



Comune di Porto Sant'Elpidio

(Provincia di Fermo)

GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE CON ONERI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED ADEGUAMENTO NORMATIVO

INDICE CAPITOLATO DI GESTIONE

- Art. 1 – Oggetto**
- Art. 2 – Durata**
- Art. 3 – Canone di concessione**

DIRITTI E FACOLTA' DEL CONCESSIONARIO

- Art. 4 – Diritti**
- Art. 5 – Diritto di gestione - autorizzazioni**
- Art. 6 – Spazi pubblicitari**
- Art. 7 – Attività complementari**
- Art. 8 – Introiti**

ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO

- Art. 9 – Criteri e modalità della gestione**
- Art. 10 – Apertura dell'impianto**
- Art. 11 – Tariffe**
- Art. 12 – Corsi di nuoto scolastici**
- Art. 13 – Aperture gratuite liceo sportivo e comune**
- Art. 14 – Esenzioni ed agevolazioni per portatori di handicap ed invalidi**
- Art. 15 – Corsi di nuoto e nuoto libero**
- Art. 16 – Obblighi del concessionario**
- Art. 17 – Servizi di pulizia**
- Art. 18 – Interventi di manutenzione strutturale**
- Art. 19 – Manutenzione degli impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acqua**
- Art. 20 – Manutenzione dell'impianto idrico - sanitario**
- Art. 21 – Manutenzione dell'impianto di riscaldamento**
- Art. 22 – Manutenzione dell'impianto di trattamento aria**
- Art. 23 – Manutenzione dell'impianto elettrico**

- Art. 24 – Analisi acque**
- Art. 25 – Verifica estintori**
- Art. 26 – Verifica idranti e naspi**
- Art. 27 – Manutenzione porte rei**
- Art. 28 – Manutenzione impianti di rilevazione fumi, altri impianti di allarme e diffusione sonora**
- Art. 29 – Forniture**
- Art. 30 – Manutenzioni degli spazi esterni**
- Art. 31 – Proprietà dell’impianto – modifiche – migliorie**

PERSONALE

- Art. 32 – Personale ed oneri**
- Art. 33 – Clausola sociale di prioritario assorbimento di personale della precedente gestione**

SICUREZZA

- Art. 34 – Sicurezza igienico sanitaria**
- Art. 35 – Registro delle manutenzioni e dei controlli**
- Art. 36 – Prevenzione sicurezza e antinfortunistica**
- Art. 37 – Assistenza ai bagnanti**
- Art. 38 – Responsabilità e garanzie**
- Art. 39 – Cauzione definitiva**
- Art. 40 – Cessione del contratto e subconcessione**

OBBLIGHI DEL COMUNE - CONTROLLI

- Art. 41 – Interventi di manutenzione a carico del comune**
- Art. 42 – Contributo annuale**
- Art. 43 – Controlli e vigilanza del comune**

INTERRUZIONE DEL SERVIZIO, SCADENZA, CESSAZIONE ANTICIPATA E REVISIONE DELLA CONCESSIONE

- Art. 44 – Interruzione del servizio**
- Art. 45 – Termine della concessione**
- Art. 46 – Contestazioni di inadempienze – penalità**
- Art. 47 – Risoluzione del contratto**
- Art. 48 – Ipotesi di recesso unilaterale**
- Art. 49 – Sostituzione del concessionario**
- Art. 50 – Revisione della concessione**
- Art. 51 – Controversie**
- Art. 52 – Tracciabilità dei flussi finanziari**
- Art. 53 – Spese, imposte e tasse**
- Art. 54 – Norme finali**



Comune di Porto Sant'Elpidio

(Provincia di Fermo)

GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE CON ONERI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED ADEGUAMENTO NORMATIVO

CAPITOLATO DI GESTIONE

Art. 1 – OGGETTO

Il presente Capitolato disciplina modalità, condizioni e termini della gestione in concessione dell'impianto natatorio denominato "Fausto Patignani", sito a Porto Sant'Elpidio, Lungomare Faleria n. 10, così strutturato:

- ✓ Piscina coperta composta da:
 - Vasca grande: dimensioni m. 25 x m.16,50, profondità m. 1,30, n. 6 corsie;
 - Vasca baby: dimensioni m. 5 x m. 8, profondità variabile da cm. 30 a 75;
 - Vasca acquagym: dimensioni m. 5 x m. 8, profondità m. 1,30;
 - Spogliatoi attrezzati e servizi igienici per impianto coperto;
 - Tribune laterali sopraelevate;
 - Locale Bar di mq. 9 circa situato all'ingresso;
 - Locale Segreteria situato all'ingresso;
- ✓ Vasca scoperta area esterna piscina, tipo laguna: dimensioni m. 20 x m.15, profondità variabile da 0 a m. 2,5.

La gestione comprende, in via esemplificativa, le seguenti attività a carico del Concessionario:

- programmazione, organizzazione e coordinamento delle attività sportive, didattiche e complementari praticate nell'impianto;
- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto;
- conduzione impianto di riscaldamento ed erogazione di acqua calda;
- conduzione degli impianti tecnologici;
- trattamento delle acque;
- pulizia giornaliera dell'intero complesso dato in gestione;
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e dei relativi impianti previsti nel presente Capitolato, da attuare con continuità al fine di conservare la struttura, in ogni sua componente, nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e del personale ed il decoro;
- cura e manutenzione delle aree verdi, del parcheggio e degli spazi circostanti pertinenziali;
- direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- rispetto degli obblighi in materia di piscine;
- assistenza bagnanti tramite addetti al salvamento;

- attività di segreteria con personale all'uopo destinato.

