

# COMUNE DI ROCCANTICA

(Provincia di Rieti)

Via dei Nobili, 3 – 02040 Roccantica (RI)

P.Iva 00088910575

Tel. 0765/63020-63724 Fax 0765/63809

E-mail: [segreteria@comune.roccantica.ri.it](mailto:segreteria@comune.roccantica.ri.it) PEC: [comunediocccantica@pec.it](mailto:comunediocccantica@pec.it)

## AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL’ IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE INTERCOMUNALE DI ROCCANTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

RENDE NOTO CHE

In esecuzione della Deliberazione di G.M. n. 32 del 08.07.2026,

nonché della Determinazione dell’Utc. n. 27 del 19.09.2019 approvazione schema di avviso

E’ indetta una selezione pubblica per l’affidamento in concessione del servizio di gestione dell’impianto sportivo polifunzionale intercomunale con i criteri e le condizioni di cui al presente bando.

### 1. OGGETTO, DURATA ,IMPORTO, CONDIZIONI ED INCENTIVI

**L’oggetto della procedura di selezione e della conseguente convenzione è costituito dal servizio di gestione dell’impianto sportivo polifunzionale intercomunale.** L’affidatario dovrà garantire il pieno e regolare funzionamento del citato impianto nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari, anche comunali, relative all’esercizio degli impianti sportivi allo scopo di favorire la pratica delle attività sportive/ricreative compatibili con le strutture ed attrezzature esistenti negli impianti stessi.

**La durata della concessione è stabilita in anni 6 a canone zero** salvo rinnovo espresso e con facoltà dell’Ente di riservarsi, in base al fatturato ed al numero dei fruitori, di determinare un canone annuo o continuare la gestione a costo zero.

Importo: il canone offerto in sede di gara dovrà essere in aumento a quello posto a base di gara, pari **ad E. 1,00 quale canone annuo.**

Il suddetto canone, al lordo del rialzo percentuale offerto, dovrà essere versato al Comune di Roccantica in 4 rate uguali trimestrali

La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio. **Il concessionario dovrà sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, dell’importo massimo di € 2.000,00 annui, che potrà essere cumulato negli anni successivi (nel caso di non esecuzione) e che potrà altresì essere conguagliato con oneri a carico del Comune, salvo il caso in cui la necessità degli interventi debba essere considerata imputabile ad uso non corretto, allo svolgimento di attività non consentite, all’incuria od alla trascurata manutenzione ordinaria, oltre alle utenze dei servizi**

***Concessione di un contributo a favore dell’affidatario, pari all’importo max. di € 1.000,00 annui a partire dal 2027 e per le due annualità successive (2028-29), a titolo di supporto parziale alle spese di gestione (elettricità, ciclo delle acque, gas, etc.), previo obbligo del rendiconto e fino alla concorrenza delle spese vive sostenute***

L’aggiudicatario potrà realizzare anche eventuali eventi a carattere culturale compresi eventi spettacoli ect, previa acquisizione delle relative autorizzazioni da parte degli organi di competenza.

La consegna dell'immobile avverrà successivamente all'aggiudicazione dell'affidamento del servizio di gestione in oggetto ed il completo utilizzo, *in forma promiscua di tutte le attività previste ed in esso contenute*, ad avvenuta presentazione della SCIA di cui al comma 1, art. 4, del DPR.n. 151 del 2011 in attuazione del parere favorevole del 21.09.2018 prot.n. 9939, rimesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Rieti, salvo utilizzo attività/spazi separati con applicazione diversa normativa di riferimento;

### **1.1 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO**

L'impianto sportivo polifunzionale si trova in Via Nuova snc di Roccantica nel centro abitato e ricadente nell'area interessata nel PRG vigente in zona servizi sportivi. L'impianto della capienza di persone 415 (tra spettatori e atleti sportivi) è costituito da:

- Ingresso reception-bar, ufficio e infermeria;
- Zona attività libere e relativi spogliatoi;
- Zona campo gioco per volley-basket-pallamano-calcetto e tennis,;
- Zona servizi igienici-docce-spogliatoi per zona campo da gioco;
- Zona pubblica con tribuna per 115 posti a sedere e servizi igienici;
- Area esterna pertinenziale.

Meglio graficizzati nella planimetria di cui "Allegato A"

Fanno altresì parte della struttura tutte attrezzature, manufatti mobili ed accessori contenuti nella stessa;

### **1.2 GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

La gestione comporta lo svolgimento delle attività finalizzate alla gestione ottimale della struttura sportiva. Le attività e gli interventi richiesti sono descritti nell'allegato A) del presente bando, per costituirne parte integrante e sostanziale. In ogni caso le attività di gestione dell'impianto sportivo debbono essere realizzate nel rispetto dei parametri gestionali definiti in base ai principi stabiliti dalla legislazione in materia di attività sportive.

