



**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO  
INERENTE LA GESTIONE DELLA LUDOTECA DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI  
PISA CON ONERI DI ALLESTIMENTO E MANUTENZIONE**

**CAPITOLATO SPECIALE**

**(NB Il Presente capitolato, firmato in ogni sua pagina, deve essere allegato alla documentazione di  
Gara nella Busta A “Documentazione amministrativa”)**

**ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha per oggetto la gestione e conduzione della Ludoteca della Camera di commercio di Pisa, con oneri di allestimento e manutenzione ordinaria a carico del concessionario.
2. Il corrispettivo a favore del concessionario consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso la Ludoteca per una durata di anni tre.
3. Al termine della concessione il concessionario nulla potrà pretendere dalla Camera di commercio a titolo di rimborso, indennizzo, risarcimento o altro per gli eventuali investimenti realizzati.
4. Ai sensi dell’articolo 143 comma 7 del D .Lgs 163/2006 si specifica che il valore dell’investimento non ammortizzato al termine del periodo di concessione è pari a zero e, pertanto, la Camera di commercio non riconoscerà per esso alcun corrispettivo
5. Ai sensi dell’art. 14, comma 3 del D.Lgs 163/2006 si precisa che l’oggetto principale del contratto è costituito dal servizio di gestione di cui sopra, avendo i lavori di allestimento e manutenzione carattere meramente accessorio. Il contratto oggetto di affidamento viene, pertanto, qualificato come concessione di servizi.

**ART. 2 – IDENTIFICAZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE –  
DENOMINAZIONE ED INSEGNA**

1. La struttura presso la quale il servizio oggetto di concessione deve essere espletato (Ludoteca) è situata a Pisa, presso la Camera di commercio e precisamente:

Via Benedetto Croce - identificazione catastale: quota parte del Palazzo Affari Camera di commercio di Pisa, foglio 124 particella 587 sub 41 in corso di frazionamento ed accatastamento autonomo.

Lo spazio (come da planimetria all. A allegata) risulta composto da: Antingresso (mq 7,30 circa) ingresso (mq. 4,50 c.); Sala gioco (mq 75,00 c.), Servizi igienici bambini (mq 15,50 c.), spogliatoio personale addetto (mq 6,00), servizio igienico personale e anti bagno (mq 3,5); per complessivi mq 125,80 circa.



La Ludoteca è dotata di impianto di condizionamento e raffrescamento autonomo. Gli oneri per consumo di acqua ed elettricità saranno rilevati tramite contatori a calo.

2. La denominazione commerciale della Ludoteca e l'insegna saranno stabilite dalla Camera di commercio di Pisa. Il Concessionario non potrà, per tutta la durata della Concessione, modificare tale denominazione, se non previa autorizzazione della Camera di commercio di Pisa.

3 Gli oneri per la realizzazione dell'insegna sono a carico della Camera di commercio di Pisa.

### **ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La durata della concessione relativa al servizio di gestione della Ludoteca è fissata in anni tre. La durata inizierà a decorrere dalla data di stipula del contratto ovvero di consegna della struttura, accertata con verbale redatto in contraddittorio tra le parti, se successiva.

2. Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per uguale periodo con atto espresso tra le parti, previo parere favorevole del Comitato di controllo.

3. E' escluso il rinnovo tacito del contratto.

4. E' prevista la risoluzione anticipata del contratto di concessione nelle ipotesi previste dal presente capitolato e dal contratto.

### **ART. 4 – CESSIONE DEL CONTRATTO E AFFIDAMENTO A TERZI DI ATTIVITA' ACCESSORIE O COMPLEMENTARI**

1. Non è consentita la sub-concessione del servizio ed è vietata la cessione anche parziale del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della concessione ed il diritto della Camera di commercio al risarcimento dei conseguenti danni.

2. E' consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari quali, a titolo esemplificativo:

- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizio di sicurezza.

3. Resta fermo che il concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione, nonché unico referente nei confronti della Camera di commercio e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

### **ART. 5 - PUBBLICITA' COMMERCIALE E ATTIVITA' DI VENDITA**

1. Il concessionario potrà effettuare all'interno e all'esterno della struttura pubblicità commerciale in forma visiva, con l'obbligo di uniformarsi alle eventuali prescrizioni tecniche



disposte dalla Camera di commercio e di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge e di regolamento comunale.

2. Il piano di utilizzo degli spazi pubblicitari dovrà essere preventivamente approvato dalla Camera di commercio. L'installazione delle strutture e degli impianti per la pubblicità è subordinata alle norme regolamentari in materia e il concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

3. Il concessionario potrà effettuare all'interno della struttura attività di vendita, anche per conto terzi, di prodotti per l'infanzia o, comunque, pertinenti all'oggetto di attività, purchè tale attività non sia prevalente rispetto all'oggetto della concessione e sia in possesso di tutte le autorizzazioni/permessi amministrativi di legge.