Il Concessionario dovrà inoltre realizzare a proprie spese gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento normativo dell'impianto in conformità al progetto preliminare approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 326/2014 ed allegato al Bando di gara, nonché in conformità del progetto definitivo presentato in sede di offerta tecnica di gara e del progetto esecutivo da presentare entro 30 giorni dalla stipula del contratto.

Art. 2 – DURATA

La gestione avrà la durata di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di sottoscrizione del relativo contratto. La gestione decadrà di pieno diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, preavviso o messa in mora da parte del Comune, alla sua scadenza naturale. Il Concessionario si impegna, nelle eventuali more del completamento delle procedure per l'assegnazione del servizio e su richiesta dell'Ente aggiudicatore, a continuare ad erogare il servizio alle medesime condizioni per ulteriori mesi 3.

Art. 3 – CANONE DI CONCESSIONE

L'affidamento in concessione dell'impianto comporta la corresponsione da parte dell'aggiudicatario di un canone annuo di € 1.000,00 (mille/00). Tale importo sarà soggetto annualmente all'adeguamento nella misura del 100% dell'indice ISTAT rapportato all'indice FOI (Famiglie Operai Impiegati) con decorrenza dalla data di stipula contrattuale.

DIRITTI E FACOLTA' DEL CONCESSIONARIO

Art. 4 – DIRITTI

Al Concessionario vengono riconosciuti:

- il diritto di uso e di gestione del complesso natatorio,
- il diritto di percepire dal Comune il contributo annuale di cui all'Art. 42 del presente Capitolato;
- il diritto di sfruttare l'immobile a fini pubblicitari;
- la possibilità di gestire un'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- la possibilità di gestire altre attività di aggregazione e sportive in genere;
- la possibilità di gestire attività commerciali.

Il Concessionario, nell'esercitare la possibilità di svolgere le attività sopra descritte, dovrà attenersi alle prescrizioni del presente Capitolato Speciale di Gestione e di quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Art. 5 – DIRITTO DI GESTIONE - AUTORIZZAZIONI

Alla data di sottoscrizione del contratto il Concessionario subentra al precedente nella titolarità delle autorizzazioni necessarie affinché l'impianto possa essere utilizzato in conformità alla sua destinazione, agibilità ed omologazione secondo quanto previsto nel presente Capitolato. E' altresì in capo al Concessionario l'onere di munirsi delle autorizzazioni previste dalla legge per l'eventuale esercizio delle attività complementari di cui all'Art. 7 del presente Capitolato.

Art. 6 – SPAZI PUBBLICITARI

Il Concessionario è autorizzato ad effettuare, all'interno e all'esterno dell'impianto, pubblicità commerciali in forma visiva con l'obbligo di uniformarsi alle eventuali prescrizioni tecniche di legge o di regolamento esistenti e di ottemperare al pagamento delle relative imposte di pubblicità a norma di legge e di regolamento comunale. Il Comune si riserva la possibilità di inserire pubblicità per fini istituzionali. L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di diniego all'esposizione di pubblicità in contrasto con l'interesse comunale e pubblico, nonché per esigenze di decoro, di decenza, di morale collettivamente condivisa.

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per eventuali danni che, a causa dell'installazione di mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati a persone o cose; la responsabilità della gestione del materiale pubblicitario, della sua installazione, manutenzione e

rimozione all'interno dell'impianto è esclusivamente del Concessionario.

Art. 7 – ATTIVITA' COMPLEMENTARI

E' facoltà del Concessionario effettuare, nel complesso dell'impianto, attività a carattere complementare, fermo restando il vincolo di destinazione d'uso della struttura e l'obbligo di munirsi di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per l'eventuale esercizio delle attività riconducibili alle fattispecie di seguito indicate:

a) **attività a carattere complementare**, quali attività di fitness, servizi connessi alla cura del corpo, attività sportive non natatorie e altre, purché pertinenti con la destinazione sportiva dell'impianto;

b) **attività di bar e ristoro**, che il Concessionario potrà esercitare negli spazi già a tal fine adibiti ovvero implementare in ulteriori aree compatibilmente con la destinazione d'uso delle stesse, e/o mediante distributori automatici di alimenti e bevande.

Il Concessionario è, in ogni caso, tenuto a munirsi preventivamente di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili, essendo strumentali all'attività dell'impianto sportivo oggetto della concessione. In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, il Concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa a tale titolo al termine della concessione, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Comune né nei confronti dell'eventuale successivo Concessionario. Il Concessionario potrà cedere in gestione il servizio di bar e ristorazione a terzi idonei, anche per mezzo della locazione, rimanendo comunque responsabile di fronte al Comune dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione. Nei rapporti tra concessionario, affittuario dell'azienda o sub-concessionario il Comune sarà completamente estraneo e non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti tra i due soggetti.

In alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro potrà costituire vincolo, o motivo di richiesta di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune, una volta concluso per qualsiasi ragione il rapporto concessorio, alla scadenza o anticipatamente risolto.

Il Concessionario dovrà tenere a disposizione, per eventuali controlli e verifiche del Comune e degli Organismi competenti, il manuale di autocontrollo redatto secondo i criteri stabiliti dal sistema H.A.C.C.P. (analisi dei rischi e di controllo dei punti critici) e previsto specificamente dal Regolamento CE 852/2004. Il Concessionario dovrà verificare che la preparazione dei prodotti posti in vendita sia conforme alla predetta normativa e produrre documentazione attestante l'avvenuto controllo dell'integrità dei prodotti inseriti e degli interventi di pulizia igienizzazione e rifornimento effettuati, di cui al già richiamato sistema H.A.C.C.P.;

c) **attività commerciali**, che il Concessionario potrà individuare limitatamente alle fattispecie di diretta pertinenza con la destinazione sportiva dell'impianto nonché con le attività a carattere complementare di cui al precedente punto a).