## **2. SOGGETTI PARTECIPANTI**

Possono partecipare alla selezione le Federazioni sportive, Enti di promozione sportiva, società sportive o associazioni che perseguono finalità formative, ricreative e sociali nell'ambito dello sport e del tempo libero e che dimostrino capacità operativa adeguata alle attività da realizzare. Gli statuti od atti costitutivi dei soggetti di cui sopra redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o registrata, dovranno prevedere espressamente lo svolgimento di attività nel settore dello sport. La selezione è rivolta in modo particolare alle categorie di soggetti sopra individuati al fine:

- a) Di assicurare la massima integrazione potenziale tra i soggetti operanti nel sistema sportivo locale ed il quadro delle strutture a supporto dello stesso sistema.
- b) Favorire la promozione e la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa nell'ambito delle risorse rinvenibili nel territorio volta a valorizzare il sistema di rete delle strutture destinate allo sport.

### 3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**Il plico contenente l'offerta e la documentazione richiesta dovrà pervenire a pena esclusione, entro il termine perentorio delle ore 13,00 del giorno 24.07.2026.**

E' facoltà dei concorrenti consegnare il plico direttamente (a mano) all'indirizzo suddetto o tramite servizio postale o servizio posta celere autorizzato. Resta a totale rischio del soggetto partecipante il mancato o ritardato recapito del plico entro la data suddetta.

**La gara avrà luogo il giorno 25.07.2026 alle ore 11,00 in seduta pubblica, (salvo posticipi di cui verrà data comunicazione in merito), presso la sala consiliare del palazzo comunale situato in Via dei Nobili, 3 di Roccantica;**

### 4. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE CON LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire all'indirizzo sopra specificato un plico debitamente chiuso con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

***“GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL’ IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE INTERCOMUNALE DI ROCCANTICA”***

Il plico dovrà contenere al suo interno, pena esclusione dalla gara, tre buste distinte, chiuse e controfirmate ai lembi di chiusura, recanti anch'esse l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara e contenenti rispettivamente:

#### **BUSTA 1- Domanda e dichiarazioni**

- A) Domanda di partecipazione sottoscritta dal legale rappresentante, unitamente a copia fotostatica di un documento di identità valido, con *Dichiarazione di impegno alla realizzazione del progetto gestionale presentato in sede di gara, a firma dello stesso;*
- B) Copia dello statuto o atto costitutivo dell'ente partecipante;
- C) Certificazione resa dall'U.T.C. con cui si attesti che il partecipante ha preso visione della struttura;
- D) Dichiarazione con cui il partecipante dichiara:
  - a) di aver preso visione della struttura in corso di realizzazione e dell'elenco delle attrezzature presenti, con apposito e certificato sopralluogo effettuato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico (attestato presa visione);
  - b) di accettare incondizionatamente tutte le condizioni stabilite nel presente bando;
  - c) di accettare incondizionatamente che la gestione potrà avvenire in seguito al collaudo tecnico dell'impianto in corso di emissione;
  - d) di essere iscritto nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per l'esercizio di attività di gestione di impianti sportivi (*nel caso di imprese*);
  - e) di essere affiliati a Federazioni Sportive Nazionali o Enti di Promozione sportiva riconosciuti dal CONI o comunque di impegnarsi all'affiliazione entro 30 giorni dall'assegnazione (*in caso di Società o Associazioni sportive ed enti di promozione sportiva*);
  - f) di non trovarsi in condizioni ostative per la stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;

g) di non trovarsi in situazioni di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente, che non è in corso procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e che non versa in stato di sospensione dell'attività commerciale;

h) che nei propri confronti non è stata emessa sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;

i) di non essere stati sottoposti a procedimenti di cui alla Legge 31/05/1965 n. 575;

l) di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse;

m) che non sussistono rapporti di controllo o collegamento, ai sensi dell'art. 2359 del C.C., con altri soggetti concorrenti alla stessa selezione;

n) di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono aver influito sulla determinazione della propria offerta, e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;

o) di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni contenute nel presente avviso di selezione e nello schema di convenzione allegato;

p) di essere nelle condizioni e di obbligarsi ad avviare la gestione dell'impianto oggetto della concessione entro 120 giorni dalla data del verbale di consegna;

q) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

r) (nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti non ancora costituito) a quale soggetto, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale di rappresentanza o con funzioni di capogruppo e i servizi o le parti degli stessi oggetto della concessione che saranno eseguiti da ciascun concorrente associato.

