



**COMUNE DI GROSSETO**  
**SETTORE SERVIZI PER IL CITTADINO E PER LA FAMIGLIA**

**CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL  
SERVIZIO DI GESTIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO STADIO COMUNALE  
DI BASEBALL "R. JANNELLA" SITO IN VIA DELLA REPUBBLICA,  
GROSSETO.**

**PARTE PRIMA – Norme generali**

**Art.1 Oggetto dell'affidamento**

1. Gestione e conduzione dell' impianto sportivo Stadio di baseball "R. Jannella", ai fini dell'utilizzazione per attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico, amatoriali, agonistiche, e per la pratica dello sport in genere, inclusa la manutenzione ordinaria, la pulizia e la custodia degli immobili, delle aree verdi, degli impianti tecnici e tecnologici fissi e mobili già esistenti, dei locali e delle relative pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Art. 2 Finalità dell'affidamento**

1. La gestione si intende finalizzata soprattutto alla pratica dell'attività sportiva di baseball.
2. L'affidatario dovrà gestire l'impianto con il costante intendimento di erogare un pubblico servizio a favore della generalità dei cittadini.
3. Il soggetto affidatario avrà l'obbligo di assicurare la fruibilità dello Stadio a favore delle società di baseball che ne facciano richiesta, dando priorità alle richieste provenienti dalle società locali.
4. Tutte le attività richieste dovranno essere effettuate dal soggetto gestore con propria organizzazione e con dotazione degli arredi, di tutti i mezzi e quanto altro necessario al funzionamento efficiente degli impianti, nel rispetto delle normative vigenti inerenti la gestione e la conduzione dell'impianto sportivo in oggetto.

**Art. 3 Durata dell'affidamento**

1. La durata dell'affidamento è stabilita in **diciotto (18) mesi**, ovvero dal **01/07/2024** al **31/12/2025**.
2. Sarà obbligo del concessionario avviare il servizio e l'attività entro e non oltre il 01/07/2024, pena la revoca della concessione.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di revocare l'affidamento prima della scadenza, in caso di inadempimento del gestore rispetto alle condizioni fissate nel presente Capitolato o nella convenzione.

#### **Art. 4 Modifiche al contratto**

1. Il Concedente e la società concessionaria si riservano di apportare modifiche al contratto di affidamento, alla luce dell'esperienza della gestione, qualora se ne ravvisi la necessità, e limitatamente ad aspetti organizzativi e gestionali afferenti gli impianti sportivi oggetto di affidamento.

#### **Art. 5 Norme assicurative**

1. Il Concessionario sarà responsabile della sicurezza e incolumità del proprio personale, nonché dei danni procurati a terzi (persone e/o cose) in dipendenza del servizio prestato nonché ai beni concessi in uso, esonerando il Comune da ogni responsabilità conseguente, restando a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

2. A tal fine la ditta dovrà stipulare apposite polizze assicurative contro i rischi inerenti la gestione affidata, per le tipologie ed i massimali d'importo non inferiore a quelli di seguito indicati:

- polizza RCT (responsabilità civile verso terzi): € 2.500.000,00 unico per sinistro e per anno;
- polizza RCO (responsabilità civile verso prestatori di lavoro): € 2.500.000,00 per sinistro / € 1.500.000,00 per persona.

3. La polizza dovrà esplicitamente prevedere nel novero dei terzi il Comune di Grosseto. La polizza dovrà prevedere la copertura di eventi dannosi alle cose, alla struttura o all'edificio ricevuto in consegna o in custodia dal Comune di Grosseto per lo svolgimento del servizio, compresi quelli derivanti da incendi e/o esplosioni. Il Comune resta comunque sollevato da qualsiasi danno dovesse subire il gestore nell'espletamento del servizio. L'Amministrazione è inoltre esonerata da ogni responsabilità nell'ambito degli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/ 2008 e s.m.i, oltre ad ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere al personale dipendente del gestore durante l'esecuzione del servizio.