Art. 8 – INTROITI

In relazione alla gestione dell'impianto, secondo le modalità stabilite dal Capitolato, il Concessionario ha diritto di incassare tutte le tariffe ed i corrispettivi connessi alle attività e ai servizi svolti.

Tutti gli introiti derivanti dalla gestione e dalla pubblicità saranno direttamente riscossi ed incamerati dal Concessionario; ogni responsabilità derivante dall'inosservanza delle leggi tributarie e fiscali sarà esclusivamente a carico del Concessionario ed il Comune, qualora fosse chiamato in causa, dovrà essere manlevato.

ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO

Art. 9 – CRITERI E MODALITA' DELLA GESTIONE

Il Concessionario deve farsi garante di un uso pubblico dell'impianto assicurandone la massima fruibilità, la tutela delle attività sportive, anche agonistiche e la tutela di specifiche fasce di popolazione da coinvolgere per età anagrafica, situazione sociale o psicofisica.

Il Concessionario deve garantire l'accesso e la fruizione dell'impianto a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione.

La finalità del servizio offerto è lo sviluppo della cultura natatoria, in termini di attività sportiva, ricreativa e di benessere psico-fisico.

E' vietata ogni forma di utilizzazione dell'impianto natatorio diversa da quella prevista nel presente Capitolato o la modifica di destinazione d'uso degli spazi presenti nel complesso sportivo, salvo che non vengano impiegati per attività che rientrano in quelle consentite dal presente Capitolato.

La gestione deve offrire una risposta ottimale alle esigenze di pratica sportiva, attività agonistica, attività motoria e di mantenimento del benessere psicofisico, coniugando queste valenze con condizioni economiche che garantiscano i criteri di economicità della gestione. Il Concessionario deve assicurare continuità nello svolgimento di un servizio di rilevanza pubblica e sociale attraverso una gestione improntata a principi di efficacia, efficienza ed economicità.

La gestione dell'impianto deve essere svolta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse: particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme relative alla sicurezza sul lavoro, alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze comunali o di altre autorità competenti nelle materie in oggetto.

Art. 10 – APERTURA DELL'IMPIANTO *(giorni suscettibili di ampliamento ed orari da definire in sede di gara)*

Il Concessionario è tenuto a gestire l'impianto natatorio garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo i criteri propri del servizio pubblico. L'articolazione del calendario e dell'orario di apertura dell'impianto dovrà avvenire in coerenza con quanto offerto nel Progetto di gestione presentato in sede di offerta.

Il Concessionario dovrà comunque garantire l'apertura dell'impianto per almeno 280 (duecentottanta) giorni all'anno. E' possibile la chiusura al pubblico per un massimo di 85 giorni che dovranno tuttavia essere ripartiti esclusivamente nei seguenti periodi:

- nel periodo estivo dal 1^a luglio al 31 agosto di ogni anno;
- nei giorni 25 aprile, 1 maggio, 2 giugno, 1 novembre, 8 dicembre, dal 23 dicembre al 6 gennaio, Sabato e Domenica di Pasqua, Lunedì dell'Angelo di ogni anno.

Eventuali modifiche del periodo di apertura minimo e/o degli orari indicati nel Progetto di gestione, derivanti da esigenze specifiche, potranno essere autorizzate dal Concedente previa motivata richiesta del Concessionario.

Il Concessionario dovrà esporre al pubblico il calendario e l'orario di funzionamento giornaliero dell'impianto.

Art. 11 – TARIFFE

L'utilizzo dell'impianto natatorio è subordinato al pagamento delle seguenti tariffe concordate con l'Amministrazione Comunale, comprensive di servizi accessori quali doccia e asciugatura phon:

Tariffe mensili corsi di nuoto ragazzi fino a 18 anni (durata lezione 45/50 min.):

bisettimanali (n. 8 lezioni):

- 1° figlio frequentante.....**€ 50,00**
- 2° figlio frequentante.....**€ 30,00**
- 3° figlio frequentante.....**€ 21,00**

Monosettimanali (n. 4 lezioni):

- 1° figlio frequentante.....€ 30,00
- 2° figlio frequentante.....€ 17,00
- 3° figlio frequentante.....€ 13,00

Tariffe mensili corsi Scuole (durata lezione 45/50 min.):

- Corso n. 8 lezioni€ 25,00 a studente
- Corso n. 4 lezioni€ 12,50 a studente

Le suddette tariffe, stabilite su base mensile e comprensive di IVA, rimarranno invariate nei primi quattro anni di concessione, con facoltà del gestore di aumentarle *una tantum* fino ad un massimo del 5% solo a partire dal 5° anno di concessione e, a seguire, di aggiornarle annualmente nella misura massima dell'indice di variazione dei prezzi al consumo rilevato dall'Istat nei dodici mesi antecedenti.

Le tariffe relative agli altri corsi, attività e servizi (nuoto libero, saune, palestra, affitto spazi acqua, ecc...) saranno determinate liberamente dal Concessionario.

Art. 12 – CORSI DI NUOTO SCOLASTICI

Il Concessionario, in caso di richiesta, dovrà organizzare corsi di nuoto rivolti ai ragazzi delle scuole di diverso ordine e grado, sulla base delle effettive richieste delle scuole medesime e con priorità per quelle cittadine, curandone la gestione con i referenti dei singoli Istituti Scolastici. Il Concessionario in tal caso deve:

- assicurare il personale tecnico con istruttori qualificati, muniti d'idoneo brevetto, al fine di garantire una buona qualità della didattica e dell'organizzazione delle attività;
- realizzare i corsi di nuoto scolastici sulla base di una programmazione differenziata per i vari ordini di scuola coinvolti, assicurando la presenza agli incontri di programmazione e verifica con gli insegnanti interessati a questa attività;
- garantire il coordinamento degli istruttori e dell'attività in vasca.

