



# Comune di Casalmaiocco

Provincia di Lodi

AREA AMMINISTRAZIONE GENERALE E SERVIZI ALLA PERSONA  
SERVIZI ALLA PERSONA

## **CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PALESTRA COMUNALE STAGIONE SPORTIVA 2025/2026**

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione della palestra comunale sita in Piazza San Valentino n. 1 (l'impianto è composto da campo da volley, basket con annessi spogliatoi e servizi igienici) di seguito denominato "impianto", con lo scopo di rendere il centro stesso fruibile alla generalità dei cittadini, secondo criteri e norme che si indicano qui di seguito.

### **ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata in una stagione sportiva, con decorrenza a partire dall'01/09/2025 al 30/06/2026. Durante tale periodo è facoltà delle parti di risolvere unilateralmente la concessione dandone comunicazione scritta con almeno tre (3) mesi di preavviso. La palestra, salvo diversa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, rimarrà chiusa come da calendario scolastico.

### **ART. 3 – CANONE ANNUALE**

La ditta concessionaria si impegna a versare al Comune di Casalmaiocco un canone annuo, stabilito nella misura di € 9.000,00 per la stagione sportiva 2025/2026, prezzo minimo a base d'asta soggetto ad aumento percentuale offerto in sede di gara. Si fa presente che i costi della sicurezza previsti dal DUVRI sono di € 200,00/anno.

Il canone e i costi relativi alla sicurezza verranno corrisposti con le seguenti modalità: 1<sup>a</sup> rata entro il 31 dicembre 2025, 2<sup>a</sup> rata entro il 30 giugno 2026.

### **ART. 4 – ATTIVITA' ED INIZIATIVE**

La concessionaria provvederà alla gestione degli impianti realizzando un programma di idonee iniziative ricreative e sportive che ne prevedano il migliore e più ampio utilizzo. Il programma generale di utilizzo da concordare con parere vincolante dell'Amministrazione Comunale, entro il 10 settembre di ogni anno, consiste in un'armonica distribuzione oraria e quotidiana di corsi di avviamento alla pratica sportiva, organizzazione di manifestazioni ricreative, anche se non necessariamente di rilevante impegno agonistico, allenamenti e gare individuali e collettive di associazioni esistenti o che potranno costituirsi in loco. Alla concessionaria è fatto divieto di utilizzare la struttura in gestione per scopi o modi diversi da quelli previsti dalla presente concessione. L'amministrazione Comunale attuerà forme di pubblicizzazione o sostegno diretto per manifestazioni o iniziative che rivestano carattere sociale. La concessionaria si impegna ad indicare, per tutte le manifestazioni organizzate, l'Amministrazione Comunale quale patrocinante l'iniziativa. Inoltre si impegna a promuovere le attività sportive con volantini e manifesti entro il 15 Settembre di ogni anno da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Tra le attività va contemplata anche la Festa fine corso.

#### **ART. 5 – SERVIZI ACCESSORI**

La concessionaria si impegna a mettere a disposizione degli alunni della scuola primaria un'insegnante di educazione fisica per l'a.s. 2025/2026 di n. 60 ore complessive da distribuire in base alle esigenze di ciascuna classe. L'insegnante dovrà essere in possesso delle necessarie cognizioni tecniche e pratiche e delle eventuali abilitazioni professionali necessarie allo svolgimento del servizio e delle prestazioni.

All'inizio di ogni anno scolastico la Concessionaria concorderà con l'insegnante referente della scuola primaria di Casalmaiocco il calendario e le attività da svolgersi nel corso delle suddette ore.

#### **ART. 6 – TARIFFE UTILIZZO IMPIANTO**

Le tariffe per l'utilizzo dell'impianto sono determinate dall'Amministrazione Comunale. Per la stagione sportiva 2025/2026 sono quelle indicate nell'allegato 1) al presente capitolato. Le tariffe per eventuali attività e corsi diversi da quelli indicati nell'allegato, che la concessionaria dovesse organizzare, dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e dalla stessa autorizzate. Le tariffe vigenti saranno comunque esposte al pubblico a cura della concessionaria.

#### **ART. 7 – UTILIZZO IMPIANTO**

L'utilizzo dell'impianto è ammesso esclusivamente a favore di associazioni e/o società sportive regolarmente costituite ed è subordinato alla presenza di un responsabile della ditta concessionaria.