In alternativa alla autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata copia fotostatica del documento di identità in corso di validità.

E) Cauzione provvisoria di EURO 400,00 costituita, a scelta dell'offerente, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dall'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto di concessione per volontà dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro i trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, previa richiesta degli interessati stessi.

In caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o consorzi ordinari non ancora costituiti riunione dei concorrenti, la cauzione, se prestata mediante fideiussione, deve essere intestata a tutti i componenti il R. T. I. o Consorzio ordinario, con responsabilità solidale, e sottoscritta almeno dall'impresa mandataria.

I concorrenti che si avvalgono del beneficio di cui al nuovo codice degli appalti, devono allegare idonea documentazione relativa alla propria certificazione di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000.

Al riguardo, si avverte che il diritto alla riduzione della garanzia, in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari, viene riconosciuto soltanto se tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento sono in possesso della certificazione di qualità. La cauzione è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

La documentazione relativa ai requisiti per la partecipazione alla selezione deve essere chiusa in apposita **Busta 1** debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura: tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione "Requisiti per la partecipazione a selezione per l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo polifunzionale intercomunale".

#### **BUSTA 2- Proposta tecnico-gestionale**

La proposta – offerta si compone di due parti oggetto di valutazione, per un punteggio max di 70 punti e secondo quanto di seguito riportato:

- A) Piano gestionale Organizzativo (max punti 20)
- B) Piano delle attività e della promozione sportiva (max punti 50)

**La proposta tecnico-gestionale** deve essere concretizzata in una relazione illustrativa sottoscritta in ogni sua parte dal legale rappresentante del soggetto partecipante, deve rappresentare i profili progettuali inerenti lo sviluppo gestionale, funzionale ed economico dell'affidamento in gestione dell'impianto sportivo, da sviluppare in coerenza con le esigenze dell'amministrazione e del sistema sportivo locale. La redazione della relazione illustrativa della parte operativo - gestionale (elaborato progettuale) e di quella economica deve essere sviluppata seguendo le linee e i criteri in base ai quali sarà valutata la proposta.

La proposta tecnico-gestionale deve essere chiusa in apposita busta (**BUSTA 2**) controfirmata sui lembi di chiusura: tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione "Proposta tecnico-gestionale per l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo polifunzionale intercomunale".

#### **BUSTA 3- "Offerta economica"** (max punti 30)

L'offerta economica, per un punteggio max di 30 punti, nella valutazione terrà conto della percentuale in aumento offerta sul canone che l'amministrazione richiede annualmente per la gestione in € 1,00.

L'offerta deve essere chiusa in apposita busta (**BUSTA 3**) debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura: tale busta deve riportare all'esterno le indicazioni "offerta economica per l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo polifunzionale intercomunale".

### **5. PROCEDURA PER LA SELEZIONE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.**

Le domande saranno valutate nell'ambito di una procedura di selezione comparativa delle stesse, con aggiudicazione in favore del progetto che presenta i migliori standard qualitativi nonché più vantaggiosi, intendendo la combinazione ottimale fra elementi operativi - gestionali ed elementi economici. Le procedure di selezione saranno svolte da una Commissione appositamente nominata dalla Giunta Comunale.

L'Amministrazione può procedere all'affidamento in gestione dell'impianto sportivo anche qualora risulti valida una sola proposta – offerta.

La commissione di gara provvederà a :

1. In seduta aperta al pubblico, ad aprire la BUSTA 1) ed a constatare la completezza della documentazione richiesta. In caso di documentazione carente o incompleta si procede all'esclusione dalla gara.
2. Nel caso la Commissione ritenga opportuno richiedere integrazioni ad uno o più soggetti partecipanti, al termine dell'esame delle Buste contrassegnate con il numero 1 , la seduta sarà sospesa e saranno trasmesse via fax le relative richieste indicando il termine perentorio (a pena di esclusione) entro il quale gli stessi dovranno far pervenire al Protocollo del Comune la documentazione richiesta.
3. La commissione, tenuto conto dell'eventuale sospensione di cui al precedente punto, si riunirà in seduta chiusa al pubblico, per l'esame della documentazione presente nella Busta 2. In questa fase

verrà pertanto accertato il contenuto della Busta 2 verificando che in essa siano contenuti i documenti richiesti nel bando. Accertata la completezza della documentazione relativa al progetto tecnico-economico la commissione, in seduta aperta al pubblico, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche (busta 3) con preavviso di 48 ore ai partecipanti e procede quindi a compilare la graduatoria dei concorrenti in ordine di punteggio totale ottenuto.