## **ART. 6 – CONSEGNA DELLA STRUTTURA**

1. La consegna della struttura avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso di eventuali arredi e attrezzature già presenti. Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

2. Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto ad una situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino a quel momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dei locali redatto in contraddittorio fra le parti. Qualora alla riconsegna degli impianti si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature di proprietà della Camera di commercio dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del concessionario, essi verranno stimati e imputati al concessionario che dovrà, quindi, provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dalla Camera di commercio. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione, il Camera di commercio incamererà nella misura corrispondente la cauzione definitiva, restando, comunque, impregiudicate eventuali altre azioni per il rimborso integrale dei danni.

3. Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.

4. Per tutta la durata della concessione il concessionario dovrà condurre l'impianto nel rispetto della normativa vigente circa le condizioni igienico sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici.

5. E' obbligo del concessionario adottare tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, degli utenti e di chiunque altro fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del concessionario, intendendosi sollevata la Camera di commercio da ogni responsabilità. Prima della stipula del contratto il concessionario dovrà produrre alla Camera di commercio copia della polizza assicurativa che dovrà essere sottoscritta per la copertura di detta responsabilità.



6. E' del concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in eventuali situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

7. Il concessionario dovrà, altresì, comunicare alla Camera di commercio qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità della struttura, degli impianti e/ la pubblica incolumità.

### **ART. 7 - ATTREZZATURE ED ARREDI**

1. Il concessionario provvederà a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, oltre a quelli già installati e in dotazione, necessari al corretto svolgimento del servizio.

2. Tutte le strutture di arredo acquistate dal concessionario devono essere certificate al CATAS (Centro ricerca/sviluppo e laboratorio prove nel settore del legno arredo) di San Giovanni al Natisone (UD-I) in accordo con la legge europea (UNI EN 1729-1, UNI EN 1729-2) in materia di arredo scolastico.

3. Nessuna attrezzatura, di valore superiore a euro 300,00, consegnata al concessionario dalla Camera di commercio potrà essere distrutta o alienata senza la preventiva autorizzazione da parte della stessa.

4. Alla data di scadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle attrezzature, arredi ed effetti d'uso dallo stesso collocati nell'impianto e diversi da quelli offerti in sede di gara, fatti salvi diversi accordi fra le parti.

### **ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario è responsabile del regolare svolgimento del servizio ed è tenuto ad adempiere a tutti gli obblighi e ad eseguire tutte le prestazioni necessarie per assicurare la gestione della struttura di cui al presente atto.

2. In particolare, a titolo meramente esemplificativo, dovrà:

a) avviare il servizio oggetto della concessione entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di stipula del contratto ovvero di consegna della struttura, accertata con verbale, redatto in contraddittorio tra le parti, se successiva. In caso di mancata assunzione del servizio si provvederà ad aggiudicare il servizio al successivo in graduatoria;

b) svolgere il servizio in conformità al piano di gestione presentato in sede di gara, adempiendo agli impegni in quella sede assunti e comunicando preventivamente alla Camera eventuali variazioni che, in ogni caso, dovranno rispettare i parametri oggetto di valutazione in sede di gara

c) trasmettere alla Camera di commercio, nei termini indicati, la documentazione di cui al successivo art. 13 del presente capitolato;

d) sostenere le spese per le utenze relative alla gestione dell'impianto, come rilevate dalla Camera di commercio tramite appositi contatori a calo;



e) effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere le strutture in perfetto stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza.

## **ART. 9 – MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA STRUTTURA**

1. La manutenzione ordinaria è a completo ed esclusivo carico del concessionario.

2. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerenti alle strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti.

In particolare, a titolo non esaustivo, comprende:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzione dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
- Riparazione degli arredi e delle attrezzature anche quelli di proprietà camerale in dotazione al gestore;
- Riparazione ed eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro e in legno esistenti;
- Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese addittivante per gli intonaci e rivestimenti;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc) di infissi e serramenti interni ed esterni;
- Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- Manutenzione dei impianti termici e di aereazione;
- Pulitura, controllo e riparazioni delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
- Riparazioni con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro;
- Ritinteggiatura delle pareti interne;
- Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici da terra;
- Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, dei rubinetti e degli scarichi di pavimento.



3. Le azioni indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il concessionario deve eseguire.

#### **ART. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. La manutenzione straordinaria della struttura è a carico della Camera di commercio di Pisa. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Camera di commercio ogni anomalia e/o problema inerente la struttura che richieda un intervento di manutenzione straordinaria; ciò anche al fine di escludere che tali anomalie e/o problemi possano divenire fonte di pericolo, di danno per cose e/o persone o comunque siano tali da ostacolare il regolare svolgimento del servizio.

#### **ART. 11 – RESPONSABILITA' – COPERTURA ASSICURATIVA**

1. Il concessionario è obbligato ad adottare, a proprie spese, tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi e danni a persone, cose o animali.

2. Il concessionario dovrà stipulare prima della sottoscrizione del contratto, a sue spese, e per un periodo pari alla durata della concessione (tre anni, rinnovabili) la seguente polizza:

Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso della struttura (con espressa indicazione della Camera di commercio come terzo) con massimale minimo di euro 5.000.000,00 per uno o più sinistri per danni a persone o cose; resta ferma la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti tale massimo. Ad ulteriore chiarimento si precisa che detta polizza dovrà coprire anche i danni che dovessero essere arrecati alle strutture, agli impianti, alle attrezzature ed in generale a tutti i beni di proprietà del Camera di commercio e che siano imputabili al gestore, in quanto comunque connessi all'utilizzo, anche da parte di terzi, della struttura.

