



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L' AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI IN VIA DOSSO E IN VIALE SANTUARIO

ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

Il Comune di Castelleone affida ad una società sportiva la gestione dei campi di calcio e degli spogliatoi annessi, situati in viale Santuario e via Dosso, di un campo a 7, di un campo da tennis ed uno polivalente tennis/calciotto a 5 in via Dosso.

Le aree e gli immobili affidati in gestione sono meglio evidenziati nella planimetria allegata (allegato 1).

ART. 2 - DURATA DELL'APPALTO

L'appalto avrà la durata per il periodo dalla data della Determinazione di aggiudicazione fino al 31 agosto 2023.

Alla data di scadenza del contratto, lo stesso si intenderà cessato senza disdetta da parte della S.A. L'Amministrazione appaltante si avvarrà di quanto previsto dall'art. 106 comma 11 del Decreto Legislativo 50/2016 per un periodo di massimo due mesi.

ART. 3 - IMPORTO DELL'APPALTO

Pur avendo il servizio valore indeterminabile (in quanto per la prestazione dello stesso non è dovuto alla società sportiva che gestisce alcun corrispettivo da parte del Comune), l'importo a base d'asta del servizio della gara, viene indicato in Euro 3.000,00.= oltre iva ai sensi di legge, in applicazione di quanto previsto dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016.

ART. 4 - OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

La gestione degli impianti sopra indicati comprende le seguenti attività:

1. Apertura e chiusura degli impianti, la società dovrà effettuare tali operazioni osservando la massima diligenza, per la sicurezza e la tutela degli impianti affidati in gestione (gli impianti dovranno restare aperti almeno 5 ore al giorno nei mesi da ottobre a marzo e almeno 8 ore al giorno nei mesi da aprile a settembre). Le fasce orarie di apertura dovranno essere indicate dal soggetto che partecipa alla procedura di affidamento nella documentazione di gara e di norma le attività non dovranno protrarsi oltre le ore 23:00, salvo deroghe espressamente autorizzate dal Comune.

2. Interventi di manutenzione ordinaria da effettuare sugli immobili e gli impianti come da allegato 3).

3. Spogliatoi annessi al campo di calcio di viale Santuario:

Pulizia, al termine di ogni giornata di effettivo utilizzo, da parte della società sportiva affidataria dei locali compreso il lavaggio e la disinfezione dei pavimenti degli spogliatoi, delle docce e dei servizi igienici.



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

Pulizia settimanale della gradinata esterna e dei servizi igienici esterni, compreso il relativo lavaggio e disinfezione.

Pulizia trimestrale di vetri ed infissi.

4. Spogliatoi annessi ai campi di calcio di via Dosso:

Pulizia, al termine di ogni giornata di effettivo utilizzo, da parte della società sportiva affidataria dei locali adibiti a spogliatoi per i campi di calcio, compreso il lavaggio e la disinfezione dei pavimenti degli stessi, delle docce dei servizi igienici.

Pulizia settimanale della gradinata esterna e dei servizi igienici esterni, compreso il relativo lavaggio e disinfezione.

Pulizia trimestrale di vetri ed infissi.

5. Manutenzione dei campi di calcio, come meglio specificato nell'allegato al presente capitolato (allegato 2) che prevede i seguenti lavori:

- 1) taglio del manto erboso del terreno di gioco;
- 2) il ripristino del terreno di gioco dopo partite ed allenamenti;
- 3) il ripristino del terreno di gioco alla fine di campionati con tutti gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) necessari a mantenere la praticabilità del terreno di gioco (la bucatatura, la semina, il taglio dell'erba, interventi di rigenerazione del terreno di gioco quali livellatura e rilivellatura con sabbia, il diserbo selettivo, la concimatura ecc..);
- 4) la segnatura del terreno di gioco con adeguato materiale;
- 5) sostituzione delle reti delle porte per i campi da calcio;
- 6) sgombero della neve dalle tribune e dal campo di gioco a cura e spese del concessionario;
- 7) taglio dell'erba nelle aree circostanti i campi di calcio come indicato nell'allegato 1).

