

## PROVINCIA DI RIETI

### AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DELL’USO E DELLA GESTIONE DELL’IMPIANTO SPORTIVO “PALASOJOURNER”

Il sottoscritto Dirigente V Settore – Arch. Maria Giovanna Di Leginio

#### PREMESSO

- Che l'Amministrazione Provinciale di Rieti è proprietaria dell'impianto sportivo denominato "Palasojourner", sito in Rieti alla Via Oreste di Fazio n. 3, censito al N.C.E.U. Comune di Rieti al foglio n. 109, part. 303;
- Che il Consiglio Provinciale, con propria deliberazione n. 22 del 01/08/2023, ha espresso la volontà di *“..procedere all’assegnazione in locazione dell’uso e della conduzione dell’impianto sportivo di proprietà provinciale, denominato “Palasojourner”, sito in Rieti alla Via Oreste di Fazio n. 3, censito in N.C.E.U. Comune di Rieti al foglio n. 109, part. 303, ad uso non abitativo, in discorso a società sportive e/o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro ovvero a loro associazioni e/o organismi partecipati, per il periodo di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabili per ulteriori 6 (SEI) anni, mantenendone la prevalente destinazione funzionale ad impianto sportivo utilizzato per la sola attività sportiva del basket...”* stabilendone le condizioni di locazione.
- Che, con determinazione del Dirigente V Settore n.1771 del 07/08/2023 in attuazione di quanto espresso dal Consiglio Provinciale nella deliberazione sopra richiamata, l’Ente ha stabilito di procedere all’assegnazione, a titolo di locazione, per l'uso e la conduzione dell'impianto sportivo in oggetto a società sportive e/o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro ovvero a loro associazioni e/o organismi partecipati, mantenendone l'attuale destinazione funzionale per l'esercizio dell'attività sportiva del basket, con oneri di gestione e utenze a totale carico dell'affidatario ad esclusione dell'energia elettrica che è a carico dell'Amministrazione provinciale poiché il suddetto Impianto sportivo è dotato di pannelli fotovoltaici rispetto ai quali è in essere un contratto di concessione con un soggetto terzo.  
Il canone mensile a base d'asta è stato determinato includendo nello stesso anche i costi dell'energia elettrica che dovranno essere sostenuti dall'Amministrazione, stimati sulla base dei consumi della precedente stagione sportiva. Il canone determinato in sede di gara quale prezzo della locazione potrà subire un aumento pari all'aumento del costo delle tariffe dell'energia elettrica o dei consumi, qualora tale aumento sia superiore al 10% rispetto a quelli della precedente stagione.
- che con la suindicata determinazione è stato approvato il presente avviso finalizzato all'individuazione dell'operatore sportivo cui assegnare, mediante contratto di locazione, l'impianto sportivo "Palasojourner" per la durata di 6 (SEI) anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori 6 (SEI) anni, decorrente dalla sottoscrizione del contratto, senza rinnovo tacito;
- che il presente Avviso, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, intende favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e costituisce procedimento ad evidenza pubblica finalizzato all'individuazione di soggetti privati, in possesso dei requisiti nel prosieguo indicati, disponibili ad assumere in locazione l'immobile di proprietà provinciale sopra identificato e a destinarlo all'esercizio del Basket.

#### RENDE NOTO

che è intendimento dell'Amministrazione Provinciale di Rieti affidare l'uso e la conduzione del Palazzetto dello sport "Palasojourner", mediante contratto di locazione, a società e/o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro ovvero loro enti di promozione e/o organismi partecipati, in qualsiasi forma costituiti, che utilizzino ovvero risultino disponibili ad utilizzare, per l'esercizio dell'attività sportiva del Basket, per il periodo di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabili per ulteriori 6 (SEI) anni, decorrente dalla sottoscrizione del contratto, senza rinnovo tacito, l'impianto sportivo di proprietà provinciale "Palasojourner", sito in Rieti alla Via Oreste di Fazio n. 3, censito al N.C.E.U. Comune di Rieti al foglio n. 109, part. 303.

A tal fine, si comunica che:

L'Amministrazione affidataria è: Provincia di Rieti, Settore V – Patrimonio - Via Salaria n. 3, 02100 Rieti, codice fiscale 00114510571, PEC: [urp.provinciarieti@pec.it](mailto:urp.provinciarieti@pec.it), Dirigente/RUP Arch. Maria Giovanna Di Leginio mail: [mg.dileginio@provincia.rieti.it](mailto:mg.dileginio@provincia.rieti.it)

L'oggetto del contratto è: uso e conduzione dell'impianto sportivo "Palasojourner", sito in Rieti alla Via Oreste di Fazio n. 3, censito al N.C.E.U. Comune di Rieti al foglio n. 109, part. 303.