Art. 13 – APERTURE GRATUITE LICEO SPORTIVO E COMUNE

Durante ciascun anno scolastico di vigenza della presente convenzione, il Concessionario dovrà riservare al Liceo Sportivo di Porto Sant'Elpidio **un'apertura settimanale gratuita** (sabato escluso) della piscina in orario mattutino, con messa a disposizione di n. 3 corsie, qualora la Scuola faccia richiesta in tal senso, per corsi autonomamente organizzati e svolti dal proprio personale docente, nell'ambito delle relative attività didattiche. La richiesta dovrà essere presentata dalla Scuola al Concessionario ad avvio dell'anno scolastico, salvo sopravvenute esigenze. Gli studenti saranno sotto la vigilanza e la responsabilità degli insegnanti e la Scuola risponderà degli eventuali danni arrecati a persone e/o cose, sollevando il Concessionario ed il Comune da eventuali responsabilità.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di utilizzare gratuitamente la piscina comunale, per n. 2 manifestazioni sportive e/o ricreative all'anno, organizzate direttamente o in collaborazione con terzi Soggetti.

Art. 14 – ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI PER PORTATORI DI HANDICAP ED INVALIDI

E' gratuito l'utilizzo dell'impianto natatorio per lo svolgimento di corsi per portatori di handicap o invalidi, organizzati da Associazioni, Gruppi o Enti senza scopo di lucro che operano sul territorio cittadino, purché i disabili siano accompagnati ed assistiti da personale specializzato e previa programmazione di tale attività in appositi orari e spazi acqua.

Per l'accesso individuale ai servizi della piscina comunale dei portatori di handicap ed invalidi, intendendosi per tali coloro che hanno una invalidità pari ad almeno il 67% riconosciuta dall'apposita commissione e documentata dal certificato di invalidità, è prevista una riduzione del 50% delle ordinarie tariffe praticate.

Gli accompagnatori dei portatori di handicap e/o degli invalidi, come riconosciuti al precedente comma, hanno diritto di accesso gratuito, nel limite di una persona per utente.

Art. 15 – CORSI DI NUOTO E NUOTO LIBERO

Il Concessionario deve prevedere l'organizzazione di corsi di nuoto per le diverse fasce di età sulla base di quanto previsto nell'ambito del Progetto di gestione presentato in sede di gara.

Il Concessionario deve inoltre garantire, durante l'apertura dell'impianto natatorio, l'attività di nuoto libero riservando a tal fine almeno n. 2 corsie.

Art. 16 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

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 di cui al presente atto.

In particolare, a titolo solamente esemplificativo, dovrà:

1. svolgere il servizio in conformità al Progetto di gestione presentato in sede di gara, adempiendo agli impegni in quella sede assunti;
2. osservare gli orari di apertura/chiusura al pubblico;
3. osservare la vigente normativa in tema di sicurezza dei luoghi di lavoro, requisiti igienico-sanitari ed in tema di trattamento dell'acqua;
4. effettuare il servizio di pulizia delle strutture, anche mediante subappalto a terzi a tal fine abilitati, con tempi e modalità tali da garantire adeguati livelli di qualità del servizio;
5. assicurare, conformemente alla normativa vigente in materia, la presenza di un numero adeguato di assistenti bagnanti nelle fasce orarie di apertura al pubblico;
6. provvedere alla custodia ed alla sorveglianza dell'impianto;
7. comunicare, contestualmente alla consegna dell'impianto, l'organigramma delle cariche sociali e del personale e, successivamente, ogni eventuale variazione inerente a tali organigramma;
8. provvedere alla tenuta di regolare contabilità ed assicurare che l'emissione dei biglietti sia in regola con la normativa fiscale;
9. effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione dell'impianto con propri prodotti di consumo;
10. provvedere alle spese relative al personale necessario alla gestione, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale, fiscale e di sicurezza dei lavoratori;
11. intestare a proprio nome le utenze dell'impianto e sostenere le spese per i relativi consumi per tutta la durata della concessione;
12. provvedere al pagamento di ogni onere tributario connesso alla gestione dell'impianto;
13. utilizzare e far utilizzare all'utenza le strutture con la miglior cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione;
14. condurre e gestire tutti gli impianti tecnologici, effettuando gli interventi manutentivi di cui al presente Capitolato e gli eventuali interventi aggiuntivi offerti in sede di gara;
15. effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere le strutture in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza (C.P.V., A.S.U.R. VV.FF., Autorità di P.S., ecc.);
16. stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato all'Art. 38 del presente Capitolato;
17. versare il canone annuale di gestione di cui all'Art. 3 del presente Capitolato;
18. effettuare a proprie spese gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento normativo dell'impianto in conformità al progetto preliminare approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 326/2014 ed allegato al Bando di gara, nonché in conformità del progetto definitivo ed esecutivo presentati rispettivamente in sede di offerta tecnica di gara e entro 30 giorni dalla stipula del contratto.