L'attrezzatura necessaria per l'esecuzione dei lavori deve essere posseduta dalla società sportiva cui viene affidata la manutenzione. Il taglio dei tappeti erbosi deve essere effettuato con idoneo trattorino taglia-erba con raccoglitore di tipo professionale. L'ufficio tecnico comunale valuterà la regolare esecuzione dei lavori ed il rispetto delle modalità o standard e dei tempi di cui al sopraccitato allegato al presente articolo. L'erba tagliata nelle aree sopra indicate deve essere trasportata presso la struttura abilitata al conferimento e non abbandonata in aree adiacenti agli impianti ed utilizzate per altre discipline.



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

Tutti gli interventi indicati nel presente documento devono essere effettuati con cadenza tale da garantire le perfette condizioni di funzionalità delle strutture (sia i campi di calcio che gli spogliatoi), con le modalità precedentemente indicate, anche quando le strutture sono utilizzate da altre società o associazioni sportive ed in orari tali da non creare interferenze o disturbo alle società sportive che utilizzano gli impianti.

Nel caso di assegnazione da parte del Comune di Castelleone dei campi e degli spogliatoi ad altri soggetti terzi, questi ultimi si dovranno fare carico delle pulizie.

Il gestore non può effettuare variazioni alle strutture presenti o crearne di nuove senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale anche nel caso di piantumazioni, recinzioni vegetali, opere complementari ed accessorie

Allo scopo di poter constatare l'effettivo stato dell'impianto e la pronta esecuzione degli interventi resisi eventualmente necessari, il gestore consentirà in qualsiasi momento l'accesso al personale del Comune per le relative verifiche.

I lavori per eliminare situazioni di pericolo per l'incolumità ovvero adeguamento a norme di sicurezza pubblica rivestono carattere d'urgenza e di prevalenza su ogni tipo di intervento. Eventuali manutenzioni straordinarie e interventi di particolare rilievo vanno programmati e preventivamente concordati.

ART. 5 - ATTIVITA' DA SVOLGERE NEGLI IMPIANTI

Gli impianti sportivi sono affidati in gestione per essere adibiti ad attività sportive o ad altro tipo di attività espressamente autorizzata dall'Amministrazione comunale. A carico del gestore è l'acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla legge e l'adozione di tutte le misure necessarie per il corretto esercizio delle varie attività.

A partire dalla data di affidamento, e per ogni stagione sportiva successiva, dovrà essere presentato un programma di massima annuale circa gli utilizzi.

Il gestore può effettuare ogni forma di pubblicità all'interno dell'impianto, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità alle prescrizioni tecniche impartite dalla Amministrazione Comunale tramite il competente ufficio.

ART. 6 - UTILIZZO DA PARTE DI ALTRI SOGGETTI

Gli spazi indicati nella planimetria di cui all'art. 1 del presente capitolato rimangono comunque di proprietà del Comune di Castelleone, che ne dispone e può concederli in uso ad altre società o associazioni sportive o ad altro tipo di soggetti, compatibilmente ed in accordo con le esigenze della società sportiva che già li utilizza, preavvisando il gestore almeno 15 giorni prima dell'utilizzo. La priorità negli utilizzi, in caso di coincidenza di date, sarà assegnata alle attività a carattere educativo e/o sociale patrocinate e/o organizzate dall'Amministrazione Comunale. A questo scopo entro il 15 settembre di ogni anno, la società sportiva affidataria dovrà comunicare i propri turni di utilizzo degli impianti, per consentire al Comune di non creare sovrapposizioni nella concessione di utilizzi ad altri



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

soggetti. Nel caso di utilizzi da parte di soggetti terzi, il gestore è sollevato da ogni responsabilità inerente l'uso degli impianti e delle attrezzature connesse.

