TERRA***

Al piano terra di circa 1.100 mq sono presenti:

- n.2 spogliatoi per atleti suddivisi tra uomini e donne e relativi servizi igienici, parte dei locali sono illuminati con luce naturale ed areati tramite finestrate;
- una palestra di circa 250 mq di altezza superiore ai 3 m, illuminata con luce naturale e finestroni per il ricambio di aria,
- n.2 spogliatoi arbitri/istruttori;

- n.2 spogliatoi per il personale;
- un locale adibito ad ufficio per l'attività amministrativa, un locale di pronto soccorso, oltre a deposito ed una sala per riunioni.

Inoltre sono presenti servizi igienici per disabili ed un abitazione (casa ex custode).

### **PRIMO PIANO**

Sono presenti:

- un campo principale per basket e pallavolo di dimensioni 29,60 x 21,30 m servito da una piccola tribuna di tre gradinate che può ospitare circa 100 spettatori a cui si accede tramite due scale ed una rampa per disabili in maniera indipendente dalla palestra
- un campo di 29,60 x 13,80 destinato ad attività addestrativa;

L'ambiente si presente unico è può essere suddiviso in due palestre mediante separazione artificiale con tendoni svolgibili elettricamente con motori comandati da interruttori, inoltre sono presenti al piano sia servizi per il pubblico normodotato che disabile.

### **PIANO DI COPERTURA**

Il piano di copertura risulta adibito a terrazza praticabile su cui è possibile praticare attività sportiva. Esso risulta recintato a mezzo parapetto e rete di protezione.

In tale area è ubicata la centrale termica, costituita da tre generatori di acqua calda con bruciatori alimentati con gas di rete e del locale macchine dell'impianto elevatore.

Nella struttura è presente un impianto di riscaldamento realizzato in parte a mezzo di un'unità di trattamento aria ed in parte con aerotermini nei vari ambienti.

La struttura è dotata di impianto di ascensore che serve tutti i piani con locale macchina posto sul piano di copertura.

Sebbene la struttura sia stata in attività fino a tre anni fa, la chiusura dell'impianto e le vandalizzazioni subite dalla stessa, fanno propendere per la necessità di eseguire una ristrutturazione complessiva sia di tutta la parte impiantistica/tecnologica tesa all'ottenimento dei relativi certificati che della parte specificatamente edile - riqualificazione degli spazi e della destinazione d'uso dei vari ambienti, finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità -, pertanto di seguito si riepiloga lo stato attuale e le opere necessarie per consentirne l'utilizzo da parte degli utenti, secondo quanto previsto dalle normative tecniche e di sicurezza vigenti.

## **INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE**

**Impianto elettrico:** l'impianto è gestito da una cabina di trasformazione sita al piano interrato con accesso indipendente dall'esterno, a tale impianto è collegato un gruppo elettrogeno di emergenza anch'esso posto in un apposito locale sito a piano interrato con accesso indipendente dall'esterno.

Considerato lo stato attuale di degrado e vandalizzazione occorre eseguire il rifacimento dell'intero impianto elettrico con l'ottenimento delle certificazioni previste dal DM 37/08 che norma tale materia, sia per le certificazioni dei locali e delle apparecchiature che per la realizzazione e la posa in opera dell'intero circuito e dei corpi illuminanti, oltre alla verifica e successiva certificazione della parte di illuminazione dedicata all'emergenza, nonché del funzionamento del gruppo elettrogeno.

**Impianto antincendio:** l'attuale impianto è realizzato a mezzo di idranti soprassuolo ed a muro dislocati nei vari piani ad eccezione del piano interrato dov'è presente un impianto Sprinkler a servizio dell'autorimessa, oltre ad estintori dislocati in vari punti dell'edificio. Allo stato, non essendoci una certificazione in merito, occorre una verifica di portata e funzionamento dell'attuale impianto nonché del rispetto delle attuali normative vigenti e rilascio di apposita certificazione finale, con particolare attenzione al piano interrato dove è presente l'area di sosta delle auto.

**Impianto di termoventilazione:** occorre ottenere la certificazione di un tecnico abilitato previa esecuzione di opere propeedeutiche per la messa in esercizio.