## **6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE OFFERTE**

Le offerte per l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo saranno valutate con attribuzione del punteggio:

- a) Fino ad un massimo di 70 punti per la parte tecnico-gestionale;
- b) Fino ad un massimo di 30 punti per la parte economica ;

Per ciascuna offerta saranno sommati i punti ottenuti e sulla base di questi le offerte saranno poste in graduatoria decrescente.

## **7. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE: CRITERI DI PROCEDURA**

Le offerte presentate saranno valutate tenendo conto dei seguenti criteri:

### **Proposta tecnico-gestionale**

#### **A) Piano Gestionale Organizzativo (max punti 20 –BUSTA 2)**

La valutazione del piano terrà conto di:

A.1) Assetto organizzativo ed organigramma con relative qualifiche professionale dei dirigenti, istruttori ed allenatori che si intendono utilizzare da **0 a 20 punti**. E' richiesto il curriculum dei dirigenti, istruttori ed allenatori proposti ed apposite convenzioni, per eventuali affidamenti a terzi.

#### **B) Piano delle attività e della promozione sportiva (max 50 punti)**

La valutazione del piano delle attività e della promozione sportiva terrà conto di:

B.1) Finalità ed obiettivi del progetto da **0 a 10 punti**.

B.2) Tipologia delle attività che si intendono realizzare e loro qualificazione da **0 a 5 punti**.

B.3) Target di possibili fruitori (handicap, terza età, ragazzi da 0 – 14 anni, liberi fruitori, categorie sociali protette) da **0 a 10 punti**.

B.4) Calendario annuale delle attività da **0 a 5 punti**.

B.5) Capacità di connessione con altri soggetti del territorio con particolare attenzione a progetti concreti di collaborazione da **0 a 10 punti**.

B.6) Riduzioni ed agevolazioni che si intendono effettuare con particolare riguardo ai residenti del Comune di Roccantica e dei comuni della Comunità Montana IV^ zona e dell'Unione dei Comuni Nova Sabina da **0 a 10 punti**.

(In tal senso è necessario procedere alla presentazione del programma tariffario per i primi tre anni).

### **Proposta economica**

#### **Offerta economica ( max 30 punti – BUSTA 3)**

La valutazione terrà conto della percentuale di aumento offerta sul canone che l'Amministrazione richiede annualmente per la gestione e che viene posta come base d'asta in Euro 1,00 annui.

La valutazione verrà effettuata sulla base del calcolo in termini economici assoluti delle offerte presentate, attribuendo il punteggio massimo alla percentuale di ribasso più alta e il punteggio pari a 0 dell'offerta più onerosa, suddividendo in maniera proporzionale i punteggi delle offerte intermedie.

La commissione definisce la graduatoria per l'aggiudicazione provvisoria, sommando il punteggio della proposta tecnico-gestionale con il punteggio dell'offerta economica.

## 8. VINCOLO DELL'OFFERTA

Ciascun concorrente rimarrà vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni consecutivi dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle proposte- offerte. Il Comune si impegna entro tale termine a dare comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione.

## 9. MODALITA' DI VISITA DELL'IMPIANTO

I soggetti che intendono prendere parte alla selezione per l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo per formulare un'offerta adeguatamente ponderata, dovranno effettuare idoneo sopralluogo, concordando data ed ora con l'ufficio tecnico comunale, fino alle ore 12,00 del 23.07.2026.

L'ufficio procederà a rilasciare attestato di avvenuto sopralluogo.

## 10. AGGIUDICAZIONE

Il Comune si riserva la facoltà di revocare, sospendere interrompere o modificare la procedura dell'affidamento senza che per ciò gli interessati possano avanzare alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, così come si riserva la facoltà di non aggiudicare. L'aggiudicazione è comunque subordinata all'approvazione della graduatoria delle offerte presentate da parte dell'organo comunale competente e successivamente l'aggiudicatario sarà convocato per la stipula della convenzione disciplinante il rapporto con l'Ente.