La società sportiva affidataria dell'impianto dovrà garantire che gli impianti possano essere utilizzati anche da altri soggetti che ne facciano richiesta, assegnando la priorità, in caso di concomitanza di richieste, a società sportive con sede a Castelleone. A società sportive terze dovrà essere garantito, sempre che ve ne sia richiesta, l'utilizzo di almeno due giorni alla settimana in un fascia oraria indicativa dalle ore 19,30 alle ore 23,00.

ART. 7 - SPESE, TARIFFE E PROVENTI

Il Comune di Castelleone, a fronte dell'impegno che la società sportiva affidataria assume in caso di affidamento della gestione, assicura alla stessa l'utilizzo gratuito degli impianti sopra indicati.

Sono a carico del Comune di Castelleone le spese per luce, acqua e gas e le manutenzioni straordinarie in genere che non sono oggetto del presente capitolato.

La società deve affidare ad altri soggetti in utilizzo gli impianti ottenuti in concessione con il presente capitolato. Le tariffe da applicare dovranno essere concordate annualmente, entro il 31 dicembre, con l'Amministrazione comunale.

Gli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe stabilite dalla Giunta Comunale ogni anno per gli utilizzi di soggetti terzi saranno incassati dalla società sportiva affidataria. Il 60% di tutti i predetti introiti dovrà essere poi riversato al Comune con cadenza trimestrale unitamente alla consegna del registro degli utilizzi.

La somma versata al Comune non potrà essere inferiore ad euro 600,00 annui, e in sede di offerta potrà essere proposta una somma superiore.

ART. 8 - RISOLUZIONE

La gestione verrà risolta nei seguenti casi:

- a) ove, per qualsiasi causa, la società affidataria sospenda il servizio, per almeno un mese;
- b) in caso di abituale deficienza o negligenza del servizio quando la gravità e la frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e notificate, compromettano il servizio stesso;
- c) In caso di ripetute inadempienze come da art. 9.

ART. 9 - INADEMPIENZE

Ogniquale volta le attività previste dal presente capitolato non vengano effettuate, l'Amministrazione Comunale provvederà a notificare alla Società affidataria una lettera di



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

contestazione nella quale sarà fatto rilevare quanto non svolto o svolto in modo insufficiente, con l'indicazione di un termine perentorio entro il quale provvedere. Trascorso il termine prescritto, in caso di inadempimento, verrà applicata a carico della Società una penale di € 300,00 (trecento/00). Alla terza inadempienza scatta la risoluzione del contratto, come da art. 8.

ART. 10 - POLIZZA ASSICURATIVA, VERBALE DI CONSEGNA E DI RICONSEGNA

La Società affidataria si impegna, altresì, a stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità per danni contro terzi e per danni arrecati ai beni mobili ed immobili del Comune oggetto del presente capitolato (rischio locativo). A tal fine, entro 15 giorni dell'inizio della gestione, verrà redatto apposito verbale dello stato di consistenza degli immobili, arredi ed attrezzature affidate in gestione.

Alla scadenza del periodo di affidamento sarà redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti contraenti, relativo all'accertamento dello stato di conservazione degli immobili, arredi ed attrezzature affidati in gestione.

La medesima società s'impegna a versare entro 30 giorni dall'affidamento della gestione €. 1.000,00 a titolo di deposito cauzionale per l'intera durata della gestione, importo cauzionale che verrà trattenuto dal Comune in caso di risoluzione anticipata del rapporto nei casi previsti dal precedente art. 9. Tale cauzione potrà essere restituita solamente ad avvenuto controllo da parte degli organi del Comune che lo stato degli impianti sono in perfette condizioni, e comunque non prima di sei mesi dalla cessazione della gestione. In caso di mancato versamento della cauzione, la gestione verrà immediatamente risolta.