4. Le copie delle suddette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto. Il Concessionario si impegna inoltre a fornire per tempo all'Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza/appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.

#### **Art. 6 Adempimenti di fine rapporto**

1. Alla fine della gestione si dovrà procedere all'accertamento dello stato di consistenza dei locali, delle attrezzature e degli impianti che dovranno essere riconsegnati all'Amministrazione Comunale in perfetto stato di efficienza e conservazione relativamente alle condizioni in cui sono stati consegnati.

#### **Art. 7 Cessione del contratto**

1. È fatto divieto all'affidatario di cedere il contratto. La violazione di tale norma comporterà la risoluzione del contratto medesimo con aggravio di ogni onere e spesa.

#### **Art. 8 Risoluzione del contratto**

1. La violazione delle norme, ovvero il mancato adempimento anche ad una sola obbligazione assunta dalla Società concessionaria, comporterà per l'Amministrazione Comunale il diritto a risolvere anticipatamente e senza indennizzo alcuno il contratto di affidamento.

2. In particolare, l'affidamento sarà revocato dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, senza necessità di costituzione in mora, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) inadempienze contrattuali persistenti da parte del gestore, nonostante la diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) incapacità da parte del gestore di assicurare, per disorganizzazione, carenza di mezzi e personale, il conseguimento delle finalità per le quali l'affidamento è stato disposto.
3. La revoca potrà essere disposta anche per urgenti motivi di pubblico interesse. In tal caso verrà comunicata al gestore, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ed esplicherà gli effetti il primo giorno del mese successivo al ricevimento del provvedimento.
4. Della revoca disposta ai sensi dei precedenti commi sarà dato preavviso mediante lettera raccomandata al gestore, il quale non avrà diritto ad alcun indennizzo, rimborso o pagamento, oltre quelli già acquisiti o maturati.

### **Art. 9 Controversie**

1. Per tutte le contestazioni o vertenze che dovessero insorgere tra le parti sull'interpretazione o esecuzione dei servizi disciplinati dal presente capitolato, è competente il Foro di Grosseto.

## **PARTE SECONDA – Gestione impianto sportivo**

### **Art. 10 Impianto ed attrezzature**

1. L'impianto sportivo di cui sopra è posto in via della Repubblica a Grosseto e risulta composto dalle seguenti parti:

a) STRUTTURE:

- Campo di Baseball;
- Reti di recinzione;
- Unità Immobiliare composta da tribuna con segreteria, spogliatoi ospiti e locali, spogliatoio arbitri, sala stampa, servizi, infermeria, lavanderia e locali tecnici;
- Unità immobiliare adibita a magazzino e locali tecnici;
- Tettoia per rimessaggio attrezzature e materiali per manutenzione ordinaria;
- n. 3 gabbie di battuta;
- n. 1 tabellone segnapunti;
- Aree esterna di pertinenza.

b) ATTREZZATURE:

- Arredi di spogliatoi e servizi;
- n. 1 trattore rasaerba;
- n. 1 Battingcage (gabbia di battuta amovibile)
- Tutte le ulteriori attrezzature presenti nell'impianto.

### **Art. 11 Gestione delle attività sportive**

1. Il gestore garantisce l'utilizzo dell'impianto per l'attività sportiva delle squadre di baseball della Città di Grosseto comprese nei calendari trasmessi annualmente dalla F.I.B.S., e degli eventi sportivi richiesti dalla Federazione ed in collaborazione con le associazioni di appartenenza che ne facciano richiesta, assicurando in particolare lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) attività di baseball, agonistica;
- b) attività di amatoriale seniores e giovanile;
- c) scuole di avviamento alla pratica sportiva;
- d) attività sportive autorizzate dal CONI;
- e) attività sportive autorizzate o richieste dall'Amministrazione comunale e dall'Autorità scolastica;

2. In particolare, l'affidatario gestisce gli impianti sportivi:

- garantendo lo svolgimento dello sport agonistico, amatoriale e giovanile;