La durata del contratto è: anni 6 (SEI), dalla sottoscrizione del contratto, prorogabile per ulteriori 6 (SEI) anni, senza rinnovo tacito, previo accertamento delle ragioni di interesse pubblico e del permanere dei requisiti soggettivi per l'affidamento.

Operatori economici ammessi: il contratto potrà essere stipulato con società sportive e/o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro ovvero loro enti di promozione e/o organismi partecipati, in qualsiasi forma costituiti, che utilizzino ovvero risultino disponibili ad utilizzare la struttura per l'esercizio esclusivo del Basket.

Scelta del contraente e criteri di aggiudicazione: il contratto verrà affidato con procedura aperta, mediante valutazione comparativa delle offerte con aggiudicazione in favore dell'operatore economico che avrà ottenuto il maggior punteggio sulla base dei seguenti criteri, così come meglio dettagliati all'art. 7 del presente avviso:

- 1) Rilevanza e prestigio del campionato di basket da disputare nella stagione 2023/2024 dalla società/associazione (prima squadra);
- 2) Attività sportiva agonistica di basket con partecipazione ai campionati di categoria svolta da squadre giovanili (composte da atleti di età non superiore ad anni 20) e/o da atleti diversamente abili e/o da atlete donne;
- 3) Investimenti di manutenzione straordinaria da eseguirsi sulla struttura (manutenzione straordinaria della centrale termica, sostituzione pavimentazione, manutenzione dei sistemi di trattamento aria "UTA-Unità Trattamento Aria", Manutenzione/sostituzione UPS generale e interruttori motorizzati dello scambio rete-gruppo)
- 4) Canone di locazione proposto dall'offerente in aumento rispetto al canone proposto a base d'asta.
- 5) Presenza continuativa presso l'impianto sportivo di almeno una persona addetta alla custodia della struttura.

Base d'asta del contratto di locazione: € 48.000,00 annui (€ 4.000,00 mensili).

Termine ultimo di ricezione delle offerte: 17/08/2023 ore 24:00.

Data apertura plichi: 18/08/2023 ore 11:00

Spese di stipula del contratto: tutte le spese di registrazione che saranno sostenute secondo quanto previsto dalla vigente normativa sono a carico del locatario.

## ART.1 – OGGETTO

- 1) Il contratto ha ad oggetto la conduzione dell'impianto sportivo "Palasojourner", sito in Rieti alla Via Oreste di Fazio n. 3, censito al N.C.E.U. Comune di Rieti al foglio n. 109, part. 303,

per la durata di anni 6 (SEI), eventualmente prorogabili di ulteriori 6 (SEI), senza rinnovo tacito, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto.

- 2) È concesso inoltre l'uso del parcheggio esterno salvo un diverso utilizzo autorizzato dall'Amministrazione a soggetti terzi.
- 3) L'effettiva consegna e presa in possesso dell'impianto sportivo in oggetto avverrà esclusivamente in seguito dell'avvenuta voltura di tutte le utenze dell'impianto sportivo ad esclusione di quelle relative all'energia elettrica che rimarrà intestata all'Amministrazione provinciale per i motivi espressi in premessa, nonché in seguito dell'avvenuta voltura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio.
- 4) L'impianto è composto dai locali e dagli spazi indicativamente riportati nella planimetria allegata (**All\_1**) con area di gioco di dimensioni regolamentari per il Basket corredata da n. 2 strutture complete di canestri, retine e tabelloni in cristallo, n. 2 tabelloni segnapunti, n. 2 tabelloni 24', n. 2 panchine giocatori e n. 1 panchine giudici di gara, n.1 tavolo giudici di gara completa di consolle segnapunti e n. 2 consolle gestione 24'. Sono altresì depositati nei magazzini della struttura: n.2 tabelloni in cristallo, n.2 canestri, n. 2 consolle gestione 24', n.1 contasecondi manuale, n.1 conta punti manuale, n. 1 tromba manuale, n. 5 palette falli, n. 2 palette falli di squadra, n. 2 retine di scorta.

Con riferimento agli spalti è attualmente ammesso l'uso della tribuna "A" per 1250 posti, tribuna "B" per 1114 posti, è momentaneamente inibito l'uso delle curve (curva "C" 350 posti – curva "D" 250 posti).

