



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - C.F. - P.IVA 00087640256

SETTORE TECNICO - SERVIZIO PATRIMONIO

ALLEGATO A)

BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE
DELLA STRUTTURA DI ARRAMPICATA INTITOLATA LINO LACEDELLI IN LOC.
SOPIAZES APPROVATO CON D.G.C. N. 221 DEL 16/10/2026.

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Sommario

Art. 1. OGGETTO DEL CAPITOLATO E DURATA.....	2
Art. 2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA	2
Art. 3. MIGLIORIE E TRASFORMAZIONI.....	3
Art. 4. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO ED ASSICURAZIONI.....	3
Art. 5. UTENZE	4
Art. 6. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	4
Art. 7. ONERI A CARICO DEL COMUNE	5
Art. 8. UTILIZZO DELLA STRUTTURA.....	6
Art. 9. ENTRATE E BILANCIO DI GESTIONE	6
Art. 10. CONTRIBUTO COMUNALE.....	6
Art. 11. GARE E FINALITA' SOCIALI.....	7
Art. 12. ORARIO E CALENDARIO DI APERTURA.....	7
Art. 13. EVENTI ED ATTIVITA' EXTRA-ARRAMPICATA.....	8
Art. 14. AFFIDAMENTO SECONDARIO E GESTIONE TRANSITORIA DEI CAMPI DA TENNIS ESTERNI.....	8
Art. 15. DIVIETO DI CESSIONE E SUBCONCESSIONE	9
Art. 16. STIPULA DELLA CONVENZIONE	9
Art. 17. GARANZIA DEFINITIVA	10
Art. 18. DECADENZA E RISOLUZIONE.....	10
Art. 19. PENALITA'	11
Art. 20. FORO COMPETENTE.....	11

Art. 1. OGGETTO DEL CAPITOLATO E DURATA

1. Il Comune di Cortina d'Ampezzo affida in concessione a terzi la gestione, conduzione tecnica, sportiva ed economica della struttura di arrampicata di proprietà comunale intitolata "Lino Lacedelli", sita in località Sopiazes.
2. Costituisce, altresì, oggetto della presente concessione — in via strumentale, secondaria e provvisoria — la gestione e conduzione stagionale dei 5 (cinque) campi da tennis esterni facenti parte del complesso "Centro Tennis Sopiazes" adiacente alla struttura di arrampicata, secondo le specifiche modalità operative e gli oneri finanziari meglio dettagliati al successivo Art. 14 del presente Capitolato.
3. La concessione dell'intero compendio avrà la durata di **anni 6 (sei)** a decorrere dalla data di stipula dell'atto di concessione o dal verbale di immissione in possesso d'urgenza sotto riserva di legge ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9 del D.Lgs. 36/2023. La concessione potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di anni sei qualora pervenga apposita richiesta del Concessionario con almeno quattro mesi di preavviso; tale richiesta potrà essere accettata dall'Amministrazione qualora ritenga positivo l'esito del periodo di gestione, sulla base del Bilancio di esercizio e delle relazioni tecnico-contabili asseverate di cui all'Art. 10.
4. Il periodo concessorio relativo alla palestra di arrampicata subirà una proroga d'ufficio nel caso in cui la sua scadenza naturale ricada nel periodo natalizio compreso tra il 22 dicembre e il 6 gennaio. Alla scadenza del rapporto, potrà essere concessa una proroga tecnica, ai sensi dell'art. 120, comma 11 del D.Lgs. 36/2023, per il tempo strettamente necessario all'espletamento della nuova gara d'appalto, e comunque per un periodo massimo e non superabile di mesi 6 (sei). Durante il periodo di proroga tecnica, l'operatore uscente è obbligato a garantire la continuità del servizio alle medesime condizioni previste dal presente Capitolato, in applicazione del Principio del Risultato di cui all'art. 1 del medesimo Codice.
5. La gestione comprende ogni operazione amministrativa, tecnica, manutentiva, economica e produttiva necessaria a ottimizzare l'utilizzo dell'impianto sportivo e a rendere il servizio pubblico efficiente, sicuro ed efficace, in totale aderenza alle condizioni previste nel presente Capitolato.

