



PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI STRAMBINO
C.F. 84002930018 – P. IVA 02636840015



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Premesse:

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.09.2014 relativa all'approvazione del "Regolamento Usi Civici" per la gestione dei terreni comunali gravati da usi civico;
- La deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 09.03.2020 con la quale si stabiliva di procedere alla concessione amministrativa ventennale del terreno di uso civico sito in Strambino F.62 nn.9 e 90 destinandolo ad attività sportive propedeutiche alla caccia, quali gare di tiro a volo e lepre meccanica;
- L'ordinanza n. 51 del giorno 08.07.2021 con la quale si è sospesa l'attività gruppo di caccia e pesca cerone;
- La deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 23.04.2024 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la concessione di terreni di proprietà comunale per attività agonistica del tiro a volo. Campo sito in località Ghiaro di Crotte";
- Il verbale di riconsegna del 09.07.2024;
- L'intenzione dell'Amministrazione Comunale di procedere all'assegnazione dei terreni comunali in località Ghiaro di Crotte in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, associazioni di discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali per la durata di 10 anni;

L'Amministrazione Comunale procede all'assegnazione dei terreni suddetti, ai sensi del citato Regolamento comunale per la gestione dei terreni comunali gravati da uso civico, secondo quanto previsto dagli articoli che seguono:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente bando regola l'affidamento della concessione in uso e gestione di terreni di proprietà comunale e dei fabbricati facenti parte dell'impianto ex Tiro a Volo, siti in Località Ghiaro di Crotte.

I beni dovranno essere utilizzati esclusivamente per le funzioni cui sono da destinarsi di seguito descritte. E' espressamente pattuito che il rapporto che si instaura con il presente atto è disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà, in nessun caso, essere ricondotto al regime locativo.

Dati di consistenza degli immobili e loro funzioni:

1. Fabbricato adibito a sede sociale, composto da:
 - Locale segreteria di mq. 19,0;
 - Locale armeria di mq. 4,5;
 - Servizi Igienici di mq. 4,5;
 - Locale di deposito di mq. 31,0;
 - Ripostiglio di mq. 5,5;
2. Area esterna pertinenziale di complessivi mq 46.996 soggetta ad usi civici.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di concessione:

Foglio n. 62 Particelle n. 9 e 90

ART. 2 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti affidatari della gestione dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- essere società o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro, affiliate al CONI o agli enti di promozione sportiva o sociale, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, ed in particolare alla FI.T.A.V. (Federazione Italiana Tiro A Volo);
- avere risorse gestionali interne commisurate al tipo di impianto oggetto della gestione;
- esercitare un'attività sportiva ricompresa tra quelle espletabili nell'impianto;
- essere disponibili ed in grado di gestire per la comunità tutta, ovvero con modalità tali che non solo gli associati, ma tutti i cittadini possano usufruire dell'impianto.

- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla legge 12.3.99 n.68;
- rispetto, per il personale impiegato nel servizio, della normativa e degli accordi contrattuali vigenti quanto a corrispettivo, inquadramento, responsabilità, assicurazione e previdenza;
- inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara di cui all'art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (applicato in via analogica);

Sono ammesse alla gara anche soggetti appositamente e temporaneamente raggruppati ai sensi dell'art. 68 del decreto legislativo 31/03/2023 n. 36 ed altresì i soggetti costituiti da associazioni singole o riunite, ovvero da associazioni che intendano riunirsi costituendo un apposito Comitato di Gestione il quale, in caso di aggiudicazione della gara, dovrà essere formalizzato mediante apposito atto notarile.

L'impianto dovrà essere assegnato in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, associazioni di discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali ed in particolare alla FI.T.A.V. (Federazione Italiana Tiro A Volo).

ART. 3 – CANONE CONCESSORIO

Canone concessorio a base d'asta in solo aumento annuo:

Canone annuo terreno € 2.122,84 (duemilacentoduevirgolaottantaquattro euro);

Compenso perdita reddito € 1.757,76 (millesettecentocinquantasettevirgolasettantasei euro);

Corrispettivo occupazione fabbricati € 608,56 (seicentottovirgolacinquantasei euro);

Per complessivi € 4.489,16 (quattromilaquattrocentottantanovevirgolazero euro) annuali.

Per complessivi € 44.891,60 arrotondato a 44.892,00 (quarantaquattromilaottocentonovantadue) per l'intero periodo.