## **ART.2 – CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE E OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

- 1) Il conduttore ha l'obbligo di concedere gli spazi orari a società e/o associazioni sportive terze, iscritte ai campionati FIP (serie A,B,C) , secondo le regole previste dal Regolamento della FIP, alle tariffe non superiori a quelle indicate nella deliberazione n. 92/2013 che si allegano (**All\_2**), ovvero eventuali nuove tariffe deliberate dall'amministrazione provinciale;
- 2) obbligo di concedere, gli spazi orari a società e/o associazioni sportive terze, iscritte ai campionati FIP (serie A,B,C) per la disputa delle sole partite delle squadre senior con ingresso a pagamento ed allenamenti delle squadre senior, alle tariffe non superiori a quelle indicate nella deliberazione n. 92/2013 n. 92/2013, che si allegano (**All\_2**), ridotte del 40%. Qualora le tariffe di cui alla delibera n.92/2013 dovessero essere rideterminate successivamente all'aggiudicazione del presente avviso, il prezzo minimo delle tariffe che il conduttore ha l'obbligo di applicare a terzi sarà decurtato o aumentato in pari percentuale rispetto all'eventuale aumento o decurtazione delle nuove tariffe stabilite dall'Amministrazione;
- 3) La concessione degli spazi orari per lo svolgimento degli allenamenti a società e/o associazioni sportive terze, iscritte ai campionati FIP (serie A,B,C) è subordinato alle necessità sportive del conduttore.
- 4) Il conduttore ha facoltà, al solo fine di favorire la sostenibilità economica della conduzione, di concedere in uso la struttura a società sportive che praticano la disciplina del basket, alle tariffe non superiori a quelle indicate nella deliberazione n. 92/2013, che si allegano (**All\_2**), ovvero eventuali nuove tariffe deliberate dall'amministrazione provinciale,. È vietata la concessione in uso a società sportive che svolgono attività sportive diverse dal Basket.
- 5) Le società e/o associazioni sportive terze che vogliano utilizzare l'impianto sportivo hanno l'obbligo di inoltrare la richiesta direttamente al conduttore versando allo stesso le tariffe dallo stesso stabilite per l'utilizzo, fermo restando quanto stabilito nei precedenti punti di cui al presente articolo. L'Amministrazione provinciale resta estranea da ogni rapporto tra conduttore e soggetto terzo utilizzatore dell'impianto, come da eventuali contenziosi dovessero sorgere tra gli stessi.

- 6) Il conduttore ha l'obbligo di garantire l'uso gratuito dell'immobile locato da parte degli operatori non affidatari per eventi sportivi o di rilevanza sociale, culturale, turistica di particolare rilevanza, per tale intendendosi eventi singoli, con carattere di episodicità e non continuità, di rilevanza nazionale o internazionale, previa formale autorizzazione dell'amministrazione provinciale e compatibilmente con le attività e le necessità del conduttore di utilizzazione dell'impianto. In occasione di tali eventi, che siano essi aperti al pubblico o meno, resta ferma l'esclusiva responsabilità del conduttore riguardo tutti gli aspetti legati alla sicurezza nonché per danni occorsi ai terzi ed agli utenti presso la struttura così come ogni responsabilità per le eventuali violazioni amministrative.
- 7) Il conduttore ha facoltà di consentire, previa autorizzazione formale dell'Amministrazione provinciale e al solo fine di favorire la sostenibilità economica della conduzione, la possibilità di esercizio presso la struttura ed area di pertinenza, di attività ludico/ricreative, eventi e manifestazioni compatibili con la struttura dell'impianto.
- 8) Il conduttore avrà l'obbligo di garantire, a titolo gratuito, a favore dell'Amministrazione la riserva di 30 giorni all'anno per l'utilizzo che la stessa ritiene più opportuno e congruo a discrezione dell'Amministrazione provinciale, previo preavviso di giorni 15 da parte della stessa Amministrazione, in occasione di tali eventi, che siano essi aperti al pubblico o meno, resta ferma l'esclusiva responsabilità del conduttore riguardo tutti gli aspetti legati alla sicurezza nonché per danni occorsi ai terzi ed agli utenti presso la struttura così come ogni responsabilità per le eventuali violazioni amministrative.
- 9) Il conduttore può esercitare presso la struttura ed area di pertinenza le attività, anche commerciali, connesse alla propria attività sportiva, quali somministrazione di alimenti e bevande, attività di merchandising, attività di sfruttamento a fini pubblicitari, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie disposte per legge.
- 10) Il conduttore si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, alla conduzione, custodia, apertura e chiusura, pulizia e vigilanza della struttura e dell'area di pertinenza.
- 11) Il conduttore si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria della struttura di tutti gli impianti, incluso l'impianto antincendio e la verifica periodica dei dispositivi antincendio, restando a carico dell'amministrazione provinciale gli interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli proposti in sede di offerta dall'operatore economico.
- 12) E' a carico del conduttore l'omologazione del campo da gioco e/o eventuali rinnovi, restando a suo esclusivo carico tutti gli oneri connessi;
- 13) Il conduttore è tenuto a trasmettere trimestralmente, entro la data del 10 del mese, all'Amministrazione provinciale un calendario delle partite e degli eventi che si terranno presso l'impianto.
- 14) L'affidatario sarà costituito custode della struttura ed assumerà in proprio la piena ed esclusiva responsabilità riguardo gli aspetti legati alla sicurezza nonché per danni occorsi ai terzi ed agli utenti presso la struttura in vigenza della convenzione in occasione di tutti gli eventi tenuti al Palasojourner, nonché per le eventuali violazioni amministrative, ivi inclusa la normativa antincendio, tali responsabilità restano in capo al conduttore sia che lo stesso utilizzi direttamente l'impianto sia che lo ceda in utilizzo a terzi per la pratica sportiva del basket o per lo svolgimento di eventi ludico/ricreativi, eventi, manifestazioni ecc.
- 15) L'affidatario sarà responsabile del rispetto di tutta la normativa di sicurezza, ivi inclusa la normativa antincendio; è obbligo del concessionario volturare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio prima della presa in consegna dell'impianto e provvedere agli eventuali rinnovi.
- 16) Le opere realizzate dall'operatore economico in vigenza della convenzione, ivi compresa l'installazione di articoli sportivi (come canestro basket, tabelloni, illuminazioni, etc.), sono e restano di proprietà dell'Amministrazione concedente, salvo il diritto di godimento delle stesse che resterà in capo all'operatore economico fino al termine del contratto di locazione. L'Amministrazione provinciale subentrerà nel godimento delle opere realizzate dall'operatore economico al termine del periodo concordato.