Art. 2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

1. La struttura immobiliare oggetto della concessione consiste in un fabbricato ad uso palestra di arrampicata sportiva composto dai seguenti ambienti funzionali:
 - Blocco A: Sala di arrampicata con corda per esperti (quota 0,30);
 - Blocco B: Sala di arrampicata con corda per principianti e locale infermeria (quota 0,30), spogliatoi e servizi igienici (quota 3,55), balconata di sosta (quota 7,85);
 - Blocco C: Sala di arrampicata boulder (quota 6,80);
 - Blocco D: Ingresso principale del pubblico, reception, zona bar commerciale, servizi igienici per gli utenti e deposito (quota 3,55);
 - Blocco E: Locale polifunzionale di libero utilizzo organizzativo (quota 7,85);
 - Blocco F: Ingresso indipendente per i mezzi di servizio e soccorso, locali di deposito, vano impianto di aerazione/trattamento aria, locali quadri elettrici generali e gruppo UPS (quota 0,00);
 - Blocco G: Locale centrale termica e caldaia (quota 8,10).
2. La gestione dell'attività di bar e ristoro (Blocco D) rimane a totale ed esclusivo carico del Concessionario, il quale dovrà possedere o garantire in capo ai propri collaboratori i requisiti professionali previsti dalle norme commerciali vigenti in materia. Tutti i flussi di cassa e i proventi economici derivanti dallo sfruttamento commerciale del bar confluiranno direttamente nel rendiconto economico-finanziario della gestione dell'impianto, che il Concessionario ha l'obbligo di tenere in regime di contabilità separata rispetto alle altre proprie attività istituzionali o commerciali.

3. La struttura viene consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai beni mobili e alle attrezzature sportive interne che verranno dettagliatamente elencate in apposito verbale di consistenza da allegarsi alla convenzione.
4. Il concessionario si assumerà l'onere degli eventuali investimenti aggiuntivi in termini di arredi o attrezzature utili a ottimizzare il servizio.
5. La struttura è dotata di un sollevatore a ragno, di proprietà comunale, necessario alle operazioni di tracciatura delle vie; il Comune si riserva la facoltà di utilizzare temporaneamente tale mezzo per proprie finalità istituzionali esterne, previo accordo con il gestore.

Art. 3. MIGLIORIE E TRASFORMAZIONI

1. Il Concessionario potrà apportare trasformazioni strutturali o migliorie all'impianto solo previa espressa autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale e previo ottenimento, a propria cura e spese, dei regolari titoli abilitativi ed edilizi previsti dalle norme vigenti. Il Concessionario dovrà allegare alla richiesta una dettagliata relazione tecnica ed economica illustrativa.
2. Per eventuali migliorie realizzate a cura e spese del Concessionario, il Comune, all'atto dell'autorizzazione scritta, stabilirà l'eventuale compartecipazione alle spese ovvero il piano di ammortamento temporale dell'investimento, fermo restando che alla scadenza della concessione l'opera passerà nella piena e gratuita proprietà del Comune senza che il gestore possa pretendere indennizzi, rimborsi o compensi per i costi non ancora ammortizzati. Nulla sarà dovuto dall'Ente per interventi eseguiti in assenza di autorizzazione scritta.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, con preavviso scritto di almeno 60 (sessanta) giorni da notificarsi a mezzo PEC, di apportare all'impianto modifiche, ampliamenti o interventi straordinari ritenuti necessari. Qualora per l'esecuzione di tali opere di interesse pubblico l'impianto dovesse essere reso temporaneamente inagibile, in tutto o in parte, nessuna indennità, risarcimento o compenso a qualunque titolo potrà essere preteso dal Concessionario nei confronti del Comune.

Art. 4. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO ED ASSICURAZIONI

1. Il Concessionario è l'unico ed esclusivo responsabile per ogni danno a persone o cose, ivi compresi i danni strutturali o impiantistici arrecati all'immobile comunale, cagionati nel corso del periodo di affidamento.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di stipulare e mantenere attiva per tutta la durata del rapporto una polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) ed a R.C. Prestatori di Lavoro (RCO). Tale polizza dovrà prevedere un massimale minimo di copertura non inferiore a € 2.000.000,00 (due milioni/00 euro) per ogni singolo sinistro, senza franchigie a carico del Comune, a garanzia degli infortuni derivanti dall'uso delle pareti e della zona bar. Copia della polizza e delle quietanze di pagamento dovranno essere depositate all'Ufficio Patrimonio prima dell'avvio del servizio.
3. Il Concessionario è altresì responsabile del rigoroso rispetto all'interno della struttura di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, idoneità della pratica sportiva e prevenzione infortuni. Egli si obbliga ad applicare al proprio personale e collaboratori il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dai contratti collettivi di settore.
4. Il personale impiegato dovrà essere in possesso delle necessarie idoneità fisiche e professionali, mantenendo un comportamento educato e civile nei rapporti con l'utenza. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio tecnico, potrà esigere l'allontanamento dal servizio del personale che non rispetti tali standard.

5. Tutti gli obblighi assicurativi, antinfortunistici e assistenziali rimangono a totale carico del Concessionario, con espressa esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune.
6. Il Comune mantiene la più ampia facoltà di vigilanza sull'uso dell'impianto. Il Comune, tramite i propri referenti potrà procedere in qualsiasi momento a visite di controllo e ispezioni tecniche. Il Concessionario è tenuto a fornire la massima collaborazione, esibendo la documentazione richiesta e consentendo il libero accesso a tutti i locali della struttura.