Il canone concessorio annuo dovrà versarsi anticipatamente in unica rata entro il 31 dicembre di ciascun anno. Il canone predetto sarà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice di prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato, dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi dell'art. 10, comma 2° della Legge 24.12.1993 n. 537.

ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è convenuta in anni 10, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza di tale termine, i beni dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale di riconsegna, compatibilmente con la durata della concessione e il normale uso degli stessi, in conformità della concessione medesima.

Non sono previste proroghe alla concessione.

ART. 5 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Al Gestore, oltre a tutti gli oneri relativi alla gestione dell'impianto, farà carico quanto segue:

- a. di assumere la concessione del tiro a volo, sito nel Comune di Strambino in località Ghiaro di Crotte, avendo valutato i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario della gestione, così come da loro piano economico-finanziario;
- b. di gestire l'impianto sportivo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, della quale il gestore è a perfetta conoscenza avendo effettuato apposito sopralluogo ai fini della partecipazione alla presente procedura, senza poter avanzare alcuna azione, pretesa o ragione nei confronti del Comune di Strambino;
- c. di assumere formalmente ogni responsabilità verso terzi derivante dall'uso dei beni in oggetto,

- sgravando il Comune di Strambino da ogni conseguenza derivante da eventuale illecito amministrativo, civile e penale, nonché di rispettare la normativa vigente per le attività consentite dalla presente concessione;
- d. di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti e di farsi carico delle spese per la conduzione degli immobili (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, utenze telefoniche, condizionamento dell'aria, servizio di pulizia ed altri oneri accessori);
 - e. di mantenere i locali in condizioni di decoro e igiene;
 - f. di pagare le utenze con intestazione a proprio nome e a proprie spese di tutti i contratti di fornitura relativi a servizi idrici, energia elettrica e gas metano (con obbligo di inviare copia dei relativi contatori che ne attestino l'avvenuta voltura);
 - g. di non compiere innovazioni o modifiche degli immobili senza il permesso e/o titolo abilitativo scritto del Comune di Strambino.
 - h. di attuare la riqualificazione dell'impianto esistente, di effettuare tutti i lavori occorrenti per la messa a norma delle strutture e degli impianti, al fine di rendere attuabili le attività da esercitarsi negli immobili stessi;
 - i. di attuare progetto di riqualificazione ambientale dell'impianto esistente con particolare riferimento anche alle modalità di trattamento e recupero dei rifiuti delle linee di tiro;
 - j. di dotare l'impianto di n. 1 defibrillatore DAE da posizionare all'interno della struttura sportiva per l'intera durata della gestione, compreso le manutenzioni obbligatorie previste;
 - k. di effettuare tutti i lavori occorrenti per la messa in pristino della piena funzionalità delle strutture e degli impianti concessi in gestione, fino all'ottenimento a propria cura e spese della relativa certificazione di agibilità;
 - l. di assumere in carico tutti gli oneri per autorizzazioni dirette, complementari e funzionali utili per la gestione degli immobili;
 - m. di assumere la formale assunzione della qualifica di datore di lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in relazione all'attività esercitata
 - n. di consentire al Comune di Strambino azione di controllo, anche tramite ispezione periodiche con proprio personale, sulla corretta gestione degli immobili e sulla rispondenza della stessa al pubblico interesse volto alla valorizzazione turistica dell'intero sito;
 - o. di rendere le prestazioni oggetto del presente appalto conformemente a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza.

Il gestore è tenuto in particolare:

- a non danneggiare o deteriorare in alcun modo i locali, gli impianti, i materiali e le attrezzature di pertinenza dell'impianto e, in ogni caso, a ripristinare con assoluta urgenza quanto sia stato danneggiato o eventualmente a provvedere alla sostituzione di quanto non sia suscettibile di riparazione;
- a dare immediata comunicazione al Comune circa danni all'impianto o alle attrezzature ed eventuali comportamenti scorretti da parte degli utilizzatori.

ritenuto rilevante dal Comune e dal gestore.

Il gestore potrà altresì realizzare nella struttura comunale opere di miglioria, compreso impianti di efficientamento energetico, a condizione che gli interventi siano preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale per la successiva richiesta agli Enti preposti delle occorrenti autorizzazioni, nulla osta, ecc. preordinate all'esecuzione delle opere prospettate, che gli oneri relativi siano a totale carico del gestore e che la proprietà di tali opere sia trasferita al Comune alla scadenza della gestione di affidamento in gestione dell'impianto.