L'utilizzo degli impianti di via Dosso e di viale Santuario da parte della Società affidataria e di soggetti terzi dovrà essere compatibile con la possibilità di realizzare eventuali lavori per la ristrutturazione dell'impianto.

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si rimanda a quanto definito negli articoli 26, 27, 28 e 29 del regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi comunali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29/2010.

ART. 11 REFERENTI

La società sportiva affidataria dovrà indicare in sede di gara per l'affidamento un proprio referente mentre come referenti del Comune vengono indicati i Responsabili del Settore Amministrativo e del settore Lavori Pubblici, Servizi tecnici e ambiente rispettivamente per le problematiche di carattere amministrativo/contabile e tecnico.



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

ALLEGATO N. 1





CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

ALLEGATO N. 2

DETTAGLIO TECNICO RELATIVO LA MANUTENZIONE DEI CAMPI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 PUNTO 5

Taglio del manto erboso

L'altezza ideale dell'erba per lo svolgimento delle partite di calcio è di circa 3 – 3,5 cm. Nel periodo di svolgimento del campionato il manto erboso non dovrà superare l'altezza massima di 4,5 cm. mentre nei restanti mesi dell'anno l'altezza massima non dovrà superare gli 8 cm. E' consigliabile che il taglio venga effettuato alternando di volta in volta il senso di taglio da longitudinale a trasversale.

Concimazioni

L'intenso sfruttamento a cui è soggetto un campo da calcio, i frequenti tagli, la necessità di avere sempre una colorazione verde intensa, rendono indispensabile l'apporto costante di sostanze nutritive in quantità adeguate. In particolare i tre elementi azoto, fosforo e potassio, fondamentali per le specie vegetali, devono essere reintegrate, attraverso l'impiego di prodotti specifici per tappeti erbosi. Particolare cura deve essere posta nelle modalità di distribuzione che deve essere uniforme ed in quantità adeguate.

Le concimazioni da eseguirsi sono le seguenti:

- Concimazione di copertura a pronto effetto con l'utilizzo di fertilizzanti granulari contenenti azoto in forma nitrica ed ammoniacale, eseguita con spandiconcime rotativo portato da trattore munita di pneumatici anticostipamento
- Concimazione vegetativa primaverile ad azione prolungata con l'utilizzo di fertilizzanti minerali composti da NPK con un rapporto tra gli elementi di 2-1-1.
- Concimazione rinforzata autunnale ad azione prolungata con l'utilizzo di fertilizzanti minerali composti da NPK con un rapporto tra gli elementi di 1-1-2 al fine di permettere l'irrobustimento dei tessuti vegetali.

Diserbi

I trattamenti di diserbo delle erbe infestanti da eseguirsi sono i seguenti:

- Pre-emergenza contro le infestanti graminacee macroterme (digitaria, setaria, ecc.) eseguito con atomizzatore a barra portato da trattore munita di pneumatici anticostipamento.
- Post-emergenza contro le infestanti dicotiledoni (plantago, trifolium, ecc.) eseguito con atomizzatore a barra portato da trattore munita di pneumatici anticostipamento.

Risemina

Piazza Comune, 3 - 26012 Castelleone - CR – cod. fiscale 83001230198 – Partita IVA 00298510199

Tel. 0374/3561 -Fax 356300 - Pagina n° 3

www.comune.castelleone.cr.it - info@comune.castelleone.cr.it

\\\\pdcsrver\\Affari Generali\\Segreteria\\sport\\Gestione campi di calcio\\allegati capitolato speciale d'appalto modificati
13082018.doc



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

Gli interventi di risemina del tappeto erboso sono importanti per mantenere una copertura fitta, omogenea e costante della superficie di gioco. I periodi di intervento più indicate sono quelle primaverili e di inizio autunno. Le specie più adatte nei nostri climi sono costituite da graminacee microterme ed in particolare da varietà selezionate di *Lolium Perenne* e *Poa Pratensis*. La semina va effettuata con apposite macchine in grado di interrare il seme (quantità 30/35 gr/mq.) ad una profondità di circa 1-2 cm.