## 11. ALTRE INFORMAZIONI

- 1) La Commissione di gara procederà all'esclusione dalla gara:
  - A) Se il plico non risulti pervenuto **entro le ore 13,00 del giorno 24.07.2026 al Protocollo generale del Comune**, anche se inviato per posta; pertanto farà fede esclusivamente il timbro a calendario apposto sul plico dal predetto Protocollo generale;
  - B) Se il plico non risulti chiuso con ceralacca e controfirmato su tutti i lembi di chiusura o sul quale non sia stata apposta la scritta indicante l'oggetto della gara. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
  - C) Se manca o risulta incompleto alcuno dei documenti obbligatori richiesti, che la commissione non ritenga di poter far integrare con comunicazione successiva.
  - D) Nel caso di presentazione di offerta condizionata o espressa in modo indeterminato.
  - E) Nel caso in cui l'offerta rechi abrasioni o correzioni nell'indicazione del rialzo così in cifre come in lettere, che non sia espressamente confermata e sottoscritta;
  - F) Nel caso in cui l'offerta risulti non sottoscritta dal legale rappresentante dell'Associazione o Società;
  - G) Assenza di attestazione dell'U.T.C. di presa visione dell'immobile.
- 2) Nel caso che l'offerta presenti discordanza fra il rialzo indicato in cifra e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.
- 3) La gara avrà inizio all'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti è presente nella sala della gara.
- 4) Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D. Lgs. 30 Giugno 2003, n.196, si comunica che il trattamento dei dati compresa la comunicazione a terzi, sarà effettuato per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente per le finalità di cui bando di gara e in caso di aggiudicazione, alla conseguente gestione degli impianti.
- 5) Per quanto non previsto nel presente invito si fa espresso richiamo a tutte le disposizioni di legislative in vigore al momento della gara o che saranno emanate nel corso della validità del contratto in quanto applicabili.
- 6) Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Si fa presente che prima della firma del contratto l'Amministrazione procederà a richiedere tutta la documentazione ritenuta opportuna, tra cui anche quella relativa al D. Lgs. 81/07.

## **12 VALIDITA' DELLA PROPOSTA OFFERTA**

Ciascun concorrente rimarrà vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

## **13 DETERMINAZIONI DIVERSE DELL'AMMINISTRAZIONE.**

L'Amministrazione può, in presenza di circostanze di pubblico interesse e sulla base di propria valutazione insindacabile, ritirare il presente avviso o modificarlo, in tutto o in parte, o di non procedere all'affidamento in gestione.

## **14 ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALLA CONCLUSIONE DELLA SELEZIONE.**

L'affidamento in gestione dell'impianto sportivo polifunzionale intercomunale comunale ed ogni profilo connesso saranno disciplinati dall'apposita convenzione che regolerà il rapporto tra le parti, approvata dal Comune, che viene allegata al presente bando.

L'aggiudicatario è tenuto, a richiesta dell'Amministrazione, entro il termine dalla stessa fissato ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione:

- a) produrre i documenti comprovanti il possesso dei requisiti e degli altri elementi dichiarati in sede di gara;
- b) tutti i documenti e atti richiesti dal responsabile del procedimento ritenuti necessari alla stipula della convenzione;
- c) costituire le cauzioni e le coperture assicurative previste dalla convenzione;
- d) sottoscrivere la convenzione.

## **15 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.**

Si comunica che il responsabile del procedimento è il Geom. Giovanni Marcocci, responsabile dell'ufficio tecnico comunale, al quale ci si potrà rivolgere per eventuali informazioni al tel. 0765/63020-63724.

Roccantica 09.07.2026 prot.n.1748

Responsabile del Servizio  
Geom. Giovanni Marcocci



# COMUNE DI ROCCANTICA

(Provincia di Rieti)

Via dei Nobili, 3 – 02040 Roccantica (RI)

P.Iva 00088910575

Tel. 0765/63020-63724 Fax 0765/63809

E-mail: [segreteria@comune.roccantica.ri.it](mailto:segreteria@comune.roccantica.ri.it) PEC: [comunediroccantica@pec.it](mailto:comunediroccantica@pec.it)

## ALLEGATO A – DESCRIZIONE PRESTAZIONI RICHIESTE IMPIANTO SPORTIVO- OBBLIGHI DELL’AFFIDATARIO

### A) Attività preordinate alla gestione ed allo sviluppo operativo strutturale dell’impianto sportivo:

Attività operativo – gestionali , nonché attività complementari finalizzate alla gestione ottimale dell’impianto sportivo, al suo miglioramento funzionale- operativo ed alla migliore fruibilità della struttura quale:

1. Gestione e manutenzione ordinaria dell’impianto e delle attrezzature compresi gli interventi di cura generale e di pulizia in relazione alle principali finalizzazioni d’uso degli stessi;
2. Sviluppo delle attività inerenti l’organizzazione degli utilizzi dell’impianto da parte di associazioni, enti e gruppi;
3. Gestione dei servizi di assistenza all’utenza in relazione alla fruibilità della struttura sportiva e delle attività in essa realizzate;
4. Gestione delle attività per la sorveglianza relativa alla struttura sportiva, nonché delle attività relative alla regolazione degli accessi alla stessa;
5. Gestione delle attività amministrative e contabili inerenti il funzionamento e le attività della struttura;