- assicurando che gli adolescenti e i giovani che intendano far pratica sportiva siano seguiti, nel rispetto delle regole stabilite dalle Federazioni Italiane affiliate al CONI, da personale qualificato e in possesso di patentino di allenatore e secondo le regole della medicina sportiva.
3. Il gestore garantisce ogni altra attività o manifestazione che l'Amministrazione comunale riterrà utile o necessaria per la diffusione dello sport e/o per il conseguimento di un fine sociale, nonché per gli usi scolastici anche extra-comunali; in tali casi all'Amministrazione Comunale viene riservato l'uso degli impianti senza oneri di gestione.
4. Il gestore garantisce, compatibilmente con la disponibilità dell'impianto, lo svolgimento delle attività alle società sportive locali, che praticano l'attività sportiva prevista, o eventuali eventi turistici/culturali/ricreativi.

## **Art. 12 Oneri a carico del gestore**

1. Al gestore, nell'ambito dell'attività di gestione dell'impianto sportivo, fanno carico:

- a) le spese relative ai servizi (energia elettrica, idrica, gas, telefono, tariffa TARI, ecc.) con intestazione delle relative utenze;
- b) le spese per la pulizia e la custodia delle strutture e delle relative pertinenze e attrezzature, incluso il costo per il personale che dovrà assolvere tali compiti;
- c) le spese per la manutenzione ordinaria delle strutture e delle relative pertinenze e attrezzature così come previsto nel disciplinare delle manutenzioni ordinarie allegato quale documento di gara;
- d) l'assunzione di ogni responsabilità derivante dall'uso dell'impianto sportivo e delle relative pertinenze, stipulando idonea polizza assicurativa, e la responsabilità civile per fatti connessi con le attività svolte presso detto impianto e pertinenze;
- e) la formale assunzione della qualifica di datore di lavoro di cui alla D. Lgs. n. 81/2008, sia in relazione all'impianto che all'attività esercitata, a tal fine si precisa che :
  - il gestore potrà utilizzare proprio personale volontario o personale esterno purché in regola con le normative vigenti in merito a ciascuna posizione;
  - il gestore dovrà altresì espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge e, pertanto, espressamente sollevando l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine ad eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto;
  - il gestore è tenuto ad applicare i CCNL di categoria nel caso in cui sia impiegato personale dipendente, nonché la L. 266/1991 sul volontariato nel caso utilizzino l'attività di volontari;
- f) la gestione delle strutture affidate con il costante intendimento di erogare un pubblico servizio nei confronti delle altre associazioni sportive, dei singoli utenti, ed in generale della pluralità dei cittadini;
- g) il rispetto, nella gestione del personale a diverso titolo impegnato presso l'impianto sportivo, di tutte le norme relative agli obblighi in materia previdenziale, assicurativa, fiscale, economica previste dalle vigenti disposizioni legislative, ed ogni altra disposizione che potrà intervenire in corso di esercizio.

2. Il gestore nell'ambito dell'attività di gestione deve:

- a) assicurare l'utilizzo gratuito da parte dell'Amministrazione comunale delle strutture concesse in gestione, in occasione di manifestazioni/convegni/assemblee pubbliche dalla stessa organizzate nell'interesse della collettività, garantendo in tali occasioni il regolare servizio di custodia e pulizia;

b) consentire l'accesso e l'uso gratuito degli impianti affidati in gestione, agli istituti scolastici presenti sul territorio di Grosseto, indicando, compatibilmente con la complessiva gestione delle attività sportive programmate, una fascia oraria riservata alle attività scolastiche.

3. L'impianto verrà consegnato al gestore nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, previa redazione di un verbale di consistenza dei beni consegnati da parte di un incaricato dell'Amministrazione e di uno del gestore. Alla scadenza del periodo di concessione il gestore dovrà riconsegnare al Comune l'impianto e le relative pertinenze nelle stesse condizioni in cui lo ha ricevuto, comprese eventuali opere di ampliamento o miglioria.