Qualora gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o le migliorie proposte necessitino di progettazione e/o di certificazioni il gestore dovrà presentare preventivamente i progetti definitivi all'Amministrazione comunale

per la successiva richiesta agli Enti preposti delle occorrenti autorizzazioni, nulla osta, ecc. preordinate all'esecuzione delle opere progettate; le prescritte agibilità saranno a carico del gestore.

Il concessionario potrà altresì concordare con l'Ente tipologie complementari o integrative e di sviluppo, in chiave turistico ricettivo, delle strutture e delle attività di animazione di montagna, anche invernali, purché compatibili con le caratteristiche dei beni concessi e la vocazione turistica del sito.

ART. 6 – UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Il gestore dovrà organizzare la distribuzione degli spazi e dei tempi di utilizzo della struttura per tutti i cittadini e per le associazioni sportive richiedenti, garantendo l'utilizzo del campo di tiro, conformemente alle prescrizioni comunicate da FITAV, il gestore dovrà altresì riservare gratuitamente 10 giornate all'anno a favore del Comune di Strambino per progetti di turismo sportivo o altre iniziative eventualmente programmate dall'Assessorato competente, progetti e iniziative da organizzarsi con la collaborazione del gestore, il quale dovrà mettere a disposizione gratuitamente personale e servizi vari, quali illuminazione, aree, attrezzature, etc...

Ogni utilizzazione degli impianti diversa da quella sportiva dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune. Il Comune, tenendo conto delle esigenze e degli impegni del gestore, si riserva di concedere l'uso dell'impianto sportivo per l'effettuazione di altre manifestazioni esigendo dal gestore la necessaria assistenza.

ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il concessionario si obbliga a compiere, a propria cura e spese, tutti i lavori necessari a mantenere l'immobile in stato d'uso inclusi quelli di manutenzione straordinaria, con esclusione di quelli derivanti da cedimenti strutturali e/o scaturiti da eventi calamitosi.

ART. 8 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di sub concedere a terzi l'uso e la gestione degli immobili oggetto di concessione.

ART. 9 – CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE

L'aggiudicatario è tenuto a prestare fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Strambino per la durata di anni dieci a copertura di tutti gli oneri economici derivanti dalla stipulazione del contratto. Tale polizza fidejussoria o fideiussione bancaria dovrà essere "a prima richiesta e senza eccezioni". La fideiussione sarà escussa in tutti i casi imputabili al concessionario per inadempimento delle obbligazioni previste nel presente bando e nel relativo contratto (compreso il mancato versamento dei canoni concessori), nonché in tutti i casi di nullità od annullamento, inefficacia, invalidità del medesimo contratto di concessione, ovvero in tutte le ipotesi espressamente previste nel presente bando e successivo contratto di concessione sempre imputabili al concessionario. La garanzia di cui sopra non potrà ne dovrà essere estinta o avere scadenza fino a che non vi sia stata l'effettiva manifestazione di assenso scritto, a pena di nullità, da parte del Comune. Tale assenso dovrà obbligatoriamente essere manifestato da parte del Comune a seguito dell'avvenuto adempimento di tutti gli impegni previsti nel presente bando e successivo contratto di concessione da parte del concessionario. Tali clausole dovranno essere esplicitamente contenute nella garanzia stessa.

La predetta fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere presentata alla stipula del contratto. La fideiussione bancaria e/o assicurativa dovrà essere stipulata con una banca o società assicuratrice di provata affidabilità e di primaria posizione internazionale.

La presente clausola dovrà essere accettata dalla società o banca che rilascia la polizza; tale accettazione dovrà risultare espressamente dal testo della polizza.

Il concessionario si obbliga ad usare gli impianti e le attrezzature oggetto della concessione con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere; terrà comunque sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose dall'uso medesimo e risarcirà i danni che si

dovessero verificare in dipendenza della concessione, da chiunque e comunque provocati.

Di ogni danno derivante agli immobili da qualsiasi azione od omissione dolosa o colposa, tanto se imputabile al concessionario quanto imputabile a terzi, è comunque responsabile il concessionario. A tal fine il concessionario s'impegna a contrarre apposite e congrue polizze assicurative approvate dall'Amministrazione Comunale ed a favore della stessa. Copia delle polizze dovranno essere depositate presso l'Amministrazione Comunale congiuntamente alla stipula del contratto di concessione.