Art. 5. UTENZE

1. Il Concessionario provvederà, a propria cura ed esclusivo carico, alla volturazione a proprio nome e al pagamento di tutte le utenze relative all'impianto (energia elettrica, metano per riscaldamento, acqua e depurazione), compreso l'eventuale l'obbligo di subentro nelle convenzioni attive con il GSE relative all'impianto fotovoltaico di pertinenza della struttura. I contratti di fornitura, attualmente intestati al Concessionario uscente, dovranno essere tassativamente volturati entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione o dal verbale di avvio anticipato del servizio.
2. Nelle more del perfezionamento delle volture, il Concessionario subentrante si obbliga a rimborsare integralmente i consumi del periodo di propria gestione a fronte delle bollette eventualmente emesse a carico del soggetto uscente.
3. A tutela della continuità del servizio pubblico e dell'integrità strutturale dell'immobile, è fatto tassativo divieto al Concessionario uscente di procedere alla chiusura o al distacco delle forniture prima dell'avvenuto subentro dei nuovi contratti. Alla data di effettivo passaggio della gestione, le letture dei contatori saranno eseguite in contraddittorio tra le parti alla presenza di un tecnico del Comune, redigendo apposito verbale.

Art. 6. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario le spese per la manutenzione ordinaria, la custodia, il funzionamento e la conduzione della struttura.
2. Per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, e seguenti mansioni e attività:
 - Pulizia quotidiana e igienizzazione di tutti i locali ad uso pubblico e di servizio (palestre di arrampicata corda e boulder, spogliatoi, servizi igienici, reception, uffici, zona bar e magazzini). La pulizia deve essere presidiata e ripetuta nelle ore di maggiore affluenza e stagionalità sportiva. Nei periodi di chiusura dell'impianto dovranno essere effettuati interventi di pulizia di carattere straordinario;
 - Riparazioni e ripristini a pavimentazioni interne ed esterne, infissi, serramenti e pareti piastrellate, ove i danni derivino dal normale utilizzo dell'impianto o da vetustà dei materiali; sostituzione tempestiva di lampadine, corpi illuminanti o led rotti o bruciati; riparazione o sostituzione di maniglie, serrature e rubinetterie deteriorate;
 - Operazioni di sfalcio periodico, con raccolta e regolare smaltimento dell'erba, esclusivamente nelle zone verdi di immediata pertinenza del fabbricato, il tutto nel rispetto del Regolamento comunale di Polizia Urbana ed al fine di garantire il decoro dell'impianto, pertanto in dette operazioni si ricomprendono anche le necessarie manutenzioni alle staccionate esistenti;
 - Sgombero neve e spargimento sale lungo gli accessi pedonali e carrabili di ingresso alla struttura, nonché pulizia dei tetti dai carichi nevosi. In caso di nevicate eccezionali, certificate o certificabili, che comportino rischi strutturali e oneri sproporzionati per il concessionario, quest'ultimo potrà richiedere l'intervento di supporto del Comune o il ristoro delle spese straordinarie documentate;

- Manutenzione ordinaria, conduzione e verifiche periodiche obbligatorie per legge dell'ascensore, della centrale termica, dell'impianto di ventilazione meccanica e dell'impianto UPS;
 - Manutenzione ordinaria dell'impianto fotovoltaico installato sui tetti del Blocco A e Blocco B, i cui contributi e scomputi per la produzione di energia, regolati tramite l'obbligatoria voltura della convenzione GSE a nome del gestore, andranno a compensare dette spese; è altresì a carico del gestore l'ordinaria manutenzione dell'impianto termico-solare di produzione dell'acqua calda sul tetto del Blocco A. Si specifica che il tetto del Blocco A e il tetto della centrale termica sono dotati di linee vita regolamentari; il Concessionario ha l'obbligo tassativo di sincerarsi dell'avvenuta revisione delle stesse prima di consentire l'accesso in quota al proprio personale o a ditte/personale terzo dallo stesso incaricato;
 - Verifica periodica e presidio di efficienza degli idranti, degli estintori e dei sistemi di autoassicurazione installati sulle pareti del Blocco B.
3. Saranno a totale carico del Concessionario le spese per il personale addetto alla sorveglianza, alle pulizie, al funzionamento e alla custodia dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti di lavoro tra il Concessionario medesimo e i propri collaboratori. Il rispetto degli impegni organizzativi, gestionali e di personale dichiarati dal soggetto aggiudicatario in sede di Offerta Tecnica costituisce obbligo contrattuale per tutta la durata dell'affidamento. La presente concessione, ai sensi dell'art. 13, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, è parzialmente esclusa dall'applicazione integrale del codice, ma i vincoli assunti in sede di gara rimangono precettivi per l'operatore economico.
 4. Al termine della concessione, la struttura dovrà essere riconsegnata in perfetto stato di conservazione e funzionalità, salvo il normale deterioramento conseguente all'uso. Il Concessionario non potrà in nessun caso pretendere somme di denaro a titolo di indennità, avviamento o risarcimento. Al rilascio dei locali dovrà essere rimossa ogni attrezzatura sportiva o arredo installato dal privato che non costituisca miglioria autorizzata ad insindacabile giudizio del Comune; decorso il termine di 15 giorni dall'uscita, il Comune provvederà d'ufficio alla rimozione addebitando i relativi costi al Concessionario uscente.
 5. Al termine della concessione, nonché durante l'eventuale periodo di proroga tecnica, il Concessionario ha l'obbligo di garantire il libero accesso alla struttura, all'area bar e alle pertinenze esterne ai funzionari dell'Ente e ai rappresentanti delle ditte concorrenti per l'effettuazione dei sopralluoghi obbligatori previsti dalle nuove procedure di affidamento. Tali visite saranno calendarizzate dal RUP e il gestore si impegna a fornire la massima collaborazione per il regolare svolgimento delle stesse.

