DOCUMENTO ALLEGATO A: PROGETTO TECNICO PRELIMINARE DI RIGENERAZIONE E CAPITOLATO PRESTAZIONALE

1. CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE DI AMMODERNAMENTO (CapEx)
Il piano degli investimenti straordinari sul patrimonio indisponibile del Comune di Spino d'Adda ammonta a un totale di € 135.000,00. I progetti esecutivi e le autorizzazioni edilizie saranno presentati, ove necessario e nel caso gli interventi rientrino tra quelli di manutenzione straordinaria ai sensi del testo unico dell'edilizia, a seguito dell'approvazione e sottoscrizione della convenzione, rispettando le seguenti milestone finanziarie e temporali:

☐ Macro-Intervento A (Entro 31/12/2027) – Palestra - Palazzetto dello Sport:

- Rifacimento impianto luci emergenza (€ 10.000,00).
- Messa a norma Tribuna: Nuove sedute, adeguamento percorsi esodo. (€ 25.000,00).
- Restyling Facciata: Tinteggiatura esterna, posizionamento sagome artistiche degli sport praticati e installazione di n. 6 punti luce architettonici in facciata. (€ 10.000,00).

Costo Fase 1: € 45.000,00.

☐ Macro-Intervento B (Entro 31/12/2028) - Illuminazione e Sicurezza Esterna:

- Impianti illuminazione campi allenamento: traslazione luci campi B e C, rifacimento linea elettrica da quadro in biglietteria e realizzazione nuova linea su campo 2. Esecuzione assistita da ditta specializzata come da preventivo Polenghi Luci campi 108-26. Costo dell'opera: € 65.000,00.

Costo Fase 2: € 65.000,00.

☐ Macro-Intervento C (Entro 31/12/2029) - Campi Sussidiari e Comfort Spettatori:

- Rigenerazione Campi B e C: Sottofondo drenante e risemina. (€ 20.000,00).
- Nuova Tribuna Campo 2: Realizzazione base in cemento e posizionamento tribuna in tubolare. (€ 5.000,00).

Costo Fase 3: € 25.000,00.

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

2. DISCIPLINARE DELLE PRESTAZIONI ORDINARIE DI CAPITOLATO (OpEx)
Il Gestore assicura l'adempimento delle obbligazioni di manutenzione ordinaria e custodia, strutturate secondo i vecchi standard storici ma potenziate nei protocolli operativi:

CAPITOLATO D'ONERI

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEI SEGUENTI IMPIANTI DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE SENZA RILEVANZA ECONOMICA:

PALESTRA

CAMPO DA VOLLEY E CALCETTO IN ERBA SINTETICA COPERTO

CAMPI DA CALCIO

STRUTTURE E PERTINENZE ANNESSE

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

INDICE:

1 – OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO
2 – DESCRIZIONE ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
2.1 – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO
2.2 – CONSEGNA AL GESTORE DELLE STRUTTURE
2.3 – UTILIZZO STRUTTURE
2.4 – OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CURA DEL GESTORE
2.5 – SPESE PER UTENZE
2.6 – RESPONSABILITÀ VERSO GLI UTENTI E VERSO L'ENTE
2.7 – CAUZIONE DEFINITIVA
3 – DURATA DELLA CONCESSIONE
4 – CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO
5 – PROVENTI DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE
6 – OSSERVANZA DELLE LEGGI E NORME
7 – OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
8 – CONTROLLI, VERIFICHE E SOPRALLUOGHI
9 – PENALI
10 – CONTROVERSIE
11 – RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO
12 - RECESSO
13 – SPESE CONTRATTUALI
14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
15 – RINVIO

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

1 – OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento ha per oggetto il servizio di gestione e custodia di alcune strutture ed impianti del Centro Sportivo Comunale, e precisamente:

- ✓ N. 1 campo di calcio gara principale denominato "campo 1";
- ✓ N. 1 campo di calcio gara secondario denominato "campo 2";
- ✓ N. 3 campi di calcio a misura ridotta per gli allenamenti denominati campi "A-B-C";
- ✓ N. 1 palazzina spogliatoi;
- ✓ N. 1 blocco tribuna completa di copertura con sottostanti spogliatoi, locale ristoro/ufficio, locali magazzino, infermeria e servizi;
- ✓ N. 1 blocco palestra comprendente: biglietteria-reception, N. 6 spogliatoi (di cui n.1 affidato in gestione dal comune al concessionario titolare della gestione del campo di tennis coperto), N. 2 locali magazzino e servizi;
- ✓ N. 1 campo da volley - calcetto in erba sintetica coperto;
- ✓ impianti e pertinenze esterne.