Per l’effettuazione di tali attività è richiesto lo svolgimento di una serie minima di prestazioni e interventi i cui elementi descrittivi sono di seguito elencati:

#### a) Esercizio di controllo e vigilanza

L’aggiudicatario deve garantire il servizio di custodia degli immobili, assicurando la presenza di personale incaricato durante lo svolgimento dell’attività giovanile (inferiore ai 18 anni). E’ tenuto pertanto a nominare fra il proprio personale impiegato nella conduzione, un responsabile che vigili sul corretto impiego delle strutture.

#### b) Esercizio di manutenzione

Il concessionario si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria degli immobili limitatamente a quanto di seguito indicato:

- Imbiancatura interna e sostituzione lampade nei locali spogliatoi, uffici e servizi igienici per il pubblico, sala per il gioco e palestra attrezzata;
- Manutenzione di serramenti interni;
- Riparazione rubinetteria docce, maniglie e accessori dei servizi igienici;
- Manutenzione attrezzature sportive mobili utilizzate per le proprie attività;
- Manutenzione ordinaria impianto termico ed elettrico ed antincendio.

Il concessionario si impegna a provvedere alla manutenzione straordinaria degli immobili di cui si intendono le opere e le modifiche straordinarie necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Prima dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, è fatto obbligo al concessionario di dare tempestivo avviso all'Amministrazione Comunale, che rilascerà preventivo assenso all'esecuzione dell'intervento

L'affidatario si impegna inoltre a segnalare al comune di Roccantica eventuali anomalie e/o malfunzionamenti di strutture, impianti e attrezzature non di sua competenza (tribune, attrezzature fisse, impianti, infissi esterni, canalizzazioni ecc.)

L'affidatario si impegna a gestire la struttura più grande (campo gioco) come locale di pubblico spettacolo rispettandone la normativa vigente.

Resta a carico dell'Amministrazione Comunale l'ottenimento e la consegna al concessionario di tutte le autorizzazioni e/o nulla-osta previsti dalle normative vigenti previste per l'utilizzo ordinario degli immobili, nonché per la gestione della palestra/palazzetto come locale di pubblico spettacolo.

### **c)Attività sportiva**

Sono a carico dell'aggiudicatario i servizi e tutte le attività connesse al progetto di promozione sportiva che verrà presentato in questa sede di gara.

### **d)Assicurazione a garanzia degli obblighi contrattuali**

Il gestore assume l'intera e diretta responsabilità di ogni danno che dalla gestione possa derivare al Comune od a terzi. Il gestore deve pertanto stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, una congrua copertura assicurativa, per l'intera durata della concessione, da depositarsi al momento della stipula del contratto, a copertura della propria responsabilità civile sia verso terzi (R.C.T.) che verso gli eventuali prestatori d'opera dipendenti (R.C.O.), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dalla convenzione, anche gestita da terzi, ed avente le seguenti prestazioni minime:

R.C.T.

- Massimale unico per sinistro di Euro 2.500.000,00. La garanzia deve essere valida anche per i danni cagionati a terzi da persone non dipendenti che partecipano alle attività. Nel novero dei terzi devono essere inclusi gli eventuali soci volontari e tutte le persone non dipendenti che partecipano alle attività nonché gli utenti. Devono essere comprese le seguenti garanzie:
- Responsabilità civile per cose consegnate (art. 1784 del Codice Civile);
- Danni alle cose trovate, nell'ambito di esecuzione dei lavori;
- Responsabilità personale dei dipendenti (compreso il responsabile della sicurezza ex D. Lgs n. 626 del 19/09/1994), dei titolari di posizioni di lavoro parasubordinato di cui all'art. 409 comma 3 del Codice di Procedura Civile, nonché dei soci volontari.

R.C.O.

Massimale per sinistro di Euro 1.500.000,00. Deve essere compreso il così detto "danno biologico". Il Comune resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità anche per i danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o consentite al gestore.

Resta a carico del Comune la sola responsabilità conseguente a danni derivanti dalla sola proprietà degli immobili e degli impianti.

### **e) Cauzione definitiva:**

Il concessionario è tenuto a prestare una cauzione valevole per l'intera durata della concessione **di Euro 7.000,00** a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della presente convenzione.

Detta cauzione dovrà essere costituita da polizza fidejussoria assicurativa o bancaria.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

La cauzione resterà vincolata per tutta la durata della concessione, sino all'intervenuta regolare riconsegna degli impianti al comune da parte del concessionario.