Art. 7. ONERI A CARICO DEL COMUNE

1. Sono a totale ed esclusivo carico del Comune gli oneri di manutenzione straordinaria di seguito indicati:
 - Manutenzione straordinaria strutturale e impiantistica (idrica, termica, di aerazione/meccanica e di illuminazione generale);
 - Sostituzione di infissi esterni e vetrate rotte o fatiscenti, laddove il danno sia derivante da vetustà, eventi atmosferici o ordinario deterioramento e non da uso improprio o negligenza del Concessionario;
 - Interventi strutturali di adeguamento ex lege per la sicurezza degli impianti e dell'immobile, in conformità con le sopravvenute disposizioni normative vigenti;
 - Sgombero neve meccanizzato ed esteso esclusivamente dall'area esterna adibita a parcheggio pubblico.
2. Qualora si rendessero necessari lavori urgenti e indifferibili di manutenzione straordinaria, indispensabili per garantire la pubblica incolumità, la continuità del servizio e l'agibilità della struttura, il Concessionario ha l'obbligo di segnalarli tempestivamente per iscritto al Comune, il

quale provvederà direttamente all'esecuzione delle opere ovvero, previo accordo scritto e formale autorizzazione, potrà autorizzare il Concessionario all'esecuzione diretta, con successivo rimborso delle spese documentate.

Art. 8. UTILIZZO DELLA STRUTTURA

1. Il Concessionario, prima dell'apertura ufficiale dell'impianto al pubblico, ha l'obbligo di dotarsi di un apposito "*Regolamento interno per l'accesso e l'utilizzo della struttura*". Tale Regolamento dovrà disciplinare le modalità di sicurezza nell'uso delle pareti, l'utilizzo dei dispositivi di assicurazione e i comportamenti degli utenti. Il testo dovrà essere trasmesso al Comune entro 15 giorni dalla sua adozione e permanentemente esposto in modo visibile all'interno dei locali.
2. L'accesso alla struttura e la fruizione dei servizi dovranno essere garantiti a chiunque ne faccia richiesta, nel rispetto del Regolamento interno e senza alcuna discriminazione. Al fine di garantire l'accesso di utenti con disabilità motoria o su sedia a rotelle, il Concessionario dovrà assicurarne l'ingresso assistito e protetto.
3. Per tassativi motivi di sicurezza, è fatto assoluto divieto al Concessionario di installare ulteriori punti di ancoraggio fissi o modificare l'assetto delle pareti di arrampicata adiacenti al vano ascensore e al Blocco E.

Art. 9. ENTRATE E BILANCIO DI GESTIONE

1. I proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe d'ingresso alla palestra, dai corsi di arrampicata, dai contratti pubblicitari interni ed esterni debitamente autorizzati, nonché tutti i flussi di cassa e corrispettivi derivanti dalla gestione commerciale della zona bar (Blocco D), confluiscono direttamente nel rendiconto economico-finanziario della gestione dell'impianto, che il Concessionario ha l'obbligo di tenere in regime di contabilità separata rispetto alle altre eventuali proprie attività istituzionali o commerciali.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di emettere regolari titoli di accesso, scontrini o ricevute fiscali per ogni corrispettivo introitato, ai fini della corretta redazione del rendiconto economico-finanziario annuale della gestione. Tale rendiconto dovrà essere trasmesso formalmente al Comune di Cortina d'Ampezzo entro un mese dal termine di ogni annualità gestionale.
3. Le parti si danno reciprocamente atto che le attività commerciali e i servizi connessi alla presente concessione sono assoggettati al regime normativo dell'IVA. Il Concessionario ha l'obbligo di esporre in modo visibile al pubblico, presso la reception dell'impianto, le tariffe d'ingresso e dei servizi in vigore.
4. Il Concessionario esercita il diritto di esclusiva per la pubblicità commerciale all'interno e all'esterno dell'impianto, fermo restando l'ottenimento della preventiva autorizzazione patrimoniale nonché l'acquisizione prevista da legge di ogni autorizzazione per ogni singola installazione/esposizione.
5. L'erogazione del contributo pubblico e la verifica della sussistenza delle condizioni di autosufficienza gestionale — ai fini della rimodulazione dello stesso ex Art. 10 — saranno effettuate dall'Amministrazione sulla base esclusiva dell'esame del rendiconto della gestione separata della palestra di Cortina di cui al comma 1, corredato dalla relazione tecnica-contabile asseverata dal professionista abilitato terzo.