Il concessionario, nella figura del responsabile presente, dovrà vietare:

- Di entrare in palestra con normali scarpe da passeggio
- Di introdurre oggetti che possano arrecare danno all'impianto
- Di installare attrezzature fisse all'interno dell'impianto
- L'accesso all'impianto, negli spogliatoi e locali attigui a persone estranee all'attività svolta all'interno della palestra stessa
- L'ingresso all'impianto di tutti coloro che si trovino in stato di ubriachezza, o sotto l'influenza di sostanze stupefacenti
- L'ingresso nell'impianto di cani o altri animali

#### **ART. 8 – PERSONALE**

Eventuale personale impiegato nella gestione dell'impianto sarà alle esclusive dipendenze della concessionaria, la quale sarà sola ed unica responsabile degli obblighi derivanti dall'osservanza sia delle leggi in materia di assunzioni (lavoro subordinato a tempo indeterminato, part time e/o a tempo determinato ecc.) sia delle leggi in materia di assicurazioni sociali, restando l'Amministrazione Comunale completamente sollevata. Inoltre la concessionaria risponderà del corretto comportamento ed operato del personale addetto all'impianto e si impegna alla sua immediata sostituzione qualora e nel caso in cui, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, lo stesso non risulti idoneo.

#### **ART. 9 – CUSTODIA**

Il Concessionario è nominato custode dell'intero impianto, avendo cura di provvedere alla apertura e chiusura delle porte nel corso dell'utilizzo stesso. Alla scadenza della concessione l'impianto dovrà essere reso in buone condizioni, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà. Pertanto il Concessionario si obbliga ad utilizzare il complesso con riguardo e cautela onde evitare danni di qualsiasi genere.

Ai fruitori della palestra è fatto divieto assoluto di accedere ai locali della scuola.

#### **ART. 10 – ASSICURAZIONE**

La concessionaria è altresì responsabile di qualsiasi danno o infortunio derivante a cose o persone terzi e deve garantire idonea copertura assicurativa di Responsabilità civile nel periodo di esercizio dell'impianto. Tale polizza assicurativa dovrà avere un massimale pari a euro 1.500.000,00 per danni contro terzi (persone e cose tra cui il Comune di Casalmaiocco).

Il Legale rappresentante ed i responsabili della società concessionaria si assumono solidalmente ed illimitatamente la responsabilità per i danni cagionati al Comune di Casalmaiocco e/o a soggetti terzi nel corso di manifestazioni sportive organizzate dalla medesima associazione, qualora gli enti partecipanti siano sprovvisti di copertura assicurativa ovvero la stessa si rilevi insufficiente ai fini del risarcimento dei danni.

Si assumono altresì il rischio dei danni cagionati a persone o cose nel corso di qualsiasi attività agonistica dell'associazione.

#### **ART. 11 – DISCIPLINA PER L'UTILIZZO DELLA PALESTRA DA PARTE DELLE SCUOLE, DEI CENTRI ESTIVI, DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DI ALTRE ASSOCIAZIONI**

Per tutto il periodo della concessione, l'Amministrazione comunale, si riserva l'esclusivo utilizzo della struttura per l'attività didattica della locale scuola primaria. La stessa sarà svolta in base al calendario delle lezioni che sarà comunicato al Concessionario all'inizio di ogni anno scolastico da parte dell'Istituto Comprensivo di Mulazzano. In tale occasione gli alunni saranno sotto la vigilanza e la responsabilità degli insegnanti. Gli utilizzi scolastici di cui sopra sono prioritari rispetto alla programmazione del Concessionario. L'Istituto scolastico ha priorità di utilizzo previo preavviso di almeno trenta giorni dalla data di utilizzo. Durante l'orario di utilizzo della palestra da parte della scuola, non dovrà essere presente nella struttura personale estraneo a quello scolastico. Qualora il Concessionario dovesse avere occasionali necessità di accesso alla struttura durante l'utilizzo da parte delle scuole, dovrà essere munito di regolare e formale autorizzazione del Dirigente scolastico.

La Scuola Primaria e la Scuola dell'Infanzia potranno inoltre utilizzare la Palestra Comunale per lo svolgimento di feste, spettacoli o saggi (per Natale e/o fine anno scolastico) e per le relative prove. L'Amministrazione Comunale provvederà a comunicare il calendario delle prove e delle manifestazioni almeno 10 giorni prima dell'utilizzo dell'impianto.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre l'utilizzo della palestra comunale nel periodo di funzionamento del Grest parrocchiale e del Cred Comunale (generalmente dalla fine dell'anno scolastico a fine luglio) per lo svolgimento di attività o giochi rivolti agli iscritti ai centri estivi.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere per iniziative a cui provvederà o che autorizzerà direttamente, la disponibilità dell'impianto, dandone comunicazione scritta alla concessionaria quindici (15) giorni prima, fermo restando la priorità ad eventuali calendari agonistici delle società utilizzatrici dell'impianto, senza nessun onere da parte del Comune, da versare al concessionario. Nel caso in cui l'impianto venga utilizzato da Associazioni o privati, autorizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale per manifestazioni o iniziative diverse, le stesse dovranno versare alla Concessionaria una quota di € 30,00 per il rimborso delle spese di pulizia.