Il concessionario è tenuto a integrare la suddetta cauzione ogni qualvolta essa venga meno, in tutto o in parte.

## **B) PROFILI ECONOMICI RIFERITI ALLA GESTIONE**

### **• Oneri gestionali, oneri manutentivi e spese di investimento**

Al soggetto affidatario compete assicurare il regolare funzionamento dell'impianto sportivo, secondo le modalità individuate dal progetto gestionale e sportivo presentato in sede di gara ed assumendo a proprio carico tutti gli oneri gestionali e manutentivi dell'impianto indicati nel presente bando. Gli oneri gestionali comprendono il personale adibito alla sorveglianza, custodia, pulizia o comunque ogni manzionamento necessaria al corretto funzionamento della struttura, e comprendono anche le utenze (acqua, depurazione, energia elettrica, luce, telefonia e gas metano).

In relazione all'ottimale gestione dell'impianto l'affidatario può realizzare specifici investimenti per il miglioramento strutturale e funzionale dell'impianto medesimo e delle strutture ad esso correlate previa autorizzazione o approvazione di eventuale progetto.

### **• Entrate per il soggetto affidatario**

Al soggetto affidatario della gestione competeranno tutte le entrate derivanti dall'uso dell'impianto affidato in gestione.

Al soggetto affidatario spettano in particolare:

- a) L'introito delle tariffe d'uso per l'utilizzo degli impianti sportivi da parte di assegnatari in uso e dei cittadini che richiedono direttamente l'uso dell'impianto.
- b) L'introito contributi che il Comune può ritenere di concedere per le attività sportive:
- c) L'introito di un corrispettivo, da erogare a giudizio dell'Amministrazione Comunale, correlato agli interventi di manutenzione straordinaria che apportano una implementazione delle strutture del complesso sportivo;
- d) Entrate derivanti dall'attività, pubblicità manifestazioni promozionali, spettacoli autonomamente organizzati.

### **• Utilizzo impianto altri soggetti oltre l'affidatario.**

- Utilizzo dell'impianto nel periodo invernale per le esercitazioni del gruppo storico di Roccantica, con modalità e orari da concordare con il gestore per un massimo di n. 12 giornate annue.

### **• Divieto di cessione del contratto.**

Il concessionario non potrà concedere ad altri la gestione degli impianti, anche parzialmente o a titolo gratuito, pena la decadenza della concessione.

### **• Avvio della gestione**

Il concessionario si impegna ad avviare la gestione entro centoventi (120) giorni dal verbale di consegna, che dovrà avvenire entro 15 giorni dalla sottoscrizione della convenzione, fatto salvo procedimento sotto riserva di legge nelle more della stipula della convenzione stessa per esigenze espressamente motivate che rivestano carattere di urgenza ed indifferibilità.

### **• Consegna degli impianti**

Il concessionario rimane consegnatario dei locali afferenti agli impianti e delle attrezzature esistenti, oggetto della presente concessione, quali risultino dal verbale di consegna che verrà redatto in contraddittorio con le parti all'inizio della gestione.

Analogo verbale verrà redatto per le attrezzature, gli arredi e gli elementi accessori necessari all'avvio di gestione, il cui onere di fornitura è posto a carico del concessionario.

Al momento della cessazione del contratto di gestione, il concessionario dovrà riconsegnare gli impianti in condizioni di agibilità e d'uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo il naturale deterioramento conseguente al corretto uso e alle vetustà e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate agli impianti con il consenso dell'Amministrazione. A tale scopo sarà redatto a fine gestione, in contraddittorio tra le parti, verbale di consistenza e consegna al Comune.

## • **Sospensione e/o revoca dell'affidamento**

L'affidamento in concessione, può essere sospeso e/o revocato dal Comune in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, qualora gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto.

## • **Risoluzione della convenzione**

Il Comune può disporre la risoluzione del rapporto contrattuale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, in qualsiasi momento prima della scadenza, senza diritto del gestore ad indennizzo alcuno, nei seguenti casi:

- grave imperizia o negligenza, tale da compromettere la qualità e/o continuità del servizio;
- grave inosservanza delle norme igienico-sanitarie nella conduzione dei servizi;
- ripetute violazioni degli obblighi assunti contrattualmente;
- mancato pagamento del canone concessorio per due anni consecutivi.