Art. 10. CONTRIBUTO COMUNALE

1. A ristoro degli obblighi previsti dal successivo Art. 11, l'Amministrazione Comunale riconosce al Concessionario un contributo economico annuo massimo a base d'asta pari a € 10.000,00 (diecimila/00 euro) comprensivo di IVA, se dovuta. Tale importo sarà soggetto al ribasso percentuale offerto dal concorrente in sede di gara nella busta dell'Offerta Economica.
2. Il contributo economico scaturito dall'aggiudicazione costituisce il limite massimo erogabile dall'Amministrazione. Ai sensi del Bando di Gara e a tutela della finanza pubblica, a partire dalla

seconda annualità di gestione, l'effettiva erogazione sarà verificata e rimodulata annualmente dall'Ente sulla base del Bilancio d'Esercizio e del report dei dati di affluenza.

3. Ai fini della verifica sulla veridicità, attendibilità e trasparenza delle poste iscritte a bilancio, il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere annualmente al Comune, in allegato al Bilancio d'Esercizio, una relazione tecnica-contabile asseverata/certificata da un professionista terzo abilitato. Tale relazione dovrà certificare analiticamente la corrispondenza dei ricavi d'impresa con il registro dei corrispettivi.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di disporre, in qualsiasi momento e tramite i propri uffici o professionisti esterni incaricati, verifiche ispettive e audit contabili a campione. Il Concessionario ha l'obbligo di esibire entro 15 giorni dalla richiesta i registri IVA, gli estratti conto bancari dedicati alla gestione dell'impianto e le relative scritture contabili primarie. L'ingiustificato rifiuto o l'accertata infedeltà dei dati trasmessi costituirà causa di immediata decadenza della concessione ai sensi del successivo Art. 17, fermo restando il recupero coattivo delle somme indebitamente erogate.
5. Il contributo spettante sarà liquidato in due rate semestrali posticipate (30 giugno e 31 dicembre), previa verifica della regolarità contributiva del Concessionario tramite DURC online e rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010.

Art. 11. GARE E FINALITA' SOCIALI

1. Il Concessionario nella sua facoltà di organizzare gare ed eventi di arrampicata sportiva, ha l'obbligo di mettere gratuitamente a disposizione delle Scuole e degli Istituti Scolastici di Cortina d'Ampezzo la struttura per un monte ore complessivo pari a circa 400 ore annue, al fine di promuovere la pratica sportiva sul territorio e valorizzare la vocazione turistica e sociale dell'impianto. L'utilizzo delle ore scolastiche dovrà essere preventivamente richiesto e pianificato dagli istituti con almeno due mesi di anticipo. Gli istituti scolastici e il personale docente si assumono la responsabilità della vigilanza degli alunni. Eventuali scostamenti in difetto o in eccesso del monte ore effettivamente utilizzato dalle scuole non daranno diritto a carichi o conguagli economici nei confronti del Comune.
2. Il Concessionario dovrà inoltre consentire, a titolo gratuito per l'uso dei locali, lo svolgimento di almeno due manifestazioni o gare l'anno organizzate dalla Federazione Arrampicata Sportiva Italiana (FASI) o dall'Ufficio Scolastico Regionale per il Veneto (Giochi Sportivi Studenteschi). Il Concessionario è esonerato dalle spese dirette di organizzazione di tali eventi. Le date e le modalità logistiche di svolgimento dovranno essere concordate tra i soggetti organizzatori e il gestore, prevedendo idonee misure per limitare il disservizio agli utenti ordinari.
3. Al fine di perseguire gli obiettivi di inclusione sociale dell'Ente e favorire la massima accessibilità della cittadinanza all'impianto, il Concessionario ha l'obbligo di prevedere all'interno del proprio piano tariffario apposite agevolazioni, riduzioni percentuali o tariffe calmierate a favore dei cittadini residenti nel Comune di Cortina d'Ampezzo e dei soggetti in età minore (under 18).
4. La quantificazione di tali tariffe, unitamente alle modalità per la verifica dei requisiti dei beneficiari, dovrà essere inserita all'interno del Regolamento per l'accesso all'impianto ed esposta in modo visibile al pubblico presso la reception della struttura.

Art. 12. ORARIO E CALENDARIO DI APERTURA

1. Il Concessionario ha l'obbligo di garantire l'apertura minima della struttura secondo la seguente articolazione oraria:
 - Giorni feriali: dalle ore 10.00 alle ore 22.00;
 - Giorni festivi: dalle ore 10.00 alle ore 20.00.
2. È consentita una chiusura programmata dell'impianto per un massimo di 30 (trenta) giorni complessivi all'anno. Tali giornate di chiusura non potranno mai essere concentrate o ricadere nei

periodi di alta stagione turistica e sportiva, tassativamente individuati nelle fasce 01 dicembre – 15 aprile e 01 luglio – 30 settembre.