- 17) Il conduttore ha l'obbligo di volturare tutte le utenze (acqua, gas ecc) entro 7 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, ad eccezione dell'utenza dell'energia elettrica che rimarrà intestata all'Amministrazione Provinciale per le motivazioni espresse in premessa. Resta inteso che la consegna dell'immobile e la presa in possesso dello stesso avverrà esclusivamente in seguito alla voltura di tutte le utenze (ad eccezione dell'utenza dell'energia elettrica) nonché della voltura dell'intestatario della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio.
- 18) Il conduttore ha l'obbligo di assicurare un uso dell'energia elettrica idoneo alle finalità previste per l'utilizzo della struttura. Il canone determinato in sede di gara quale prezzo della locazione potrà subire un aumento pari all'aumento del costo delle tariffe dell'energia elettrica o dei consumi, qualora tale aumento sia superiore al 10% rispetto a quelli della precedente stagione.
- 19) Restano altresì a carico dell'affidatario le spese accessorie ed ogni fornitura, ivi espressamente comprese la TARI e IUC (o altri tributi equivalenti).
- 20) L'immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova e con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.
- 21) Il conduttore si obbliga a consentire l'accesso all'immobile a persona dipendente della Provincia di Rieti o altro soggetto da quest'ultima incaricato nell'ipotesi di necessità di ispezionare la struttura e/o l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile locato, l'accesso dovrà essere concesso senza ritardo e comunque entro un'ora dalla richiesta avanzata anche per le vie brevi.
- 22) Il conduttore dovrà munirsi, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni, abilitazioni, certificazioni amministrative occorrenti per l'attività da svolgere all'interno dell'immobile locato e nelle aree di pertinenza, ivi incluso la convocazione e l'ottenimento dell'autorizzazione della commissione pubblico spettacolo, nonché di tutte le autorizzazioni necessarie nel corso della locazione alla regolarizzazione dell'impianto da un punto di vista edile ed urbanistico. Restano a carico del conduttore gli eventuali interventi dovessero ritenersi necessari per l'ottenimento di tali autorizzazioni.
- 23) Il conduttore ha l'obbligo di assicurare il mantenimento in perfetta efficienza dell'impianto sportivo nel suo complesso.
- 24) Il conduttore dovrà mantenere l'immobile nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla categoria, alla posizione dell'impianto e, in particolare, all'esigenza di non ledere l'immagine della Provincia in quanto proprietaria dell'immobile.
- 25) Ogni miglioria, addizione o intervento di straordinaria manutenzione effettuato dal conduttore nell'immobile locato dovrà essere previamente autorizzato dalla Provincia di Rieti e dovrà aver ottenuto, a cura e spese del conduttore, tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni, nulla osta e similari in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza, ordine pubblico ecc., necessarie secondo la legislazione vigente al tempo dell'intervento.
- 26) Le migliorie, le addizioni o gli interventi di qualsiasi tipo, eventualmente eseguiti dal conduttore, rimarranno annessi all'immobile, senza alcun diritto del conduttore medesimo ad indennizzo, rimborso o risarcimento.
- 27) Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato, salvo il deterioramento derivante dalla normale usura, libero da persone e cose.
- 28) Nel caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta alla Provincia di Rieti un'indennità di occupazione in misura pari al canone mensile, cui si aggiungerà una penale di € 200,00 al giorno, salvo risarcimento del maggior danno.
- 29) Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla Provincia di Rieti.
- 30) In caso di eventuale sospensione totale dell'attività sportiva disposta dalla legge o dai regolamenti o dall'autorità amministrativa, il canone di locazione sarà sospeso per tutto il periodo di sospensione dell'attività sportiva.