Art. 17 – SERVIZI DI PULIZIA

Il servizio di pulizia dovrà essere gestito nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia e le rispettive frequenze di intervento dovranno essere stabilite dal Concessionario in modo da garantire il puntuale stato di decoro e sanificazione nell'intero arco temporale di apertura dell'impianto natatorio. In ogni caso il Concessionario dovrà garantire le seguenti frequenze minime di intervento:

A) Pulizie ordinarie da effettuarsi almeno due volte al giorno

- svuotamento, con eventuale sostituzione dei sacchetti di plastica, dei cestini portarifiuti;
- pulizia e disinfezione degli spogliatoi, servizi igienici e docce, sanitari;
- pulizia dei pavimenti con percorso a piedi nudi e delle superfici di contatto (pareti e porte servizi igienici, pareti e porte docce, panche, fasciatoi, mensole, ecc.) da effettuarsi con prodotto sanitizzante antimicotico dermocompatibile;
- controllo e ricarica di carta igienica, salviette, sapone liquido, sacchetti igienici;
- riassetto spogliatoi e servizi con rimozione di capelli e residui solidi, riordino arredi;
- pulizia e disinfezione del bordo vasca e del pavimento circostante;
- reintegro del liquido antimicotico nei passaggi obbligati lavapiedi;
- pulizia dei pavimenti delle zone esterne agli spogliatoi (percorsi a piedi calzati);

B) Pulizie a cadenza settimanale

- spolveratura a umido di mobili e arredi;
- pulizia dell'interno degli armadietti;
- pulizia con acido specifico della pavimentazione a bordo vasca e delle mattonelle del canale di sfioro;
- asportazione delle incrostazioni di calcare depositate su sanitari, passaggi obbligati, arredo;

C) Pulizie a cadenza mensile

- pulizia locali tecnici;
- lavaggio dei vetri e degli infissi;

D) Pulizie a cadenza semestrale

- eventuale disinfestazione e derattizzazione dell'intera struttura;
- pulizia corpi illuminanti interni;

E) Piano di sanificazione

Il Concessionario dovrà dotarsi del piano di sanificazione corredato dalle schede di sicurezza dei prodotti utilizzati per le operazioni di pulizia, secondo quanto previsto dalle norme in materia.

Art. 18 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRUTTURALE

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione strutturale dell'immobile:

A) interventi a cadenza mensile

- verifica della stabilità delle scalette di accesso in vasca e dell'usura della superficie antisdrucciolo dei gradini ed eventuale trattamento di parti ossidate;
- controllo del regolare funzionamento dei serramenti: cerniere, serrature, maniglie e maniglioni antipanico, guarnizioni, ed eventuali interventi di lubrificazione, registrazione, sostituzione di elementi rotti;
- verifica sulla presenza di umidità nei vetrocamera;
- controllo tenuta e giunti della pavimentazione ed eventuale ripristino delle fughe, sostituzione di elementi danneggiati o non più resistenti allo scivolamento, riposizionamento di elementi instabili;
- controllo di eventuale presenza di, muffe o formazioni di condensa nelle parti murarie ed eventuali trattamenti, verifica presenza di rigonfiamenti, screpolature, fessurazioni ed interventi di ripristino, stuccaggio e riverniciatura;

B) interventi a cadenza annuale

- verifica della corretta funzionalità delle tubazioni esterne di deflusso delle acque bianche e nere, caditoie e pozzetti;
- controllo delle pavimentazioni pedonali esterne, eventuali cedimenti o crepe ed interventi di ripristino;

- verifica dello stato della tinteggiatura delle superfici murarie interne e dei controsoffitti, ed eventuale intervento di ritinteggiatura;
- verifica delle strutture lignee interne ed esterne e delle strutture di ancoraggio, ed eventuale riverniciatura con prodotto idrorepellente adatto a mantenere la resistenza al fuoco di progetto;
- revisione degli elementi di copertura ed impermeabilizzazione, controllo di giunti, guarnizioni, scossaline e lattonerie varie;
- controllo sulle eventuali deformazioni delle lastre di cartongesso e formazioni di condensa; verifica stabilità degli ancoraggi delle controsoffittature;
- verifica della corretta funzionalità dei canali di gronda e pluviali, eventuale loro ripulitura.

Art. 19 – MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI FILTRAZIONE, CIRCOLAZIONE E TRATTAMENTO ACQUA

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione degli impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acqua

A) interventi a cadenza quotidiana.

- lavaggio filtri;
- verifica contatore di reintegro per il ricambio d'acqua;
- controllo del cloro attivo, del cloro combinato, del PH;
- controllo della perdita di carico dei filtri;
- controllo della temperatura delle vasche;
- pulizia dell'acqua delle vasche a vasca piena con aspirafango o pulitore automatico e asportazione dell'eventuale materiale galleggiante;
- controllo funzionamento sfioratori;
- controllo funzionamento delle pompe dosatrici di prodotti chimici;

B) interventi a cadenza settimanale

- pulizia prefiltri;
- reintegro prodotti chimici (cloro, antimicotici, ecc...);
- regolazione ugelli delle pompe dosatrici;
- controllo dei grigliati di bordo vasca ed eventuale sostituzione di traversine danneggiate, scivolose e trattamento antialga;

C) interventi a cadenza mensile

- pulizia ed eventuale ritaratura delle centraline, elettrodi, iniettori, ecc.;
- pulizia degli ugelli delle pompe dosatrici;
- ispezione dei tubi di iniezione;

D) interventi a cadenza semestrale

- pulizia e disinfezione delle vasche, previo completo svuotamento delle stesse, eliminazione dei residui calcarei e del grasso;
- svuotamento, pulizia e disinfezione delle vasche di compenso e dei sistemi di circolazione dell'acqua;
- controllo ed eventuale regolazione delle bocchette di immissione e delle bocchette laterali;
- lavaggio chimico dei filtri;
- svuotamento, sanificazione e reintegro masse filtranti;
- controllo della presenza di eventuali sedimenti all'interno dei pozzetti di scarico, sul fondo vasca ed eventuale asportazione del materiale;
- pulizia dosatore prodotto antimicotico;

E) interventi a cadenza annuale

- revisione valvole e filtri;
- revisione pompe;
- revisione manometri;
- sostituzione delle valvole delle pompe dosatrici;
- sostituzione guarnizioni del dosatore antimicotico.