3. Eventuali deroghe temporanee al calendario o modifiche strutturali degli orari dovranno essere preventivamente richieste per iscritto dal Concessionario e autorizzate dal Comune. Le giornate di chiusura totale o parziale necessarie per la preparazione e l'espletamento delle gare istituzionali di cui all'Art. 11 non rientrano nel computo dei 30 giorni di chiusura massima consentita.

Art. 13. EVENTI ED ATTIVITA' EXTRA-ARRAMPICATA

1. Il Concessionario, previa specifica istanza e formale autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, potrà organizzare attività temporanee ed occasionali quali manifestazioni, attività culturali, ricreative, professionali, commerciali o di pubblico spettacolo sia nelle aree interne sia nelle pertinenze esterne della struttura. In sede di rilascio della predetta autorizzazione, il Comune si riserva la facoltà di definire prescrizioni operative e condizioni economiche specifiche volti a disciplinare l'utilizzo dei locali, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di iscrivere tutti i relativi proventi come voci attive nelle scritture contabili della gestione separata di cui all'Art. 9.
2. Per singoli eventi temporanei o manifestazioni organizzate da soggetti terzi patrocinati dal Comune, potrà essere concordato un corrispettivo economico a favore del Concessionario, preventivamente approvato dall'Ente, a totale copertura e ristoro delle spese vive di gestione e utenze sostenute per la specifica giornata. Nel caso di utilizzo temporaneo degli spazi da parte di soggetti terzi privati per finalità commerciali o lucrative autonomamente autorizzate, il relativo corrispettivo contrattualizzato tra le parti costituirà introito di gestione da registrarsi ai sensi del successivo comma 3.
3. È fatto divieto di utilizzare la struttura e i suoi locali per attività permanenti, continuative o commerciali che non rientrino espressamente nell'oggetto dell'affidamento di cui al presente Capitolato. In deroga a tale divieto, l'utilizzo temporaneo o prolungato di porzioni di spazi interni a favore di soggetti terzi per attività professionali o complementari potrà essere consentito mediante la sottoscrizione di apposito accordo tra il Concessionario e il terzo, subordinato al preventivo nulla osta scritto da parte del Comune. Tutti gli introiti derivanti da tali accordi commerciali dovranno essere obbligatoriamente registrati dal Concessionario come voci attive nelle scritture contabili della gestione separata dell'impianto di cui all'Art. 9.

Art. 14. AFFIDAMENTO SECONDARIO E GESTIONE TRANSITORIA DEI CAMPI DA TENNIS ESTERNI

1. In via strumentale, secondaria e provvisoria, al fine di garantire la continuità del servizio sportivo territoriale e la valorizzazione del complesso "*Centro Tennis Sopiazes*", il Concessionario assume l'onere della gestione e conduzione tecnica dei 5 (cinque) campi da tennis esterni adiacenti alla struttura di arrampicata oggetto del presente affidamento.
2. Considerato che i menzionati campi esterni risultano privi di volumi edilizi autonomi adibiti a servizi igienici e spogliatoi dedicati, il Concessionario ha l'obbligo tassativo di garantire all'utenza del tennis il libero e gratuito utilizzo dei relativi locali spogliatoio e wc situati all'interno della adiacente palestra di arrampicata (Blocco B e Blocco D), assicurandone il medesimo standard di pulizia e igienizzazione quotidiana previsto dal precedente Art. 6.
3. Il Concessionario è tenuto a garantire l'apertura e la perfetta agibilità dei campi da tennis nel periodo compreso tra il 1° giugno e il 30 settembre di ciascuna annualità, compatibilmente con le condizioni meteo-climatiche, ferma restando la facoltà del gestore di anticipare o prolungare la stagione sportiva. I campi vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; restano a totale ed esclusivo carico del Concessionario le attività di manutenzione ordinaria delle superfici di gioco, compresi gli interventi stagionali di ripristino iniziale (pulizia, battitura del fondo in terra rossa, stesa del materiale e rifacimento delle linee di gioco).