**Impianto di Termogestione:** occorre eseguire l'adeguamento della centrale termica sita all'ultimo piano, previa sostituzione di apparecchiature quali caldaie e bruciatori e l'ottenimento delle certificazioni finali in materia per la messa in esercizio.

**Impianto elevatore:** per tale impianto previa verifica di apposita ditta specializzata è ipotizzabile la sostituzione dell'impianto per obsolescenza considerato che tale impianto risulta "fermo" ormai da anni e presenta notevoli segni di vetustà.

**Ristrutturazione edile:** considerato che la struttura è stata oggetto di vandalizzazioni, relativamente ai locali spogliatoi per atleti e i servizi igienici per il pubblico, questi vanno riqualificati secondo le vigenti normative in materia, con particolare attenzione agli spazi utili per i fruitori. Per le parti vetrate, occorre eseguire la sostituzione e/o la riparazione di tutti gli infissi, allo stesso modo per le palestre occorre eseguire apposita ripavimentazione e riattintatura di tutti i locali.

Oltre agli interventi summenzionati che interessano tutta la struttura, per ogni singolo piano inoltre occorre eseguire i seguenti interventi:

### **AUTORIMESSA**

Oltre all'esecuzione di uno specifico impianto Sprinkler per l'impianto antincendio, occorre eseguire un livellamento della pavimentazione lasciata a cemento liscio e l'attintatura di tutte le parti in ferro previa riparazione e/o sostituzione delle parti presentanti fenomeni di ruggine.

## PIANO TERRA

Occorre eseguire la ristrutturazione di tutti i locali spogliatoi, previa rimozione delle attuali pavimentazioni e piastrellature nonché dei pezzi igienici e successiva posa in opera di nuova pavimentazione e impiantistica idraulica, nonché ristrutturazione dei locali destinati a pronto soccorso ed uffici.

Inoltre, necessita eseguire la posa in opera di nuova pavimentazione per la palestra e la riqualificazione dell'attuale area destinata a deposito e sala riunioni.

## PRIMO PIANO

Occorre eseguire la ristrutturazione dei servizi igienici destinati al pubblico, oltre alla posa in opera di nuova pavimentazione sportiva per il campo di basket e per il campetto di pallavolo.

Realizzazione di nuova separazione modulabile per la separazione dei due spazi sportivi a mezzo di parete mobile comandata elettricamente.

## COPERTURA

Su tale area occorre eseguire l'impermeabilizzazione di tutto il solaio di copertura e la riqualificazione della scala in ferro utilizzata come via di esodo che dal piano di copertura si protende sino al piano terra.

Per tutto quanto sopra, nelle more di un dettagliato computo metrico estimativo, considerata la superficie di intervento di oltre 3.000 mq, si stimano opere per almeno € 600.000,00 per la messa in sicurezza e l'esercizio della struttura con tutti i requisiti minimi normativi richiesti, ovvero € 900.000,00 per rendere l'impianto a maggior decoro, così valutate:

<b>LAVORAZIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
<i>Ristrutturazione locali - spogliatoi, uffici e servizi igienici -</i>	€ 140.000,00
<i>Rifacimento Impianto elettrico intero edificio - compreso impianto di emergenza e ripristino gruppo elettrogeno e impianto di illuminazione delle palestre</i>	€ 50.000,00
<i>Ripristino Impianto antincendio - compreso impianto per autorimessa</i>	€ 30.000,00
<i>Nuova Pavimentazione palestre</i>	€ 100.000,00
<i>Rifacimento Impianto di trattamento aria - comprensivo di UTA, canali d'aria, terminali, riscaldamento, ACS e opere accessorie</i>	€ 130.000,00
<i>Sostituzione infissi esterni ed interni - compreso porte tagliafuoco</i>	€ 60.000,00
<i>Opere in ferro</i>	€ 10.000,00
<i>Opere di pittore</i>	€ 20.000,00
<i>Impianto elevatore</i>	€ 30.000,00
<i>Impermeabilizzazione terrazzo di copertura</i>	€ 20.000,00
<i>Compenso a tecnici abilitati per rilascio delle certificazioni, presentazione SCIA antincendio e Agibilità</i>	€ 10.000,00
	<b>€ 600.000,00</b>

Si allegano n. 6 tavole grafiche di cui all'allegato file denominato: "RIQUALIFICAZIONE IMPIANTO SPORTIVO PALASTADERA"