- 31) Il concorrente in caso di aggiudicazione della locazione, deve obbligarsi a fornire all'Amministrazione Provinciale gli estremi identificativi dei conti dedicati previsti all'art. 3 -Tracciabilità dei flussi finanziari- della legge 13/08/2010, n.136.

### **ART. 3 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I requisiti richiesti sono i seguenti:

**1) Requisiti generali:**

a) requisiti previsti dagli art. 94, 95, 98 D.Lgs. n. 36/2023, dimostrabili attraverso idonee autocertificazioni e/o dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000.

b) i concorrenti non devono essere stati negli ultimi tre anni destinatari di provvedimenti di decadenza e/o risoluzione di concessioni per fatto a loro imputabile.

**2) Requisiti tecnici e professionali:**

Iscrizione al registro nazionale del CONI o CIP ed affiliazione ad una delle federazioni sportive nazionali di Basket.

**3) Requisiti economico finanziario:**

a) Idonea capacità economica dell'operatore tale da assicurare il regolare adempimento delle obbligazioni assunte nonché l'effettuazione degli investimenti e della manutenzione anche straordinaria richiesti dall'avviso o proposti dall'operatore economico in sede di offerta.

Il requisito si comprova mediante dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del partecipante con la quale il conduttore si impegna a stipulare in caso di aggiudicazione fidejussione bancaria o polizza assicurativa a copertura del controvalore degli investimenti e migliorie e comunque delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione

b) Assenza, a qualsiasi titolo, di debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti della Provincia di Rieti da parte dell'operatore economico. La sussistenza della posizione debitoria può essere superata nel caso in cui il richiedente provveda a sanare l'esposizione debitoria entro il termine di scadenza del bando, ovvero, concordando con l'Amministrazione un Piano di rientro entro il termine di scadenza del bando, ovvero prevedendo una fidejussione pari all'importo del debito esistente nei confronti della Pubblica Amministrazione.

c) l'operatore economico non deve essere incorso in gravi inadempienze in un precedente rapporto con l'amministrazione provinciale.

### **ART. 4 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE**

1) Il conduttore assume la piena responsabilità ed esclusiva responsabilità per i danni occorsi ai terzi ed agli utenti presso la struttura in vigenza del rapporto contrattuale nonché per le eventuali violazioni amministrative, comunque avvenute presso l'immobile durante il tempo della locazione.

2) La Provincia di Rieti deve quindi intendersi manlevata da qualsivoglia responsabilità derivante dagli eventi occorsi presso l'immobile.

### **ART. 5 – CAUZIONE E POLIZZE ASSICURATIVE**

1) Prima della stipula del contratto di locazione, a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto, il conduttore è obbligato a versare alla Provincia, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a 2/12 del canone annuo offerto, presso la Tesoreria Provinciale.