4. A titolo di corrispettivo fisso per lo sfruttamento economico della struttura da tennis e dei relativi flussi tariffari introitati direttamente dal gestore, il Concessionario ha l'obbligo di corrispondere al Comune di Cortina d'Ampezzo l'importo fisso stagionale pari a € 3.000,00 (tremila/00 euro), da liquidarsi entro il 31 ottobre di ogni anno di gestione. Saranno altresì a totale carico del Concessionario le spese vive per i consumi energetici e idrici esterni dedicati ai campi da tennis (illuminazione artificiale dei fari di gioco e impianti di irrigazione della terra rossa), che verranno quantificate dall'Ufficio Patrimonio al termine di ogni stagione e dovranno essere rimborsate dal privato all'Ente entro 30 giorni dalla richiesta. I consumi idrici ed elettrici derivanti dall'utilizzo dei locali spogliatoio e servizi igienici interni alla palestra da parte degli utenti del tennis si intendono forfettariamente assorbiti all'interno delle spese generali di gestione della struttura indoor di cui all'Art. 5, senza obbligo di ripartizione analitica.
5. Tutti i flussi di cassa, i proventi tariffari e i costi vivi derivanti dalla gestione dei campi da tennis esterni dovranno confluire nel medesimo rendiconto economico-finanziario della gestione separata dell'impianto di cui all'Art. 9, ma dovranno essere registrati sotto una voce contabile e un centro di costo analiticamente distinto e separato rispetto alle attività della palestra di arrampicata. Tale distinzione è un obbligo tassativo per consentire la corretta verifica dei consumi idrici/elettrici dedicati esterni e per non alterare il calcolo di autosufficienza della sola struttura indoor ai fini della rimodulazione del contributo di cui all'Art. 10.
6. In conformità con i principi di buona amministrazione, flessibilità e tutela del patrimonio pubblico, le parti si danno reciprocamente atto che l'affidamento dei campi da tennis ha carattere precario e transitorio. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di revocare parzialmente la concessione limitatamente ai soli campi da tennis esterni in qualunque momento, per preminenti motivi di interesse pubblico o riorganizzazione patrimoniale delle aree, previo preavviso scritto di mesi 3 (tre) da notificarsi a mezzo PEC, senza che il Concessionario possa pretendere indennità, risarcimenti o ristori finanziari a qualunque titolo.

Art. 15. DIVIETO DI CESSIONE E SUBCONCESSIONE

1. Fatto salvo quanto espressamente previsto dagli articoli 11 (Gare e finalità sociali) e 13 (Eventi ed attività extra-arrampicata) del presente Capitolato, è fatto divieto al Concessionario di cedere, subconcedere, dare in comodato o comunque affidare a terzi, in tutto o in parte, a titolo gratuito o oneroso, la concessione in uso e la gestione della struttura e delle attività connesse, inclusa la zona bar commerciale. Sono fatti salvi gli utilizzi parziali o temporanei di porzioni di spazi interni a favore di soggetti terzi preventivamente e formalmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 3 del precedente Articolo 13.
2. La violazione totale o parziale di tale divieto, in assenza del nulla osta scritto dell'Ente, integrerà l'ipotesi di grave inadempimento e comporterà l'immediata decadenza d'ufficio della concessione, fermo restando l'obbligo di risarcimento del danno a favore del Comune di Cortina d'Ampezzo e la retrocessione all'Ente di ogni eventuale provento o corrispettivo indebitamente percepito dal privato in violazione della presente clausola.

Art. 16. STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. I rapporti, gli obblighi, i diritti e le sanzioni derivanti dall'aggiudicazione della gara saranno regolati da una formale Convenzione stipulata tra le parti per atto pubblico amministrativo o scrittura privata autenticata. Tutte le spese contrattuali, i diritti di segreteria, le imposte di bollo e gli oneri di registrazione fiscale della Convenzione e dei suoi relativi allegati sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario aggiudicatario, con esclusione di ogni diritto di rivalsa o risarcimento nei confronti del Comune.
2. L'Amministrazione Comunale inviterà il soggetto aggiudicatario a perfezionare la sottoscrizione dell'atto nel giorno e nell'ora indicati nella comunicazione scritta. La mancata presentazione del legale rappresentante o suo delegato nel termine assegnato, non supportata da comprovati e oggettivi motivi di forza maggiore, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, l'incameramento

della cauzione provvisoria a titolo di risarcimento del danno e il contestuale scorrimento della graduatoria di concessione a favore del concorrente che segue.

3. Il Concessionario assume l'obbligo inderogabile di avviare il servizio e aprire la struttura all'ufficiale fruizione del pubblico entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione della Convenzione o dal verbale di consegna anticipata del servizio. Tale termine potrà essere differito dall'Ente solo su motivata istanza scritta del gestore per cause a lui non imputabili.

Art. 17. GARANZIA DEFINITIVA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 117 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, a garanzia dell'esatto, tempestivo e regolare adempimento di tutti gli obblighi, degli oneri e delle prestazioni previsti dal presente Capitolato e dalla successiva Convenzione, nonché per il risarcimento dei danni strutturali o impiantistici e l'estinzione delle penali eventualmente applicate, il Concessionario ha l'obbligo di costituire — prima della stipula della Convenzione e a proprie totali spese — una garanzia fideiussoria definitiva, del tutto distinta e autonoma rispetto alla cauzione provvisoria di gara, determinata in misura pari al 10% del valore parametrico del contributo e fissata forfettariamente in € 6.000,00 (mille/00 euro).
2. La garanzia definitiva dovrà essere costituita sotto forma di polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione bancaria, con validità incondizionata e continuativa per tutta la durata della concessione (6 anni), e dovrà prevedere espressamente ed a pena di rifiuto da parte dell'Ente:
 - La rinuncia formale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile;
 - La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 - L'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta e motivata dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario ha l'obbligo di reintegrare tempestivamente la garanzia nel caso in cui il Comune abbia proceduto all'incameramento parziale o totale della stessa per la riscossione di penali o per il ristoro di danni imputabili alla gestione. La mancata costituzione o il mancato tempestivo reintegro della garanzia definitiva entro i termini assegnati dall'Ente costituirà causa di immediata decadenza dalla concessione e risoluzione di diritto della Convenzione ai sensi del successivo Art. 18.