Non fa parte dell'affidamento la seguente struttura, che è stata affidata a parte, ad altro gestore:

- ✓ N. 1 campo di tennis coperto;

2 - DESCRIZIONE ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

2.1 – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto dell'affidamento è da considerarsi, a tutti gli effetti, «servizio pubblico» e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.

È comunque fatto obbligo al gestore di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

Il servizio affidato comprende la gestione tecnico-amministrativa degli impianti, la custodia e sorveglianza sulle strutture, le attrezzature e le attività in esse svolte, la manutenzione ordinaria dei fabbricati, delle attrezzature sportive e degli impianti tecnologici, l'assistenza agli utenti e ogni attività tesa a diffondere la pratica sportiva all'interno dell'impianto.

Al gestore è consentita altresì l'eventuale attivazione di un punto ristoro all'interno dell'impianto. Tale servizio potrà essere attivato fatta salva l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie a norma delle vigenti disposizioni di legge.
Qualora non dovessero essere ottenute le necessarie autorizzazioni nessuna pretesa potrà essere avanzata dal gestore nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
Le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al gestore, il quale è tenuto ad espletare tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni resteranno operanti limitatamente al periodo di gestione e non saranno trasferibili, rimanendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto del presente affidamento. Sono a carico del gestore tutti gli oneri relativi al suddetto esercizio, ivi compresi quelli fiscali.

2.2 - CONSEGNA AL GESTORE DELLE STRUTTURE

Nel momento in cui saranno consegnate per il nuovo periodo di gestione al gestore le strutture sportive di cui al presente capitolato sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra il gestore

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed il Responsabile del Servizio Sport e Tempo Libero.
Al termine dell'affidamento verrà redatto verbale di riconsegna in contraddittorio tra il gestore ed i citati rappresentanti Comunali.
Il materiale eventualmente mancante o danneggiato per incuria o imperizia del gestore dovrà essere sostituito ad esclusiva cura e spese dello stesso.

2.3 - UTILIZZO STRUTTURE

L'Amministrazione Comunale si riserva la priorità dell'utilizzo delle strutture, previo accordo con il gestore, per attività istituzionali e per iniziative promozionali del Comune.

L'utilizzo degli impianti del Centro Sportivo viene concesso dando la preferenza a Società Sportive regolarmente costituite, affiliate alle rispettive Federazioni (od Enti di propaganda riconosciuti dal C.O.N.I), in subordine alle Associazioni e ai singoli privati che disputino regolari campionati.
Dette Società (od Enti) dovranno inoltrare regolare richiesta scritta al Gestore degli impianti:

- almeno 40 giorni prima dell'inizio dei Campionati, per coloro che li disputano, in modo da consentire al Gestore l'istruttoria delle domande e la formazione di un calendario per tutta la stagione;
- con almeno 10 giorni di anticipo per tutte le altre manifestazioni, al fine di poter predisporre le necessarie attrezzature.

In ogni domanda dovrà essere chiaramente specificato:

- quale sia la disciplina sportiva praticata, in particolare se sia dilettantistica o meno;
- il numero degli atleti dalla Società richiedente e quante Squadre o gruppi di attività agonistica sono in essa od in esso inquadrati;
- il numero degli iscritti (per le associazioni);
- l'orario ed i giorni in cui s'intendono usare gli impianti;
- a quali tornei o campionati ufficiali partecipano le dette squadre o i detti gruppi di attività;
- se la richiesta si riferisce a manifestazioni a pagamento o gratuite, o ad allenamenti.