- 2) Il conduttore si obbliga, altresì, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il contratto di locazione, a stipulare una fideiussione bancaria/assicurativa, rilasciata da un primario Istituto di Credito/Compagnia di assicurazione e con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari all'importo del canone annuo di locazione stabilito.
- 3) Il rilascio della polizza fideiussoria è condizione per la consegna al Conduttore dell'Immobile. La consegna della fideiussione deve avvenire prima della sottoscrizione del contratto di locazione e, successivamente, entro 15 giorni dall'inizio del secondo periodo. La fideiussione dovrà espressamente prevedere la garanzia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti nel presente contratto, ferma restando la risoluzione di diritto di cui all'art. 9 del presente avviso.
- 4) Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore della Provincia di Rieti.
- 5) Ai fini della stipula del contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà altresì stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile per danni subiti da persone, siano esse terzi che utenti (atleti) e cose, ivi compresi danni all'immobile e relativi arredi, durante l'attività di gestione del complesso sportivo oggetto della locazione, con decorrenza dalla data di avvio della gestione e fino alla scadenza della locazione. La somma assicurata non deve essere inferiore ad Euro 1.500.000,00. La polizza deve prevedere che la copertura assicurativa abbia validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge.
- 6) La Polizza deve essere consegnata all'Ente prima della sottoscrizione del contratto di locazione. La mancata consegna costituisce legittimo motivo di rifiuto da parte dell'Amministrazione provinciale alla stipula del contratto di locazione
- 7) Il Concessionario dovrà consegnare ogni anno all'Amministrazione Concedente copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità della polizza.

## **ART. 6 – SOPRALLUOGO**

- 1) Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi è obbligatorio, prima della presentazione dell'offerta, effettuare un sopralluogo presso l'impianto sportivo. L'offerta presentata dal concorrente che non risulterà aver effettuato il sopralluogo non verrà considerata valida.
- 2) Il sopralluogo verrà effettuato in presenza di un addetto della Provincia di Rieti sull'area al fine di prendere conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'impianto sportivo e le annesse aree di pertinenza nonché di tutte le circostanze che possano influire sulla formulazione dell'offerta e sullo svolgimento del servizio.
- 3) Sarà possibile effettuare il sopralluogo, previo appuntamento da concordare con un addetto del Settore V della Provincia di Rieti – sig. Daniele Stazi tramite PEC: [urp.provinciarieti@pec.it](mailto:urp.provinciarieti@pec.it)
- 4) Si precisa che l'ultimo giorno utile per l'effettuazione del sopralluogo è fissato per il giorno **16/08/2023**
- 5) Dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione che dovrà essere controfirmata dal concorrente in sede di sopralluogo ed inserita nella Busta A – Documentazione Amministrativa in sede di presentazione dell'offerta.

## ART. 7– CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

- 1) Il contratto verrà affidato con procedura aperta, mediante valutazione comparativa delle offerte pervenute sulla base dei criteri di seguito indicati e attribuzione dei relativi punteggi:

	<b>Criterio di selezione</b>	<b>Punteggio massimo</b>	
1	Rilevanza e prestigio del campionato di basket da disputare nella stagione 2023/2024 dalla società/associazione (prima squadra) proponente ovvero della società di basket facente parte dell'organismo associativo proponente	Serie A	Punti 30
		Serie B	Punti 20
		Serie C	Punti 10
2	Attività sportiva agonistica di basket con partecipazione ai campionati FIP di categoria svolta da squadre giovanili (composte da atleti di età non superiore ad anni 20) e/o da atleti diversamente abili e/o da atlete donne.		Punti 15
3	Investimenti per interventi di manutenzione straordinaria. Il criterio mira a premiare l'operatore che compatibilmente con la durata della locazione intenda aprire l'impianto nelle migliori condizioni manutentivi possibile e successivamente migliorarne lo stato di conservazione e funzionalità.  <u>La mancata attuazione degli investimenti nei tempi stabiliti dai criteri comporterà la risoluzione del contratto</u>  Verrà attribuito il punteggio di ulteriori 5 Punti all'operatore economico che, tra tutti gli altri concorrenti proporrà il maggior rialzo rispetto al valore minimo dell'investimento, con un rialzo minimo del 10%	Sostituzione pavimentazione: servizio di posa di pavimento in legno "tipo Parquet"  <u>Valore minimo dell'investimento: euro 60.000 + Iva</u>  <u>Tempi di realizzazione: Entro il quarto anno di locazione</u>	Punti 40
		Manutenzione/Sostituzione UPS generale e sostituzione interruttori motorizzati dello scambio rete-gruppo  <u>Valore minimo dell'investimento: euro 45.000 + Iva</u>  <u>Tempi di realizzazione: Entro il terzo anno di locazione</u>	Punti 30
		Manutenzione del sistema di trattamento aria "UTA-Unità"  <u>Valore minimo dell'investimento: euro 25.000 + Iva</u>  <u>Tempi di realizzazione: Entro il secondo anno di locazione</u>	Punti 20