Decompattamento e sabbiatura del suolo

L'intensa attività di gioco, a volte in condizioni di terreno pesante per le precipitazioni meteoriche, provoca a lungo andare il compattamento del terreno con alterazione della struttura e riduzione della capacità drenante. Questa tendenza può essere contrastata con interventi di dissodamento ed aerazione del suolo con la creazione di fori del diametro di 2,5 cm, fino ad una profondità di 25 cm. circa in numero di 60 per mq. effettuato con apposita macchina trainata da trattore munita di pneumatici anticostipamento.

Successivamente alla bucatatura del terreno è opportuno eseguire le seguenti operazioni:

- sabbiatura con sabbia silicea che deve avere una granulometria compresa tra lo 0,02 e 3 mm. ed essere esente da erbe infestanti
- strigliatura della superficie erbosa effettuato con apposita rete al fine di convogliare il materiale sabbioso nei fori creatisi

Verticut

Taglio verticale del tappeto erboso per ridurre il feltro e contenere lo sviluppo delle infestanti quali la gramigna. L'intervento va eseguito con macchina verticut, con raccolta automatica del materiale di risulta, trainata da trattore munita di ruote anticostipamento

Ripristino del terreno di gioco dopo partite ed allenamenti

E' questa un'operazione molto importante per impedire la rapida degenerazione del manto erboso. Consiste essenzialmente nel riaccostare le zolle estirpate o strappate e nel riempimento delle buche con terriccio costituito da sabbia e torba in percentuali 80-20 miscelato a semi di *Lolium Perenne*. Lo strato del substrato utilizzato per il riempimento dei danni provocati dal gioco non deve superare il livello del terreno.

Irrigazione

Il fabbisogno idrico giornaliero per un campo di calcio è in funzione del periodo stagionale, quando l'evaporazione è massima, si può stimare in circa 5 lt./mq., è sconsigliabile però effettuare irrigazioni troppo frequenti (tranne nel periodo di risemina quando è cioè necessario tenere in vita il



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

germoglio) in quanto favoriscono l'insorgenza di malattie fungine e compromettono l'allungamento in profondità delle radici.

L'irrigazione del manto erboso va effettuata nelle ore notturne più fresche ed è sempre consigliabile evitare l'irrigazione la notte precedente l'utilizzo del campo mentre è di giovamento la notte successiva la partita. L'uniformità di distribuzione dell'acqua è di fondamentale importanza per cui è opportuno controllare periodicamente il corretto funzionamento dell'impianto, la giusta angolazione ed inclinazione degli irrigatori, mantenere puliti i filtri, ecc.

L'irrigazione dovrà essere automatica secondo il programma che verrà indicato dall'impresa che effettuerà, di volta in volta, la rigenerazione del manto erboso.

Segnatura dei campi

Dovrà essere utilizzata una vernice traspirante atossica secondo necessità

Sgombero della neve dai campi

Operazione da effettuare con l'utilizzo di macchina dotata di spazzola anteriore e con gomma anticostipamento. In alternativa utilizzare piccoli mezzi dotati di pala meccanica per la rimozione dello strato superiore della neve e successivamente utilizzare idonei prodotti chimici (da concordare con l'ufficio tecnico) al fine di far sciogliere il rimanente strato di neve a contatto con il manto erboso.



CITTA' DI CASTELLEONE

Provincia di Cremona

ALLEGATO N. 3

ELENCO INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA

Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso

Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie

Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)

Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'affidatario, nel corso della gestione e da concordare con il Comune

Manutenzione ordinaria di pavimenti, di rivestimenti e dei campi in sintetico

Verniciatura di serramenti, porte e telai finestre, se voluta dall'affidatario nel corso della gestione e da concordare con il Comune

Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli

Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione

Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico

Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche

Acquisto e spandimento sale

Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'affidatario

Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.

Manutenzione recinzioni