Il gestore degli impianti consentirà l'uso delle strutture sportive in relazione ai calendari, programmi e orari stabiliti con le Società, gli Enti e le Associazioni, coordinerà l'avvicendamento degli allenamenti e delle gare ed emanerà tutte le opportune disposizioni per salvaguardare l'efficienza degli impianti e delle attrezzature.

Per le manifestazioni varie, il Gestore consentirà l'uso degli impianti sportivi in relazione alla funzionalità generale degli impianti ed in base alla data di presentazione della richiesta, ne fisserà le relative modalità, l'orario ed emanerà tutte le opportune disposizioni per salvaguardare l'efficienza degli impianti e delle attrezzature.
L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire annualmente, un numero di ore settimanali da destinarsi all'utilizzo degli impianti per attività sportive di rilevanza sociale (es.: anziani – portatori handicap, etc.), così come si riserva altresì la facoltà di utilizzare le strutture sportive per proprie manifestazioni.

Le tariffe per la concessione in uso ad Enti, Società, Associazioni o privati, dei vari impianti del Centro Sportivo affidati al gestore saranno stabilite con deliberazione della Giunta Comunale, tenendo presente il tipo di disciplina sportiva praticato dai richiedenti, se si tratta di allenamenti, oppure di manifestazioni gratuite o a pagamento.
Le Società o Enti o privati che dopo aver avuto in assegnazione, per allenamenti o per altre manifestazioni, un determinato complesso sportivo non lo utilizzino nei giorni e nelle ore stabilite saranno ugualmente tenute al pagamento delle quote dovute in base alle tariffe.
Qualora la mancanza di utilizzazione dell'impianto avuto in concessione si ripeta per tre volte consecutive, le Società o gli Enti inadempienti verranno considerati decaduti da ogni concessione.
Gli importi previsti dalle tariffe dovranno essere versati direttamente al gestore degli impianti:

- anticipatamente, per gli allenamenti e le manifestazioni gratuite aperte al pubblico;

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

- al termine della gara, per le manifestazioni a pagamento.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di modificare le tariffe stesse. Resta inteso fin d'ora che eventuali aumenti tariffari (o riduzioni tariffarie) non modificheranno il corrispettivo a favore del Comune.

2.4 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CURA DEL GESTORE

Il gestore nell'espletamento del servizio ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria comprendente quanto segue:

- pulizia giornaliera degli spogliatoi, delle docce, dei servizi igienici;
- pulizia delle tribune;
- pulizia del piazzale interno e di tutti gli spazi esistenti;
- pulizia e mantenimento in perfetto ordine della palestra e del campo da volley - calcetto;
- segnatura del terreno di gioco con materiale proprio;
- semina, concimazione e tagli dell'erba delle aree dei campi di calcio;
- sistemazione degli avvallamenti;
- spalatura della neve;
- tinteggiatura ordinarie di tutti gli spogliatoi adibiti alle attività e dei locali di servizio;
- mantenere le aree libere da oggetti o animali;
- taglio erba e potature arbusti delle aree verdi interne;
- sostituire gli arredi degli impianti quando deteriorati o inservibili;
- sostituire le lampade e i fari quando esaurite o non funzionanti per l'illuminazione dei campi di calcio, pallavolo e calcetto/volley;
- affiggere in modo visivo a tutti un calendario di utilizzo delle strutture nonché delle tariffe praticate.

2.5 – SPESE PER UTENZE E CONDUZIONE IMPIANTI

Spettano al Comune tutte le spese per la fornitura di acqua / gas metano / luce elettrica e di altri allacci successivamente predisposti, ivi comprese le spese di noleggio dei contatori e le spese di conduzione impianti termici, elettrici e idrici, compresi quelli antincendio. Per quanto riguarda i consumi, le parti prima dell'avvio della gestione individuano congiuntamente la media dei consumi dell'ultimo quinquennio e il gestore si impegna a ridurre del 10% i consumi anche mediante appositi interventi dallo stesso finanziati.