Il Tecnico  
arch. Vincenzo QUARANTA



**Servizio Tecnico Impianti Sportivi**

***RIQUALIFICAZIONE IMPIANTO SPORTIVO "PALASTADERA"  
TAVOLE GRAFICHE***

- TAVOLA 01** – INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:2000
- TAVOLA 02** – PIANTA AUTORIMESSA SCALA 1:200
- TAVOLA 03** -PIANTA PIANO TERRA QUOTA -0,75 M SCALA 1:200
- TAVOLA 04** – PIANTA PIANO RIALZATO QUOTA 2.70 M SCALA 1:200
- TAVOLA 05** -PIANTA PIANO RIALZATO QUOTA 5.10 M SCALA 1:200
- TAVOLA 06** -PIANTA COPERTURA QUOTA 11.00 M SCALA 1:200



TAVOLA 02  
PALASTADERA  
PIANTA AUTORIMESSA

SCALA 1/200

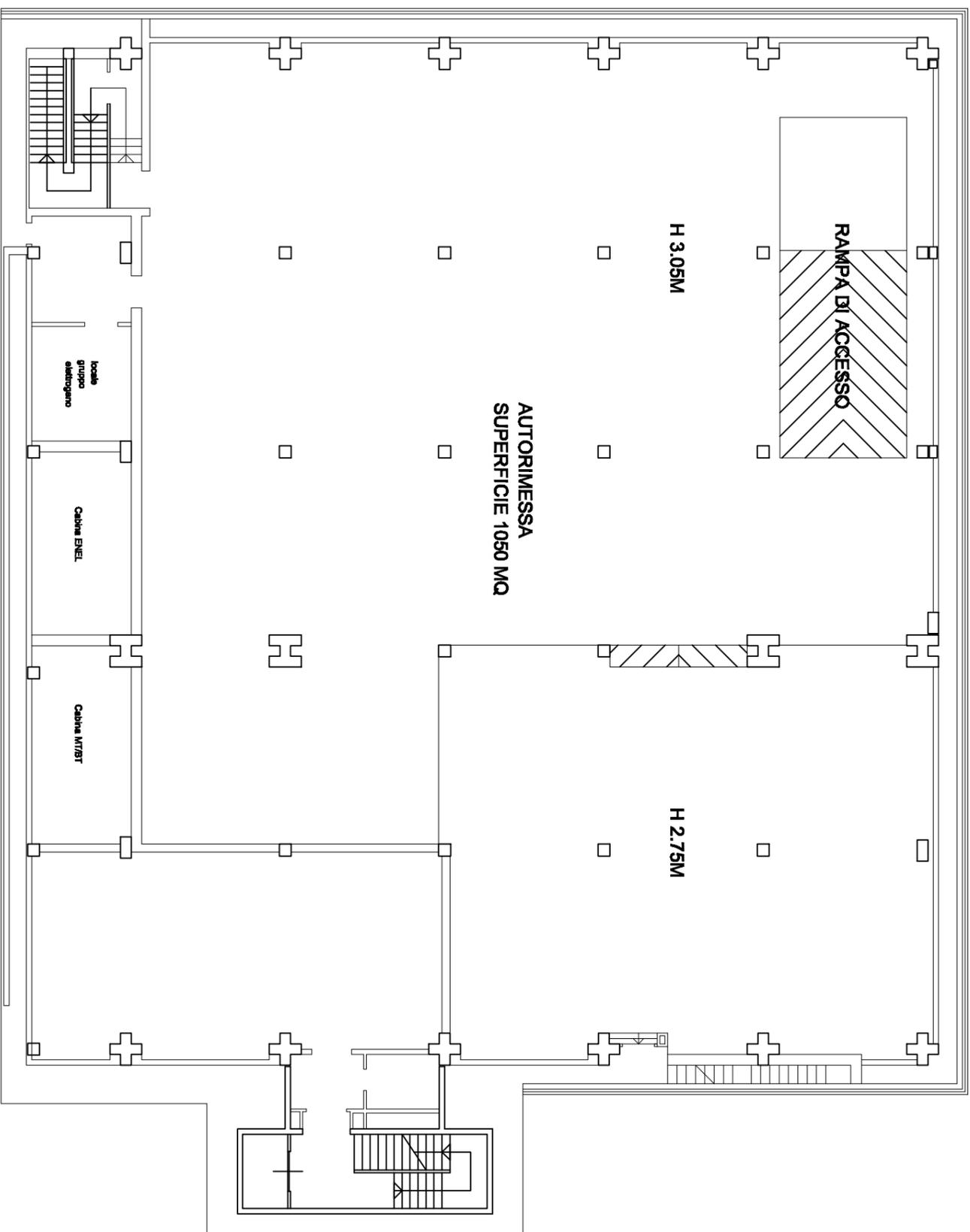


TAVOLA 03  
PALASTADERA  
PIANTA PIANO TERRA - QUOTA -0.75

SCALA 1/200

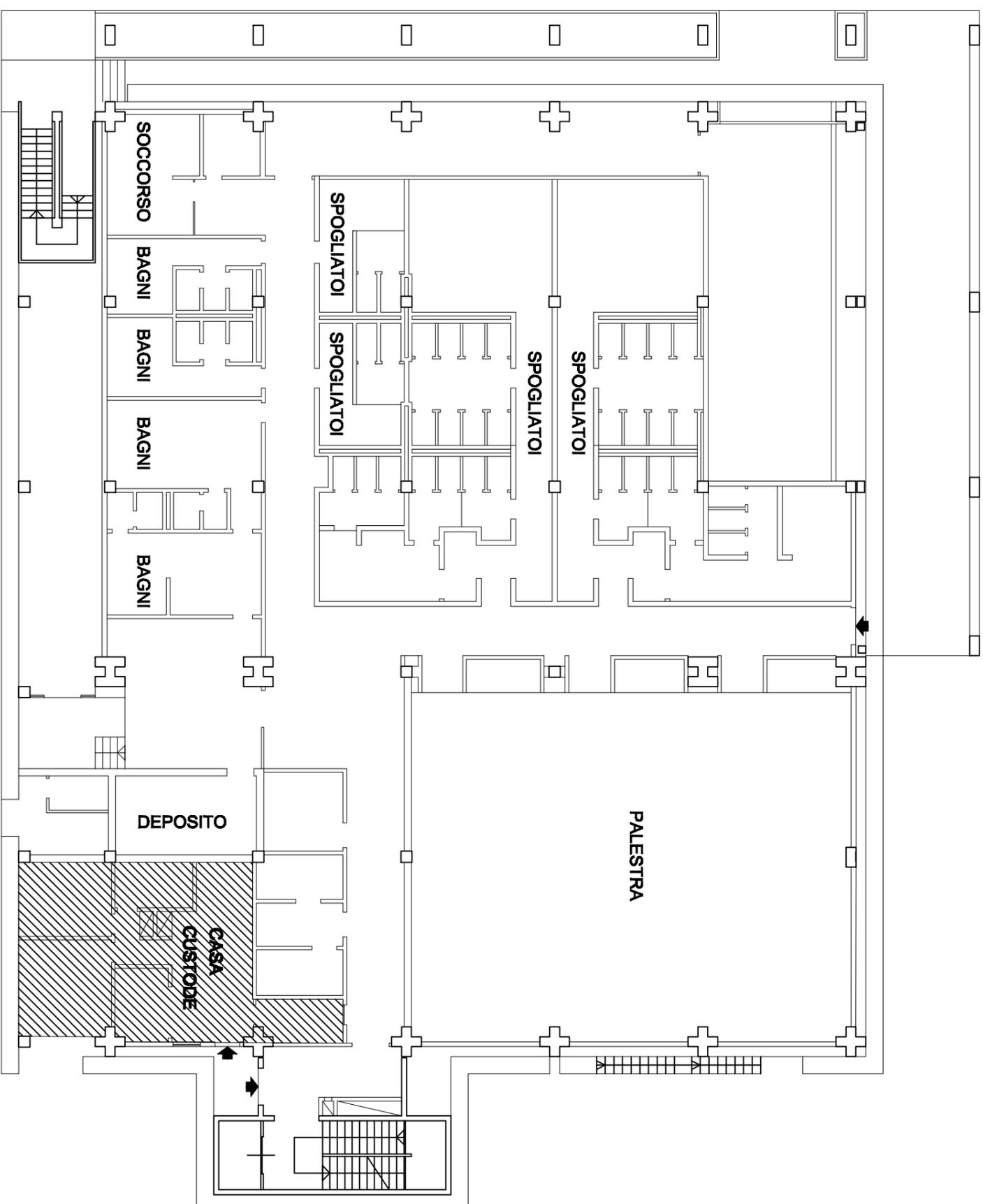
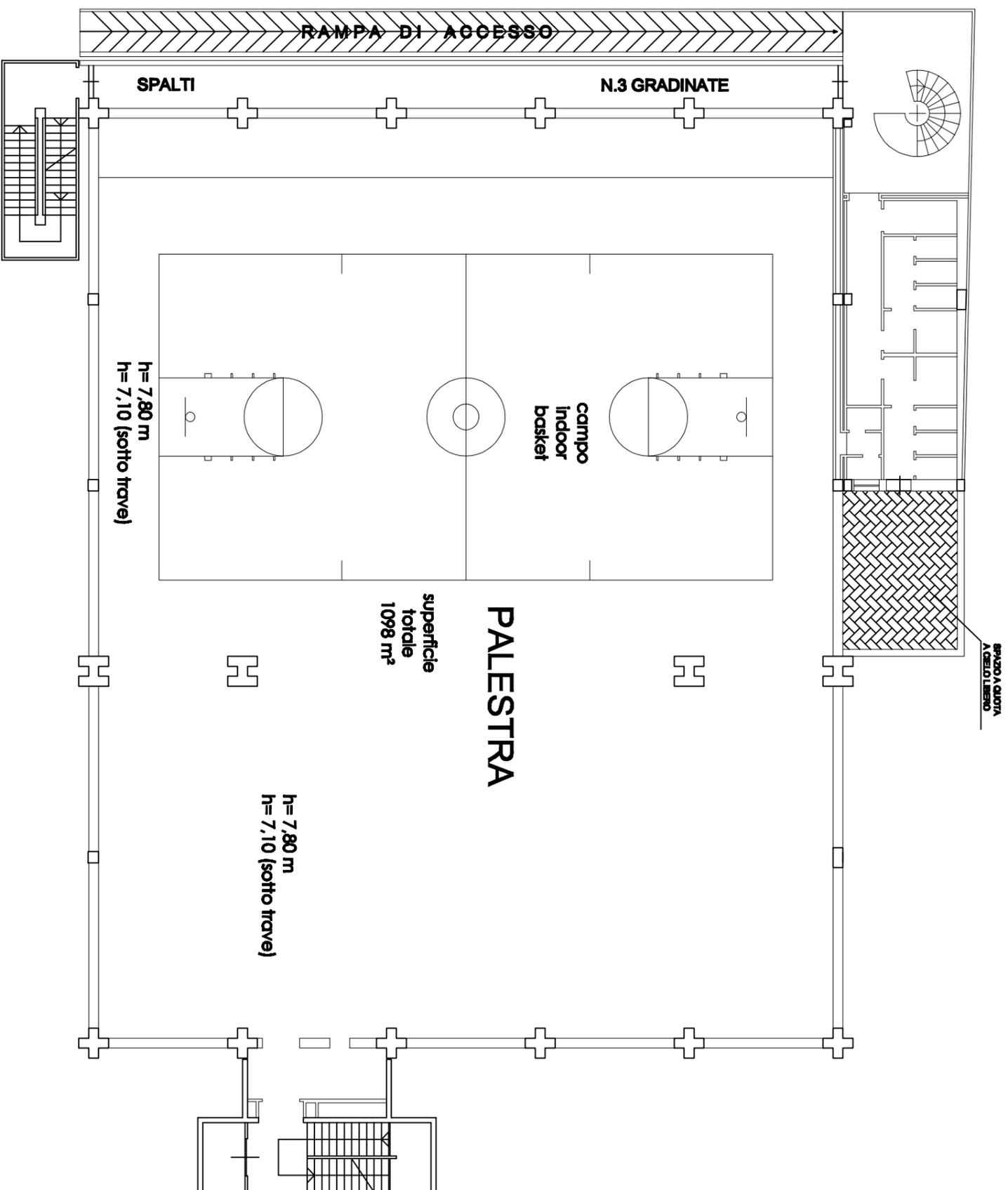