Art. 20 – MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione dell'impianti idrico-sanitario:

A) interventi a cadenza settimanale

- controllo della temperatura di erogazione rubinetti e altri punti di consegna ed eventuale ritaratura degli strumenti di misurazione;
- verifica della durezza dell'acqua ed eventuale ritaratura dell'addolcitore;

B) interventi a cadenza mensile

- controllo dei vasi di espansione;
- controllo termometri, termostati, valvole, centraline antilegionellosi;
- controllo funzionamento dell'addolcitore;
- controllo efficienza scarichi a pavimento;

C) interventi a cadenza annuale

- smontaggio e pulizia/sostituzione dei pulsanti docce, soffioni, rubinetti ed erogatori;
- controllo efficienza scarichi fognari;
- controllo dell'integrità degli elementi di coibentazione;
- verniciatura parti metalliche deteriorate.

Art. 21 – MANUTENZIONE DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione dell'impianto di riscaldamento:

- sostituzione dei vasi di espansione e la verifica trimestrale della ricarica;
- pulizia del locale della caldaia;
- pulizia dei miscelatori di acqua calda e la pulizia dei filtri dei termoconvettori;
- interventi primari sul locale della caldaia (sostituzione pressostato e galleggianti serbatoi, pulizia), con obbligo di tenere aggiornato il libretto della caldaia.

Art. 22 – MANUTENZIONE DELL' IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione dell'impianto di trattamento dell'aria:

- controllo sulla formazione di condensa nelle varie sezioni;
- controllo e pulizia periodica (almeno nei cambi stagionali) ed eventuale sostituzione filtri;
- pulizia griglie e canali;
- ispezione e pulizia batterie di scambio termico, controllo dei sifoni e verifica della condensa;
- controllo delle tenute tra aria in ingresso e aria in uscita nei sistemi per il recupero del calore, controllo, pulizia e ispezione vasche di raccolta della condensa, controllo dei sifoni;
- controllo e pulizia deumidificatori, controllo dei sifoni, ispezione delle batterie fredde condensanti e della vasca di raccolta della condensa;
- controllo e pulizia dell'unità centrale di trattamento aria;
- controllo e pulizia ventilatori;
- controllo termostati;
- controllo rumorosità e vibrazioni;
- controllo e pulizia delle prese d'aria esterne e griglie di espulsione;
- pulizia delle parti del ventilatore a contatto con l'aria;
- controllo e pulizia accurata dei condotti dell'aria, degli ingressi dell'aria, piastre forate, griglie e raccordi;
- tenuta di un registro di manutenzione.

Art. 23 – MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi inerenti la manutenzione dell'impianto elettrico:

A) interventi a cadenza mensile

- verifica visiva della funzionalità e dell'integrità dei corpi illuminanti, con eventuale sostituzione;
- verifica visiva spie quadri elettrici, con eventuale sostituzione;

- controllo della funzionalità dei dispositivi di protezione automatica differenziale (salvavita), con eventuale sostituzione;
- verifica visiva funzionamento lampade di emergenza, con eventuale sostituzione;
- verifica efficienza e integrità prese e interruttori, con eventuale riparazione o sostituzione;

B) interventi a cadenza semestrale

- verifica batteria di alimentazione ausiliaria degli impianti di sicurezza, con eventuale sostituzione;
- verifica semestrale dell'impianto elettrico secondo norme C.E.I. da parte di tecnico abilitato;

C) interventi a cadenza annuale

- verifica annuale dell'impianto elettrico secondo norme C.E.I. da parte di tecnico abilitato;

D) interventi a cadenza biennale (A.R.P.A.M.)

- verifica dell'impianto di messa a terra, salvo diversa periodicità dettata dalle vigenti disposizioni di legge;

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere alla tenuta di un registro di manutenzione.

Art. 24 – ANALISI ACQUE

Il Concessionario dovrà garantire le seguenti prestazioni:

A) interventi a cadenza bimestrale

- analisi microbiologiche e chimico-fisiche dell'acqua in vasca e dell'acqua di immissione in vasca presso laboratorio certificato;
- controllo potabilità acqua proveniente dall'acquedotto presso laboratorio certificato, prevedendo campionature nei punti di alimentazione delle vasche, nei lavandini dei servizi igienici, nelle docce;

B) interventi a cadenza semestrale

- controllo dell'eventuale presenza di legionella presso laboratorio certificato, prevedendo campionature nei punti di alimentazione delle vasche, nei lavandini dei servizi igienici, nelle docce, nelle acque di condensa degli impianti di trattamento aria.

Art. 25 – VERIFICA ESTINTORI

Il Concessionario dovrà garantire interventi minimi, provvedendo inoltre alla tenuta di un registro di manutenzione.

A) interventi a cadenza mensile

- verifica visiva della presenza dell'estintore, della sua piena visibilità e utilizzabilità, dell'assenza di manomissioni o anomalie, verifica del corretto valore della pressione sul manometro, presenza del cartellino di manutenzione correttamente compilato;

B) interventi a cadenza semestrale

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza dell'estintore, con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa.

Art. 26 – VERIFICA IDRANTI E NASPI

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi, provvedendo alla tenuta di un registro di manutenzione:

A) interventi a cadenza mensile

- verifica visiva della presenza dell'idrante/naspo, della presenza e integrità dei componenti, della visibilità e utilizzabilità, della correttezza dei collegamenti con la rete esterna, della presenza della lancia in modalità chiusa;

B) interventi a cadenza semestrale

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza dell'idrante o naspo, con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa.

Art. 27 – MANUTENZIONE PORTE REI

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi:

A) interventi a cadenza mensile

- verifica visiva del regolare funzionamento del maniglione antipánico, dell'apertura agevole e

senza impedimenti, del buono stato del telaio e delle cerniere, dell'assenza di ruggine e dell'integrità della porta, dell'integrità delle guarnizioni e della correttezza della chiusura al fine di evitare possibili tra filamenti;

B) interventi a cadenza semestrale

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza della porta REI, con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa.