2.6 – RESPONSABILITÀ VERSO GLI UTENTI E VERSO L'ENTE

Il gestore è responsabile di qualsiasi danno causato direttamente all'Amministrazione o a terzi dal personale addetto al servizio e di ogni altro danno ed inconveniente dipendente dalla gestione del servizio stesso. A tale scopo il concessionario stipula con primaria compagnia di assicurazione una polizza assicurativa di massimale pari a € 1.000.000,00 per tutta la durata del contratto per responsabilità civile verso i terzi e per danni alle strutture, agli impianti, e alle apparecchiature. Tale polizza secondo lo schema tipo, di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 gennaio 2018, n. 31, dovrà essere espressamente approvata dall'Amministrazione Comunale prima della relativa stipulazione.

La polizza assicurativa deve essere presentata entro la data della consegna del servizio.

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

2.7 – CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contenuti nel presente capitolato il gestore è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria bancaria secondo lo schema tipo di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 gennaio 2018, n. 31 per l'importo di € 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero), a garanzia di tutti gli obblighi assunti dal gestore.

La fidejussione bancaria di cui al comma precedente dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, salvo in ogni caso l'eventuale maggior danno, e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio.

3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in 6 anni con decorrenza il giorno 01/09/2026 oppure, se successivo, dal primo giorno del mese seguente l'aggiudicazione del servizio.

4 – CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO

Il gestore, per il servizio reso all'Ente, avrà l'uso gratuito delle strutture, ossia non sarà soggetto al pagamento delle tariffe, fermi restando tutti gli altri obblighi derivanti dal presente capitolato.
Il valore contrattuale stimato dei servizi resi dal gestore per la durata contrattuale è pari ad euro 206.000,00.

5 – PROVENTI DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE

Le tariffe per la concessione in uso ad Enti, Società, Associazioni o privati, dei vari impianti del Centro Sportivo affidati al gestore saranno stabilite con deliberazione della Giunta Comunale e spetteranno al gestore.

6 – OSSERVANZA DELLE LEGGI E NORME

Il gestore osserva a sua cura e spese tutte le disposizioni delle vigenti leggi, dei regolamenti, e degli atti amministrativi adottati dall'Amministrazione e di quelli che, durante i tempi dell'affidamento, verranno emanati.
Il gestore dovrà inoltre essere in regola con le vigenti prescrizioni legislative in materia di assunzione di personale, in particolare per quanto concerne il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali obbligatori e l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, e con le prescrizioni in materia di sicurezza sul lavoro. A tale proposito trasmetterà con regolarità e periodicamente ogni documentazione relativa agli adempimenti assicurativi, previdenziali e infortunistici e alla sicurezza e alla salute dei lavoratori.
Il gestore si assume l'obbligo di rispettare tutte le vigenti norme in materia di sicurezza e tutela della salute dei propri lavoratori. Inoltre, si assume anche l'onere di eseguire gli occorrenti sopralluoghi nelle zone di lavoro al fine di realizzare quanto commissionatogli nell'assoluto rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza e tutela della salute.
Per quanto riguarda specificamente l'applicazione dei contratti di lavoro, il gestore si obbliga ad osservare ed applicare integralmente le norme contenute nel contratto collettivo di lavoro per i dipendenti e le imprese del settore e negli accordi locali integrativi dello stesso, vigenti per il tempo e nelle località in cui si svolge la gestione, anche dopo la scadenza dei contratti collettivi nazionali e degli accordi locali e fino alla loro sostituzione, anche se l'impresa non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale. In caso d'inosservanza degli obblighi predetti, accertata dall'autorità

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

comunale o ad essa segnalata dall'Ispettorato del lavoro, il gestore riconosce la facoltà dell'Amministrazione di provvedere in via sostitutiva avvalendosi della cauzione definitiva. Il gestore non potrà opporre eccezioni al Comune né avere titolo a risarcimento di danni.