		<i>Manutenzione straordinaria della centrale termica</i>  <u>Valore minimo dell'investimento:</u> <b>euro 15.000 + Iva</b>  <u>Tempi di realizzazione:</u> <b>Entro il primo anno di locazione</b>	Punti 10
4	<i>Canone di locazione mensile proposto dall'offerente in aumento</i>  <u>Base d'asta del contratto di locazione: € 4.000,00 mensili (€ 48.000,00 annui).</u>  <i>Il punteggio di 5 punti verrà attribuito all'operatore economico che tra tutti gli altri concorrenti offrirà un maggiore aumento rispetto al canone posto a base d'asta con un rialzo minimo del 10%. Non sono ammesse offerte a ribasso.</i>		Punti: 5
5	<i>Presenza continuativa presso l'impianto sportivo di almeno una persona addetta alla custodia della struttura.</i>		Punti: 5

- 2) Qualora dalla valutazione delle offerte effettuata in virtù dei suddetti criteri, dovesse risultare un punteggio paritario tra più concorrenti l'Amministrazione provinciale procederà alla valutazione sotto il profilo economico e qualitativo/quantitativo, di ulteriori interventi di manutenzioni straordinaria riguardanti l'edilizia e l'impiantistica, che l'offerente voglia proporre. L'offerta verrà valutata con l'attribuzione di ulteriori massimo n. 10 punti totali attribuendo un valore massimo di n. 4 punti per l'offerta economica che risulti più vantaggiosa per l'Ente e massimo n. 6 punti per la tipologia di intervento proposto ritenuto più funzionale dall'Amministrazione sotto il profilo quantitativo/qualitativo.

#### **ART. 8 – SCELTA DEL CONTRAENTE**

La valutazione delle offerte verrà effettuata dalla Commissione in seduta pubblica nella data del **18/08/2023 ore 11:00** presso la sala giunta della Provincia di Rieti mediante attribuzione, per ogni criterio di valutazione, dei relativi punteggi. Sarà dichiarata aggiudicataria la proposta che otterrà il punteggio maggiore.

- 1) Il contratto sarà affidato anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà a suo insindacabile giudizio di non procedere all'affidamento.
- 3) Presentazione delle candidature: gli operatori economici potranno presentare la loro proposta per l'affidamento dell'uso e della gestione di cui al presente avviso **entro le ore 24:00 del giorno 17/08/2023** con nota indirizzata ad: Amministrazione Provinciale di Rieti –Dirigente V Settore Arch. Maria Giovanna Di Leginio da consegnarsi a mani all'Ufficio Relazioni con il Pubblico presso la sede dell'Ente in Rieti Via Salaria n. 3, nelle giornate di apertura del predetto ufficio, **Martedì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.00 e Giovedì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.00**, oppure mediante spedizione a mezzo del servizio postale o di corriere espresso. Si precisa che verranno considerate valide solo le offerte pervenute entro la data e l'ora di scadenza della presentazione, restando irrilevante il

momento della spedizione ed eventuali problematiche che hanno determinato un ritardo nella ricezione del plico.

- 4) Gli operatori economici potranno presentare la loro proposta mediante unica busta sigillata e firmata ai lembi contenente all'interno *n.2* buste come di seguito indicato:

**Busta “A” – Documentazione Amministrativa (All\_3)** contenente la domanda di partecipazione alla procedura e la dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso nei modi su indicati. La domanda e le dichiarazioni a corredo devono essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'operatore economico e corredate da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore, pena l'esclusione dalla procedura.

La domanda dovrà contenere i seguenti elementi: Denominazione della Società/Associazione partecipante ovvero dell'organismo e/o Ente di promozione sportiva partecipante esercente attività sportiva di basket, il codice fiscale del soggetto partecipante e il numero di iscrizione al CONI o alla Federazione affiliata al CONI, la sede legale ed il recapito di posta elettronica certificata dove inviare le comunicazioni.

La “Busta A” dovrà inoltre contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) documentazione comprovante il possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 3;
- b) Attestato di avvenuto sopralluogo con specifica dichiarazione di accettazione della struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- c) Documento d'identità del legale rappresentante della società in corso di validità.