#### **ART. 12 – SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 13, tutte le spese di gestione, di funzionamento e pulizia per l'utilizzo della struttura (v. allegato 2 contenente le modalità di esecuzione delle pulizie), ivi comprese le spese per la manutenzione ordinaria necessarie per il buon mantenimento del complesso (sostituzione lampade, verniciatura locali, manutenzione infissi, impianti e tutti quei lavori che per loro natura sono da considerarsi di ordinaria manutenzione), sono poste a carico del Concessionario. In particolare restano a carico del Concessionario le spese di pulizia dell'impianto anche per l'uso scolastico e per le occasioni di uso diretto da parte del Comune, salvo quanto previsto all'art. 11.

Deve anche ritenersi a carico dello stesso l'attivazione e l'onere del servizio di pronto intervento per l'esecuzione di interventi minimi ed urgenti e per riparazione di guasti e danni improvvisi (ripristino impianti, arredi, infissi, etc.) per una corretta gestione degli impianti ed in generale per il ripristino di funzionalità della struttura e delle zone esterne (praticabilità degli accessi).

Eventuali interventi su murature ed impianti tecnologici, salvo casi di urgenza, dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico comunale e dallo stesso autorizzati, così come gli eventuali interventi per ottenere l'omologazione dell'impianto da parte delle varie federazioni sportive e sempre che il Comune stesso non intenda direttamente provvedervi.

Devono comunque ritenersi a totale carico del Concessionario tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà e derivanti da incuria nella gestione e da omissioni e negligenze nel controllo dei fruitori del complesso.

Interventi sulla struttura imposti da autorità amministrative, sanitarie, di vigilanza e di ordine pubblico saranno a carico del Comune.

L'Amministrazione comunale per il tramite dell'Ufficio Tecnico comunale verificherà l'adempimento degli impegni assunti e lo stato di manutenzione della struttura, facendone constatare in apposito verbale che sarà inoltrato in copia al Concessionario.

### **ART. 13 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La programmazione, progettazione e attuazione di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni, disposte da competenti autorità, sono poste a carico del Comune.

Viene lasciata la facoltà e il relativo onere al Concessionario di eseguire interventi di manutenzione straordinaria che migliorino l'efficienza dell'impianto ed il comfort per gli utenti, previa autorizzazione del Comune che acquisirà al proprio patrimonio le suddette migliorie, senza essere tenuto a rimborsare e risarcire il Concessionario per i lavori effettuati.

Sono comunque esclusi, in quanto a carico del Concessionario, gli interventi di manutenzione straordinaria derivanti da incuria o trascuratezza nella manutenzione ordinaria, oppure necessari per sopperire a danni provocati da utenti o da cattivo uso delle strutture.

### **ART. 14 – SPESE PER LE UTENZE: ENERGIA ELETTRICA, METANO, ACQUEDOTTO ETC.**

All'Amministrazione comunale compete la manutenzione di carattere straordinario della struttura e dei locali annessi di cui al precedente art. 13, nonché gli oneri relativi alle utenze (acqua, luce, gas).

### **ART. 15 – COPERTURA PERDITE**

La concessionaria si impegna a non richiedere al Comune di Casalmiocco contributi a copertura di eventuali perdite.

### **ART. 16 – CONTROLLI**

L'Amministrazione Comunale di Casalmiocco potrà procedere, a mezzo di propri organi, ad ogni forma di controllo.

### **ART. 17 – DIVIETO DI CESSIONE**

E' fatto assoluto divieto alla concessionaria di concedere in subappalto la gestione dell'impianto con o senza corrispettivo di tutto o in parte, sotto pena di immediata rescissione della concessione, fermo restando risarcimento danni.

### **ART. 18 – CARTELLI PUBBLICITARI**

La concessionaria potrà autorizzare Imprese pubbliche o private ad affiggere, all'interno degli impianti, cartelli pubblicitari per reclamizzare la propria attività, nel rispetto delle vigenti normative. Gli introiti di cui al presente articolo saranno esclusivamente di competenza della concessionaria.