Le suddette polizze dovranno:

- coprire i beni in concessione da ogni e qualsiasi evento che abbia a verificarsi (valore convenzionale € 100.000,00 complessivi);
- sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità civile nei confronti di terzi per un massimale di € 5.000.000,00.

ART. 10 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione potrà essere revocata con un preavviso di almeno 90 giorni dall'Amministrazione Comunale per le seguenti motivazioni:

- per motivi di pubblico interesse risultanti da formali provvedimenti;
- per violazione degli obblighi previsti dall'atto di concessione;
- danni alle proprietà comunali;
- violazione delle disposizioni concernenti l'utilizzazione del bene concesso (abuso o uso diverso da quello per il quale è stata rilasciata la concessione)
- violazione del divieto di subconcessione
- accertata morosità di oltre 30 giorni nel pagamento del canone stabilito.

ART. 11 – RINUNCIA ALLA CONCESSIONE

Il concessionario può rinunciare alla concessione per gravi e comprovati motivi facendone richiesta all'Amministrazione comunale mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Tale risoluzione ha effetto non prima di sei mesi dal ricevimento da parte dell'Ente, in modo tale da assicurare la continuità della gestione degli immobili.

ART. 12 – RESTITUZIONE DEI BENI

Il concessionario è obbligato a riconsegnare gli immobili alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione, revoca o rinuncia della stessa, libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, in caso di inadempimento vi provvederà direttamente il concedente addebitando la spesa al concessionario. Il concessionario non potrà pretendere nulla per opere di risanamento o miglioria né per qualsiasi altra causa riguardante la gestione dell'immobile.

ART. 13 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti il contratto di affidamento sono a carico del concessionario, nessuna esclusa ed eccettuata.

ART. 14 - MODALITA' DI GARA E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base ai seguenti elementi, con attribuzione del punteggio massimo di 100:

OFFERTA QUALITATIVA:

PUNTI 80

A) descrizione delle attività sportive proposte (ricomprese tra quelle espletabili nell'impianto), con particolare

riferimento a:

- modalità gestionali (differenziazione attività espletabili, servizi offerti ecc...) ed attività proposte punti 10
- piano economico finanziario punti 10
- livello tecnico-sportivo (campionati/manifestazioni cui le squadre parteciperanno) punti 10
- qualifica professionale degli istruttori ed allenatori che saranno utilizzati (nominativi e curricula) punti 5

Punteggio massimo attribuibile 35

B) attività formativa settore giovanile, con particolare riferimento a:

- tipologia di attività formativa indirizzata al settore giovanile (ragazzi fino a 18 anni di età) punti 10
- numero di ore che saranno settimanalmente destinate nell'impianto a questa funzione punti 5

Punteggio massimo attribuibile 15

C) attività indirizzata a finalità sociali (progetti con A.S.L. e altro) ed eventuale numero di corsi gratuiti o a condizioni particolarmente vantaggiose per l'utenza cittadina a basso reddito **Punteggio massimo attribuibile 10**

D) eventuali migliorie dell'impianto (saranno valutati il valore, la fattibilità e l'originalità della proposta che non dovrà comunque comportare oneri a carico del Comune).

Punteggio massimo attribuibile 10

E) legame con il territorio (numero degli affiliati residenti nel Comune di Strambino al 31 Dicembre 2024).

Punteggio massimo attribuibile 5

F) esperienza nella gestione di impianti sportivi similari.

Punteggio massimo attribuibile 5

In relazione a quanto previsto dai punti sopra indicati relativi all'offerta tecnico - qualitativa A, B, C, D, E e F è necessario produrre una relazione che illustri chiaramente quanto richiesto suddiviso per singoli punti, per un totale massimo 8 pagine carattere Times New Roman, dimensione 12, interlinea 1,5 – sarà facoltà della commissione valutare eventuali ulteriori pagine.

I punti relativi agli elementi dell'offerta qualitativa di cui sopra verranno attribuiti secondo le percentuali sotto indicate, corrispondenti ai seguenti giudizi:

ottimo	100%
più che adeguato	70%
adeguato	50%
sufficiente	35%
inadeguato	0%

OFFERTA ECONOMICA:

PUNTI 20

- rialzo percentuale unico sul canone annuo posto a base di gara