Art. 28 – MANUTENZIONE IMPIANTI DI RILEVAZIONE FUMI, ALTRI IMPIANTI DI ALLARME E DIFFUSIONE SONORA

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi minimi a cadenza semestrale, provvedendo alla tenuta di un registro di manutenzione:

- manutenzione programmata tramite Ditta specializzata dell'efficienza gli impianti, con i collaudi e le sostituzioni e sequenze operative previste da normativa;
- verifica del regolare funzionamento degli allarmi mediante prove a campione;
- verifica del corretto funzionamento delle batterie della centralina.

Art. 29 – FORNITURE

Le forniture necessarie al puntuale adempimento del piano di manutenzione saranno a cura e spese del Concessionario e dovranno essere dotate delle certificazioni di qualità previste dalla legge per la specifica categoria di prodotto.

Le schede di sicurezza relative a ciascun prodotto utilizzato dovranno essere conservate presso gli uffici amministrativi, a tutela del personale e del pubblico.

Art. 30 – MANUTENZIONI DEGLI SPAZI ESTERNI

Il Concessionario dovrà provvedere periodicamente alla tosatura delle siepi, alla potatura delle essenze arboree, al taglio e all'irrigazione del prato delle aree verdi sia all'interno della recinzione della Piscina, sia di quelle esterne immediatamente adiacenti alla predetta recinzione.

Art. 31 – PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO – MODIFICHE – MIGLIORIE

Tutte le opere fisse o mobili, e le migliorie realizzate dal Concessionario in forza degli obblighi contrattuali assunti, ivi comprese le attrezzature e i sussidi sportivi per le varie attività, fin dalla loro costruzione o acquisizione sono di proprietà del Comune, senza necessità di formalità alcuna e senza che, alla scadenza del contratto, il Concessionario possa pretendere o vantare indennizzo o rimborsi a qualsiasi titolo. In particolare nessun compenso sarà dovuto per il valore residuo non ammortizzato dei beni al termine della concessione.

Nel corso della gestione è fatto divieto al Concessionario di apportare modificazioni o alterazioni, anche temporanee ai locali, alle attrezzature, agli impianti e a tutto quanto di pertinenza della struttura, senza avere ottenuto preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune

Il materiale o gli elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza o imperizia del Concessionario dovranno essere sostituiti a cura e spese del medesimo.

PERSONALE

Art. 32 – PERSONALE ED ONERI

Il personale, in particolare nella sua componente tecnico-sportiva relativa agli Istruttori, agli Assistenti Bagnanti e agli Addetti al Salvamento, dovrà essere in ogni momento proporzionale al numero di utenti e alle dimensioni dell'impianto, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge in materia e comunque rispondente a quanto descritto nel Progetto di gestione proposto in sede di gara.

Nell'ambito del personale, è richiesta la presenza di almeno due operatori formati per il primo soccorso e la gestione delle emergenze, in possesso dei relativi attestati di frequenza ai corsi previsti dalla normativa e a conoscenza dei piani di emergenza adottati nel complesso.

Il Comune di Porto Sant'Elpidio resterà estraneo a qualunque rapporto fra il Concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della convenzione. Il Concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi. Il personale utilizzato dal Concessionario per l'esecuzione del servizio dovrà essere in regola con le norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni.

Il servizio dovrà essere svolto da persone qualificate professionalmente che dovranno comportarsi con educazione, massima disponibilità e cortesia nei confronti dell'utenza.

Il Concessionario risponderà del corretto comportamento ed operato del personale impiegato e si impegna alla sua immediata sostituzione qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, lo stesso non risulti idoneo.

Art. 33 – CLAUSOLA SOCIALE DI PRIORITARIO ASSORBIMENTO DI PERSONALE DELLA PRECEDENTE GESTIONE

Nell'espletamento del servizio, il Concessionario ha l'obbligo di assorbire ed utilizzare **prioritariamente** i lavoratori che già vi erano adibiti quali soci lavoratori o dipendenti del precedente gestore, nel caso in cui essi siano disponibili in tal senso.

SICUREZZA

Art. 34 – SICUREZZA IGIENICO SANITARIA

L'impianto natatorio nel suo complesso dovrà essere gestito e mantenuto osservando i necessari requisiti igienico-sanitari-ambientali, garantendo la dotazione degli addetti dei dispositivi di legge ed i controlli secondo quanto stabilito dall'Atto d'Intesa tra Stato e Regioni relativo agli aspetti igienico-sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio.

Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva nonché tutte le disposizioni che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale o provinciale o comunale durante la concessione.

Il Comune, allo scopo di verificare il rispetto degli obblighi derivanti dal presente articolo, potrà effettuare in qualsiasi momento, sopralluoghi, controlli e campionature ed ispezioni nei locali direttamente o tramite il Servizio di igiene e sanità dell'Azienda Sanitaria territoriale, fatte salve le ispezioni di competenza di detto Servizio.

A carico del Concessionario sono tutti i prodotti e le attrezzature che devono essere utilizzati o installati negli ambienti e la loro manutenzione in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario, oltre alle verifiche di legge, dovrà costantemente verificare la sicurezza degli impianti e la salubrità degli ambienti di lavoro al fine di evidenziare, attuare e promuovere ogni intervento atto ad eliminare eventuali rischi conseguenti l'esercizio dell'impianto o contingenti le varie attività.