Resta comunque salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento dei danni.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto con raccomandata A.R. all'appaltatore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.. Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Dalla comunicazione della risoluzione il Comune subentrerà al concessionario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso di tutti gli impianti oggetto del contratto, affidando il servizio ad altro soggetto. L'esecuzione in danno non esime comunque il gestore dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi deve comunque essere comunicato al gestore inadempiente mediante raccomandata A/R con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

## • **Penali**

In caso di accertata inadempienza agli obblighi contrattuali assunti, fatto salvo quanto già previsto nei precedenti articoli, il Comune ha la facoltà di applicare una penale compresa discrezionalmente, in relazione alla gravità, da un minimo di Euro 100,00 ad un massimo di Euro 3.000,00 e/o di imporre il rifacimento dei lavori, a cura e spese del concessionario entro un determinato periodo.

In caso di mancata apertura dell'impianto non preventivamente segnalato o concordato con il Comune, verrà applicata una penale di Euro 200,00 per ogni giorno di chiusura.

La penale è applicata dopo:

- la contestazione al gestore dell'inadempienza o dell'abuso rilevato, qualora le giustificazioni addotte in proposito nel termine fissato non siano ritenute plausibili;
- il mancato rifacimento dei lavori decorso inutilmente il termine fissato ovvero il rifacimento dei lavori non secondo le regole d'arte.

Al verificarsi della terza violazione contrattuale, il Comune può recedere dall'affidamento con provvedimento adottato con almeno 30 (trenta) giorni di preavviso ed incamerare con semplice richiesta la cauzione versata a garanzia degli impegni contrattuali.

Resta comunque salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento dei danni.

## • **Oneri a carico affidatario**

- Resta inteso che i costi relativi alla energia, ciclo dell'acqua, telefono, gas metano e alla pulizia sono a carico dell'utilizzatore, e le relative utenze verranno volturate all'affidatario alla scadenza del primo anno contrattuale con rimborso delle spese sostenute nel primo anno in favore del Comune di Roccantica;
- Canone annuo pari ad Euro 1,00 + offerta di gara;
- Adeguamento ISTAT sul canone annuo di cui sopra;
- Il pagamento del canone annuale dovrà avvenire in 4 rate uguali trimestrali di ogni anno;
- Le spese e l'onere della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria delle strutture e degli impianti, dell'importo massimo di €. 2.000,00 annui, che potrà essere cumulato negli anni successivi (nel caso di non esecuzione) e che potrà altresì essere conguagliato con oneri a carico del Comune per importi superiori e non procrastinabili nel tempo, salvo il caso in cui la necessità degli interventi debba essere considerata imputabile

ad uso non corretto, allo svolgimento di attività non consentite, all'incuria od alla trascurata manutenzione ordinaria, oltre alle utenze dei servizi

### **Oneri a carico del Comune**

Sono a carico del Comune tutte le spese di manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti, per importi superiori ad €. 2.000,00 annui ed eventualmente alla sommatoria di quelli annuali non spesi dall'affidatario che dovranno essere cumulati quale soglia d'intervento e comunque non procrastinabili nel tempo; salvo il caso in cui la necessità degli interventi debba essere considerata imputabile ad uso non corretto, allo svolgimento di attività non consentite, all'incuria od alla trascurata manutenzione ordinaria pertanto di esclusivo onere dell'affidatario.

Sono a carico del gestore le eventuali implementazioni degli impianti esistenti resi necessari per l'ottimizzazione dei processi gestionali. Detti interventi devono essere preventivamente autorizzati dal Gestore.

Detti interventi possono essere eseguiti direttamente dal Comune oppure fatti eseguire dal Concessionario, previa autorizzazione scritta ed approvazione del preventivo tecnico e di spesa da parte del Comune. In tale ultimo caso verrà riconosciuto al concessionario il rimborso della spesa sostenuta, purché non superiore a quella autorizzata e previa verifica della regolare esecuzione delle opere.

Il gestore è tenuto a segnalare prontamente al Comune ogni necessità di intervento di manutenzione straordinaria. Il gestore non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, migliona inerenti l'impianto sportivo polifunzionale intercomunale che il Comune intenda fare a propria cura e spese, né può pretendere indennizzo alcuno. Qualora peraltro dall'esecuzione dei lavori medesimi consegua forzatamente una temporanea sospensione (parziale o totale) dell'attività del gestore, dovrà essere concordato tra le parti un recupero del periodo di inattività. I tempi di intervento devono essere previamente comunicati (laddove non sussistano evidenti ragioni di urgenza, connesse alla sicurezza ed all'igienicità degli impianti e degli edifici che impongano l'intervento immediato) con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni e concordati con il gestore nel rispetto della programmazione annuale dell'attività del medesimo.

Allegato all'Avviso prot.n. 1748 del 09.07.2026

Responsabile del Servizio  
Geom. Giovanni Marcocci