Art. 18. DECADENZA E RISOLUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 1456 c.c., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà insindacabile di dichiarare la decadenza dalla concessione e la risoluzione di diritto della Convenzione, mediante formale comunicazione scritta a mezzo PEC, nelle seguenti specifiche fattispecie di grave inadempimento:
 - Mancata stipula, mancato rinnovo, revoca o carenza delle coperture assicurative obbligatorie RCT e RCO di cui all'Art. 4;
 - Perdita anche di uno solo dei requisiti di ordine generale o speciale previsti dal Bando di Gara e dalla normativa vigente per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - Sopravvenienza di cause di esclusione automatica di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 in capo al Concessionario, ai suoi legali rappresentanti, procuratori o membri del Consiglio Direttivo;
 - Mancato mantenimento o alterazione arbitraria, per tutta la durata del rapporto contrattuale, delle qualifiche professionali obbligatorie dell'organico tecnico (Istruttori/Allenatori FASI/CONI, addetti BLSD e Tracciatori FASI") e delle migliorie organizzative dichiarate in sede di Offerta Tecnica (Busta B), senza il preventivo assenso scritto del Comune;
 - Violazione del divieto di cessione o subconcessione della struttura o dei servizi di cui all'Art. 15;

- Accertata evasione fiscale, frode contabile o rifiuto ingiustificato di esibire la documentazione contabile o la relazione asseverata del professionista terzo ai fini della verifica sul contributo pubblico;
 - Apertura di procedure di liquidazione giudiziale, fallimento, concordato o stato di insolvenza del Concessionario;
 - Mancata apertura della struttura al pubblico entro il termine perentorio stabilito dall'Art. 16.
 - ogni altra inadempienza, anche non espressamente prevista nel presente articolo, che renda impossibile la prosecuzione della concessione.
2. Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto contrattuale dandone formale comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale con un preavviso minimo di 6 (sei) mesi da trasmettersi esclusivamente via PEC. In caso di recesso, il gestore rimarrà pienamente responsabile della continuità del servizio fino alla scadenza del termine e non potrà vantare alcun diritto di indennizzo o ristoro economico nei confronti del Comune per investimenti non ammortizzati. Il mancato rispetto del termine di preavviso comporterà l'incameramento totale della cauzione definitiva da parte dell'Ente.

Art. 19. PENALITA'

1. Ogni inadempimento, violazione o disservizio imputabile alla condotta o alla negligenza del Concessionario nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali sarà formalmente contestato per iscritto dal Comune, con l'assegnazione di un termine fisso pari a 15 (quindici) giorni per la presentazione di eventuali memorie o controdeduzioni.
2. Qualora le giustificazioni presentate vengano ritenute del tutto incongrue o non vengano depositate nel termine stabilito, l'Amministrazione Comunale procederà all'applicazione di una penale pecuniaria proporzionale alla gravità dell'infrazione, determinata da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 per singolo inadempimento.
3. A titolo meramente indicativo e non esaustivo, costituiscono fattispecie soggette all'applicazione delle penali:
 - Arbitraria modifica o mancato rispetto degli orari minimi di apertura e chiusura dell'impianto;
 - Carenza o omessa pulizia quotidiana e igienizzazione dei locali, delle pareti e delle aree verdi esterne di pertinenza;
 - Mancata o parziale esposizione al pubblico delle tariffe in vigore presso la reception;
 - Ritardi nell'esecuzione delle manutenzioni ordinarie obbligatorie o nella verifica delle linee vita e dei sistemi di autoassicurazione;
 - Mancato o parziale rilascio delle ricevute fiscali o dei titoli di accesso agli utenti dell'impianto.

Art. 20. FORO COMPETENTE

1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune di Cortina d'Ampezzo e il Concessionario in merito all'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Capitolato Speciale e della conseguente Convenzione, qualora non sia possibile comporla in via bonaria o amministrativa tra le parti, sarà devoluta in via esclusiva alla competenza giurisdizionale del Foro di Belluno.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE/MANUTENZIONE
PATRIMONIO - AMBIENTE
PROTEZIONE CIVILE
ing. Roberto Manfredonia



Firmato
digitalmente
da Roberto
Manfredonia
C = IT