### **Art. 13 Corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale**

1. L'Amministrazione Comunale corrisponderà al Concessionario del servizio, per tutta la durata dell'affidamento, un importo pari ad €. 60.000,00, oltre Iva nei termini di Legge, (€. 73.200,00 Iva di Legge compresa), decurtato del ribasso presentato in sede di offerta, quale corrispettivo massimo relativo alle spese di manutenzione e conduzione dell'impianto.

2. L'Amministrazione Comunale erogherà all'affidatario il corrispettivo di spettanza annuale, suddiviso in due tranche semestrali.

### **Art. 14 Canone Concessorio**

1. L'impianto e le attrezzature sono concessi mediante corresponsione di un canone annuo per l'utilizzo pari ad €. 4.000,00, oltre Iva nei termini di Legge, (€. 4.880,00 Iva di Legge compresa), soggetto a rialzo;

### **Art. 15 Oneri a carico dell'Amministrazione Comunale**

1. Restano a carico dell'Amministrazione Comunale le spese per interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili, di ristrutturazione e di ampliamento dell'edificio, e le spese per interventi straordinari afferenti agli impianti tecnologici.

### **Art. 16 Diritti del gestore**

1. Al gestore sono attribuiti i proventi derivanti dalla riscossione delle tariffe per l'utilizzo dei campi sportivi, determinate nel loro importo massimo dall'Amministrazione Comunale.

2. Le tariffe correnti, approvate con delibera G.C. n. 480 del 29/11/2023, possono essere modificate di anno in anno in accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. Al gestore sono attribuiti i proventi derivanti dalla pubblicità, come disciplinata dal successivo art. 18.

### **Art. 17 Determinazione tariffe**

1. L'Amministrazione Comunale verifica con il gestore le tariffe di uso dell'impianto, in concomitanza con la manovra tributaria dell'Ente.

### **Art. 18 Pubblicità**

1. L'affidatario potrà gestire la pubblicità visiva e fonica all'interno dell'impianto, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni, provvedendo all'assolvimento degli obblighi fiscali e tributari conseguenti.

2. Il gestore non ha il diritto di esclusiva sulla pubblicità, che potrà essere esposta anche da altre società sportive che usufruiscono dell'impianto, in accordo con il gestore stesso.

### **Art. 19 Manutenzione straordinaria**

1. Sono a carico dell'Amministrazione Comunale tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che saranno realizzati a discrezione della stessa.
2. Il gestore potrà proporre lavori straordinari o modifiche agli impianti che intenda realizzare a propria cura e spese all'Amministrazione Comunale, che si riserva di autorizzarli.
3. L'Amministrazione potrà eseguire lavori di adeguamento e potenziamento degli impianti in relazione alle disposizioni di legge senza che il gestore possa opporre veti o avanzare pretese risarcitorie o di altro genere.

#### **Art. 20 Migliorie dell' impianto**

1. Le migliorie da apportarsi all'impianto potranno essere eseguite solo previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e con oneri interamente a carico del gestore.
2. Le opere di miglioria eventualmente apportate all'impianto resteranno acquisite al Comune.

#### **Art. 21 Controllo sulla gestione**

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare in ogni momento, anche tramite apposita Commissione tecnica operativa in contraddittorio, le condizioni di gestione visionando la documentazione tecnico/contabile del gestore ed il registro delle manutenzioni eseguite.

#### **Art. 22 Spese a carico del Concessionario**

1. Tutte le spese del contratto (bollo, registrazione, diritti) e consequenziali (imposte ecc.) sono a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **Art. 23 Foro competente**

1. Il Foro competente è quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo dove ha sede l'Amministrazione del Comune di Grosseto. L'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio presso la propria sede legale.

#### **Art. 24 Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato speciale d'appalto si rinvia a quanto espressamente previsto dal Codice dei Contratti di cui al D. Lgs. n. 36/2023, dal Codice Civile nonché dalle norme e regolamenti vigenti in materia di gestione degli impianti sportivi.