3. La Polizza dovrà prevedere l'escussione a prima richiesta da parte della Camera di commercio, senza la possibilità di opporre riserve o eccezioni di sorta.

4. Qualora la polizza assicurativa di cui sopra preveda scoperti o franchigie, l'assicuratore dovrà comunque impegnarsi nei confronti dell'Ente garantito a risarcire anche gli importi soggetti a scoperto o franchigia.

5. Nel caso il concessionario sia già in possesso della polizza RCT, con i requisiti richiesti, la stessa dovrà essere integrata con espressa indicazione della Camera di commercio come terzo.



## **ART. 12 – CAUZIONE DEFINITIVA**

1. Prima della stipula del contratto il concessionario dovrà costituire, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, la cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, di importo pari ad € 20.000,00=

La fideiussione dovrà contenere l'esplicito impegno dell'Istituto Bancario o Assicurativo a versare la somma garantita alla Camera di commercio di Pisa entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte della Camera di commercio. La fideiussione dovrà essere costituita e prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile, rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art.1957 del Codice Civile.

2. La cauzione definitiva rimarrà vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita al concessionario solo dopo la conclusione del rapporto contrattuale, qualora la Camera di commercio non abbia titolo per rivendicare pretese creditorie nei confronti del concessionario.

3. Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto alla Camera di commercio.

## **ART. 13 – DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALLA CAMERA DI COMMERCIO**

1. Entro il 28 febbraio di ogni anno il concessionario ha l'obbligo di fornire alla Camera di commercio una Relazione sulla gestione della struttura relativa all'anno precedente, evidenziando in particolare i seguenti aspetti: gli orari ed i giorni di apertura, l'elenco delle attività svolte, le fasce di utenza coinvolte, il numero degli utenti iscritti, le fasce orarie di frequenza, le convenzioni e sponsorizzazioni attivate e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio.

2. La Camera di commercio potrà richiedere qualunque altra informazione o documento per una migliore valutazione del servizio svolto.

## **ART. 14 – CONTROLLI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISA – COMITATO DI CONTROLLO**

1. La Camera di commercio, allo scopo di accertare il diligente e puntuale svolgimento del servizio, ha diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività e del rispetto di quanto analiticamente stabilito nel presente capitolato.

Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

2. La Camera di commercio si riserva il diritto di eseguire o far eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.



3. A tal fine, la Camera di commercio di Pisa costituirà un Comitato di controllo per la verifica della corretta gestione della Ludoteca e della regolare esecuzione di quanto previsto nel Bando di gara, nel presente capitolato e nel contratto di gestione, avvalendosi della documentazione trasmessa dal concessionario e di ogni altro documento che riterrà di acquisire.

4. Il Comitato di controllo riferirà annualmente alla Giunta camerale sull'andamento della gestione e sulla qualità del servizio erogato.

5. Il Comitato di controllo, oltre ad esercitare funzioni di controllo, verifica ed indirizzo sull'andamento della gestione, esprime pareri in merito a:

- ammissibilità delle fatture per acquisto arredi presentate a contribuzione a norma del presente capitolato;
- rinnovo espresso della concessione alla scadenza, se richiesta.

### **ART. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. La Camera di commercio si riserva la facoltà di risolvere il contratto in qualunque momento , anche in deroga agli artt. 1455 e 1564 del Codice Civile, senza alcun genere di indennità e compenso per il concessionario nel caso di:

- a) cessione o subappalto del contratto a terzi;
- b) grave inadempimento agli obblighi contrattuali;
- c) gravi violazioni delle vigenti normative accertate dalle Autorità competenti.
- d) effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione della Camera di commercio;
- e) mancata osservanza e/o attuazione degli elementi essenziali del progetto gestionale presentato dal concessionario e oggetto di valutazione ed attribuzione di punteggi in sede di gara;
- f) carenze, debitamente accertate e contestate, tali da rendere gravemente insoddisfacente il servizio.

2. Si conviene come unica formalità preliminare alla risoluzione del contratto la contestazione degli addebiti, con opportuna salvezza di ogni ragione e azione per rivalsa dei danni in conseguenza dell'inadempimento da parte del concessionario dei propri impegni contrattuali.

3. Del provvedimento di risoluzione del contratto è data formale comunicazione al concessionario a mezzo raccomandata A.R. o Posta elettronica certificata (PEC).

4. Con la risoluzione del contratto sorge nella Camera di commercio il diritto di incamerare l'intera cauzione dedotti gli eventuali prelevamenti già effettuati e di affidare la concessione all'impresa collocata al posto immediatamente successivo nella graduatoria di gara.



## **ART. 16 NORME FINALI**

Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato, si richiamano – per quanto necessarie - le clausole degli atti di gara che attengono anche indirettamente al rapporto contrattuale tra la Camera di commercio e il concessionario.

\*\*\*\*\*





Camera di Commercio  
Pisa