**Busta “B” – Offerta economica (All\_4)** contenente l'offerta economica e le seguenti dichiarazioni/documenti predisposti secondo gli schemi allegati sulla base dei quali sarà effettuata la comparazione delle offerte

- a) Rilevanza e prestigio del campionato di basket da disputare nella stagione 2023/2024 di cui all'art. 7.1 criterio n.1 del presente avviso;
- b) Elenco delle squadre iscritte ai campionati FIP di categoria giovanili e/o diversamente abili e/o femminili la cui attività verrà svolta presso il Palasojourner. Si precisa che il concorrente dovrà indicare per ogni squadra giovanile la categoria di appartenenza (sulla base delle norme della Federazione Italiana Basket) e l'età massima prevista dalle norme federali per gli atleti partecipanti. S'intendono giovanili le squadre composte da atleti di età non superiore ad anni 20 (si terrà conto delle sole squadre iscritte ai relativi campionati con la denominazione della società offerente ovvero a questa collegate purché tale collegamento sia chiaramente desumibile dalla documentazione presentata) di cui all'art. 7.1 criterio n.2 del presente avviso;
- c) Elenco degli investimenti di manutenzione straordinaria che il concorrente intende effettuare tra quelli previsti all'art di cui all'art. 7.1 criterio n.3 del presente avviso indicando il relativo controvalore economico;
- d) Indicazione del canone di locazione mensile che il concorrente intende proporre in aumento di cui all'art. 7.1 criterio n.4 del presente avviso;
- e) Presenza continuativa presso l'impianto sportivo di almeno una persona addetta alla custodia della struttura di cui all'art. 7.1 criterio n.5 del presente avviso;
- f) Ulteriori investimenti per interventi di manutenzione straordinaria che il concorrente intende proporre con una sommaria descrizione dei lavori da realizzare e la funzionalità cui sono destinati, i tempi di realizzazione presunti per ciascuna delle opere/migliorie proposte ed il relativo controvalore economico. Tali interventi verranno valutati dall'Amministrazione solo in caso dovesse risultare un punteggio paritario tra più concorrenti di cui all'art. 7.2 del presente avviso.

## **ART. 9 – CONTROVERSIE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- 1) Qualora nel corso della Locazione, insorgano controversie circa l'esatta esecuzione della stessa, le parti possono ricorrere all'istituto della transazione nel rispetto delle norme del Codice civile e della normativa vigente in materia di locazione.
- 2) La proposta di transazione può essere formulata sia dal soggetto aggiudicatario che dall'Amministrazione provinciale. La transazione ha forma scritta a pena di nullità.
- 3) Nelle more della risoluzione delle controversie il conduttore non può comunque recedere dalla gestione dei servizi oggetto della locazione.
- 4) Ove non si proceda alla transazione, la definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione, inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza, nessuna esclusa, è devoluta all'autorità giudiziaria competente presso il Foro di Rieti, con esclusione di ricorso a qualsiasi forma di arbitrato.
- 5) Il mancato pagamento di nn. 2 rate mensili consecutive del canone mensile è causa di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della conduttrice.
- 6) La risoluzione opera di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nel momento in cui l'Ente proprietario dichiara di volersene avvalere, previa diffida ad adempiere da inviarsi a mezzo posta certificata elettronica.
- 7) La risoluzione opera di diritto, previa diffida, qualora la conduttrice non cessi l'uso legittimo nei termini assegnati.
- 8) Il contratto di locazione è, altresì, risolto in caso di grave inadempimento della conduttrice tale da pregiudicare l'integrità della struttura. Resta comunque salvo, il risarcimento degli ulteriori danni subiti dall'Amministrazione provinciale in conseguenza dell'inadempimento della conduttrice.

#### **ART. 10 – RECESSO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- 1) L'Amministrazione provinciale ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse dandone comunicazione alla conduttrice mediante posta elettronica certificata da inviarsi almeno mesi 3 (tre) prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 2) Il conduttore può recedere dal contratto in ogni momento, dando 6 mesi di preavviso, qualora ricorrano gravi motivi. Per il recesso, è necessaria espressamente la comunicazione a mezzo PEC. In caso di mancato preavviso, il conduttore deve risarcire il locatore per lo scioglimento anticipato del contratto per il periodo di mesi 6 (sei).

#### **ART. 11 – AFFIDAMENTO DELL'IMPIANTO**

All'esito della procedura di selezione del contraente verrà stipulato il relativo contratto di locazione. Prima della sottoscrizione del contratto di locazione all'operatore economico affidatario verranno richieste dall'Amministrazione le garanzie indicate all'art. 5.


Il presente avviso è pubblicato nell'Albo pretorio online, sul sito istituzionale dell'Amministrazione Provinciale di Rieti e nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" per il periodo di giorni 10 giorni.

Rieti li 07/08/2023

**Il Dirigente V Settore**



Arch. Maria Giovanna Di Leginio



Maria Giovanna Di Leginio