### **ART. 19 – ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

Il soggetto individuato dall'Amministrazione come concessionario è tenuto a produrre tutta la documentazione richiesta entro 15 giorni dal provvedimento di affidamento in gestione della Palestra. Il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un

apposito scambio di lettere, anche mediante posta elettronica certificata (ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D.Lgs. n. 36/2023).

#### **ART. 20 – DECADENZA CONCESSIONE**

L'Amministrazione Comunale potrà pronunciarsi sulla decadenza della concessione con la riserva di ogni e più ampio risarcimento per le seguenti motivazioni:

- Qualora la concessionaria o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente gravi violazioni delle leggi o inosservanza di ordinanze e prescrizioni del Sindaco;
- Per gravi motivi di igiene e sanità pubblica;
- Per abbandono degli impianti o gravi carenze nella manutenzione, previa diffida;
- Mancato pagamento del canone annuo di cui all'art. 3 del presente capitolato;
- Violazione della presente concessione.

#### **ART. 21 – CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere sia durante che al termine della concessione, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria. Il Foro competente è il Tribunale di Lodi.

#### **ART. 22 – CONSEGNA IMPIANTO**

L'impianto, gli arredi e le attrezzature verranno consegnati al concessionario previa redazione del verbale di consegna e di consistenza che, redatto in duplice esemplare, in contraddittorio con il concessionario e, debitamente sottoscritto farà parte integrante del contratto.

Il concessionario assume l'obbligo di usare, o conservare, mantenere e restituire ogni cosa nello stato di consegna al termine della concessione.

#### **ART. 23 – MODIFICHE AL CAPITOLATO**

Ogni modificazione al contenuto del presente capitolato sarà valida ed efficace solo se approntata in forma scritta; conseguentemente la disapplicazione di una o più pattuizioni delle clausole contenute nella stessa non potrà intendersi quale abrogazione tacita.

Casalmaiocco, 27.05.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
AMMINISTRAZIONE GENERALE E SERVIZI ALLA PERSONA  
Dott. Diego Carlino

Documento informatico firmato digitalmente ai  
sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

#### **ALLEGATI:**

- 1) *Tariffe orarie relative all'utilizzo della Palestra Comunale*
- 2) *Modalità di esecuzione delle pulizie*

**TARIFFE ORARIE RELATIVE ALL'UTILIZZO DELLA PALESTRA COMUNALE**  
(Approvate con deliberazione G.C. n. 58 del 09.07.2010)

Tariffa oraria per l'utilizzo della palestra da parte di associazioni del territorio comunale che svolgono in maniera continuativa attività/corsi/allenamenti per più di 5 ore settimanali	€ 15,00
Tariffa oraria per l'utilizzo della palestra da parte di società private o associazioni non del territorio comunale che svolgono in maniera continuativa attività/corsi/allenamenti per più di 5 ore settimanali	€ 20,00
Tariffa oraria per l'utilizzo della palestra da parte di società private o associazioni che svolgono in maniera sporadica attività/corsi/allenamenti per meno di 5 ore settimanali	€ 25,00

Nel caso in cui l'impianto venga utilizzato da Associazioni o privati, autorizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale per manifestazioni o iniziative diverse, le stesse dovranno versare alla Concessionaria una quota di € 30,00 per il rimborso delle spese di pulizia.

**MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE PULIZIE DA EFFETTUARSI NELLA PALESTRA COMUNALE**

**Pulizie giornaliere:**

- Vuotatura dei cestini gettacarte e portarifiuti;
- Lavatura e disinfezione dei pavimenti, delle pareti a piastrella e degli apparecchi igienici dei bagni e degli spogliatoi;
- Lavatura e disinfezione dei pavimenti atrio di ingresso;
- Eliminazione di orme su vetri e specchi e pulitura con panni adeguati;
- Pulizia di zerbini e tappeti nettapiedi.

Due volte alla settimana:

- lavatura con detergenti specifici del pavimento in gomma della palestra;

**Pulizie settimanali:**

- Pulizia vetri – porte basse
- lucidatura di tutte le parti metalliche, che lo comportino, di cancelli, porte, finestre, arredi etc..;
- spolveratura degli apparecchi di illuminazione fissi e mobili di tutti i locali e pulitura di tutte le targhe indicative;
- pulizia delle intelaiature e davanzali delle finestre
- eliminazione ragnatele

Tutte le pulizie presso la palestra dovranno essere effettuate prima delle attività.