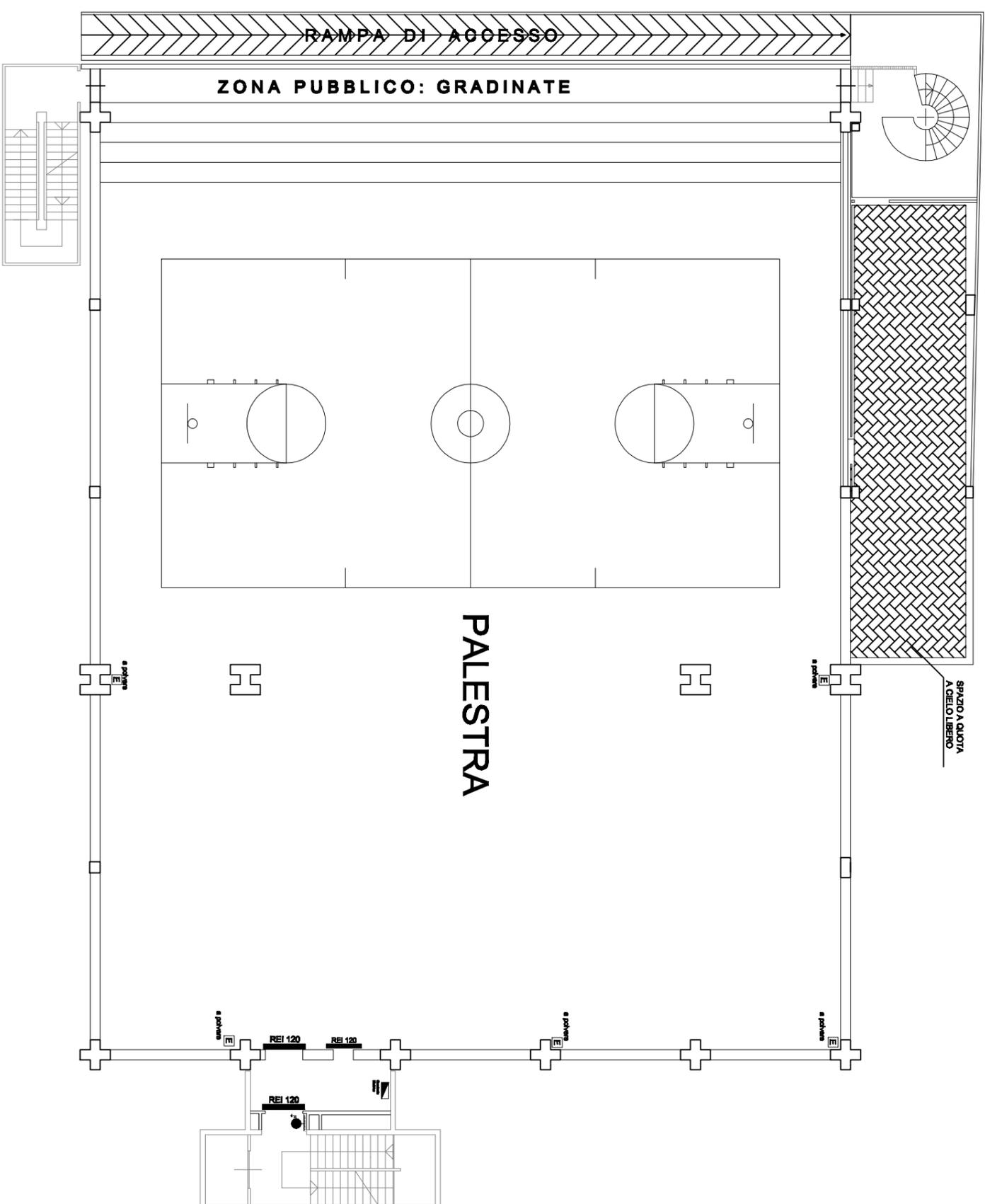
TAVOLA 04  
PALASTADERA  
PIANTA PIANO RIALZATO - QUOTA +2.70 M

SCALA 1/200



**TAVOLA 05**  
**PALASTADERA**  
**PIANTA PIANO RIALZATO - QUOTA +6.50 M**

**SCALA 1/200**



**TAVOLA 06**  
**PALASTADERA**  
**PIANTA COPERTUAR - QUOTA + 11.00 M**

Pianta copertura

SCALA 1/200