7 – OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si obbliga a:

- consegnare al gestore gli impianti a norma e in buon stato di manutenzione;
- mantenerli atti all'uso convenuto mediante interventi di manutenzione straordinaria;
- tinteggiatura straordinaria, pulizia e sanificazione di tutti gli spazi, gli spogliatoi e i locali di servizio in caso di interventi di manutenzione straordinaria;
- gestione degli adempimenti antiincendio (verifica e riparazione malfunzionamenti relativi a porte, portoni e serramenti sia interni sia esterni, estintori e bocchettoni);
- conduzione e gestione degli impianti (idrici, termici, elettrici) con relative utenze;
- attuare, nel corso della gestione, ampliamenti delle strutture sportive affidate in gestione, previa intesa con il gestore e, ove necessario, conseguente riformulazione degli accordi economici in essere.

8 – CONTROLLI, VERIFICHE E SOPRALLUOGHI

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio di Polizia Locale, tutti i controlli necessari ed opportuni al fine di accertare sia l'idoneità del personale preposto alle attività didattico-sportive, sia il rispetto delle varie condizioni del capitolato, con particolare riguardo alle condizioni igienico sanitarie e alle condizioni di manutenzione della struttura e del verde.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare in qualsiasi momento e nelle forme ritenute opportune la regolarità della gestione ed il rispetto delle tariffe stabilite dal Comune e/o concordate, nonché di richiedere al gestore ogni documento e/o informazione sull'andamento e sui risultati dell'attività gestionale complessiva.

9 – PENALI

In caso di inadempienze agli obblighi contenuti nel presente Capitolato d'Oneri che non comportino la revoca o la disdetta o la risoluzione del contratto, il gestore incorrerà nelle penali di seguito specificate.

Nel caso di mancato rispetto agli obblighi riguardanti il servizio, contestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il gestore dovrà versare € 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni violazione o per ogni giorno di ritardo nell'adempimento, oltre alla rifusione di maggiori eventuali danni recuperabili anche con l'utilizzo del deposito cauzionale.

Per la mancata attuazione di ordini di servizio emessi formalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il gestore dovrà versare € 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni violazione o giorno di ritardo nell'adempimento, oltre alla rifusione di maggiori eventuali danni, recuperabili anche con l'utilizzo del deposito cauzionale.

Nel caso di recidiva delle inadempienze, la penale verrà raddoppiata.

10 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso della progettazione, della costruzione delle opere nonché quelle relative alla gestione e che non dovessero risolversi in via bonaria tra il Concessionario e l'Amministrazione concedente resta esclusivamente competente il Foro di Milano. È esclusa la clausola arbitrale.

11 – RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Per ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di risolvere

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo

unilateralmente di diritto e con decorrenza immediata il contratto, salvo un equo indennizzo.
Si procede altresì alla risoluzione anticipata ma senza diritto di indennizzo alcuno in una delle seguenti circostanze:

- qualora il gestore o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente gravi violazioni di legge o regolamento, oppure inosservanza di ordinanze e prescrizioni dell'autorità Comunale;
- qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento del gestore o comunque si verifichino sostanziali modifiche nella struttura del gestore stesso, tali da farvenire meno il rapporto fiduciario;
- qualora il gestore si sia reso responsabile di gravi violazioni degli obblighi contenuti nel presente capitolato.

12 - RECESSO

Ognuna delle due parti può recedere in ogni tempo dal contratto, con preavviso scritto di almeno sei mesi.

13 – SPESE CONTRATTUALI

Qualsiasi spesa inerente al presente atto e consequenziale a questo, nessuna eccettuata o esclusa, sarà a carico del gestore.
Il gestore assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e le tasse relative alla gestione di cui trattasi, con rinuncia al diritto di rivalsa comunque derivante nei confronti del Comune.

14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, e del Regolamento 679/2016/UE del 27 aprile 2016 esclusivamente nell'ambito del presente affidamento. Titolare del trattamento è il Comune di Spino d'Adda. Responsabile della protezione dei dati è _____. Si veda in merito l'allegato – informativa privacy.

15 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, le parti faranno riferimento alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia di concessione di servizi, alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali, emanati od emanandi, nulla escluso o riservato, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

Comune di Spino d'Adda prot. n. 0007106 del 03-08-2026 in arrivo