Art. 35 – REGISTRO DELLE MANUTENZIONI E DEI CONTROLLI

Il Concessionario, in fase di gestione del complesso natatorio, dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un Registro delle Manutenzioni e dei Controlli: il documento, redatto anche informaticamente secondo la norma UNI10637, comprende:

- **una sezione introduttiva** riportante le caratteristiche tecnico-funzionali della piscina e che riporti indicazioni, tra i quali il numero massimo ammissibile dei frequentatori dell'impianto, ai fini di una immediata lettura da parte del Concedente e degli Enti preposti al controllo.
- **un registro delle manutenzioni**, impostato come prescritto dalla vigente normativa di prevenzione incendi, nel quale siano annotate dai manutentori tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, programmata o straordinaria effettuati, con indicazione del momento dell'esecuzione, del nominativo del tecnico incaricato e contenente i certificati o i rapporti di

visita rilasciati al termine delle manutenzioni;

- **i dati relativi ai controlli sull'acqua di vasca** e specificamente: gli esiti dei controlli di cloro attivo libero, cloro attivo combinato, temperatura, pH; la lettura del contatore installato nell'apposita tubazione di mandata dell'acqua di immissione, utile al calcolo della quantità di acqua di reintegro; le quantità e la denominazione dei prodotti utilizzati giornalmente per la disinfezione dell'acqua; la data di prelievo dei campioni per l'analisi dell'acqua.

Art. 36 – PREVENZIONE SICUREZZA E ANTINFORTUNISTICA

Il Concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il Concessionario si fa carico di adottare gli opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza.

Il Concessionario:

- deve nominare il Responsabile incaricato del Servizio di Prevenzione e Protezione sui luoghi di lavoro il cui nominativo dovrà essere, tempestivamente, comunicato al Comune;
- deve predisporre il piano di valutazione dei rischi sui luoghi di lavoro ed attuarne i contenuti, come l'affissione di una planimetria di orientamento, di tabelle di istruzioni, ecc...;
- deve tenere costantemente aggiornato e disponibile il registro dei controlli periodici;
- predisporre il piano di evacuazione;
- deve redigere il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI) qualora necessario;
- in attuazione dell'art 6 del D.M. 10 Marzo 1998, deve provvedere alla designazione dei lavoratori incaricati dell'Attuazione delle misure di Prevenzione Incendi e a farsi carico dell'onere del conseguimento per gli stessi dell'attestato di idoneità tecnica di cui all'Art. 3 Legge 609/96.

Il Concessionario deve porre in essere nei confronti dei propri dipendenti e di quelli da essa eventualmente gestiti, tutti i comportamenti dovuti, per imporre il rispetto delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali.

Art. 37 – ASSISTENZA AI BAGNANTI

L'assistenza bagnanti deve essere assicurata dal Concessionario secondo quanto disposto dall'art. 14 del D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" in funzione delle dimensioni degli impianti, nonché dalla normativa vigente, utilizzando personale abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso ai sensi della normativa vigente e come previsto dall'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 sulla sicurezza igienico-sanitaria delle piscine. In modo particolare è fatto obbligo al Concessionario di non lasciare mai le vasche natatorie sprovviste di adeguata assistenza ai bagnanti durante gli orari di apertura, anche in presenza di nuotatori esperti o poco numerosi.

Art. 38 – RESPONSABILITA' E GARANZIE

Il Concessionario risponde direttamente, liberando il Comune di ogni e qualsiasi onere e rischio assumendosi ogni responsabilità in ordine a danni diretti o indiretti che potessero derivare al complesso natatorio o a cose e persone dalla gestione e conduzione dell'impianto, dai lavori di manutenzione ordinaria e ristrutturazione a proprio carico nonché dai lavori di investimento eventualmente offerti in gara, dall'utilizzo degli immobili e dalla concessione in genere per azioni od omissioni proprie e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. Solo a titolo esemplificativo e senza limitazioni di sorta, il Concessionario risponde dei danni a cose (sia di proprietà del Comune che di terzi) e a persone, derivanti da guasti, incendio e quant'altro.

La sorveglianza o controlli da parte del Comune non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Concessionario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla concessione – contratto.

Il Comune resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Concessionario nei confronti di dipendenti, delle imprese che eseguono lavori e di terzi che nel corso della gestione possono essere incaricati dal Concessionario a svolgere servizi, pulizia, vigilanza.

Il Concessionario, per tutto il periodo di gestione degli impianti, è tenuto a contrarre con compagnie assicuratrici di primaria importanza le polizze assicurative necessarie a garantire quanto sopra specificato.

A tale scopo, il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa contro l'incendio per un massimale di € 2.000.000,00, e polizza RCT/RCO con massimali di € 1.500.000,00 rispettivamente per sinistri, persone e cose. La copertura assicurativa riguarda tutte le attività a carico del Concessionario previste nella presente convenzione e tutti i tipi di manifestazioni che si potranno organizzare nell'impianto in oggetto, con rinuncia di rivalsa nei confronti del Comune di Porto Sant'Elpidio.

La copertura del rischio è estesa a tutti coloro che si trovano all'interno delle strutture ed a coloro che operano a qualsiasi titolo e per conto del Concessionario.

Art. 39 – CAUZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario della concessione dovrà costituire cauzione definitiva, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, al netto dell'IVA, tramite polizza assicurativa o fideiussione bancaria o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco di cui all'Art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993 come stabilito dall'Art. 75, comma 3 del D.Lgs. n.163/2006.

La cauzione definitiva si intende a garanzia:

- dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto;
- del rimborso delle spese che il Comune fosse eventualmente obbligato a versare durante o in dipendenza della gestione, a causa di inadempimento o cattiva esecuzione della gestione da parte del Concessionario ivi compreso il risarcimento del danno derivante al Comune a seguito della necessità di provvedere a nuova assegnazione della concessione in caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario.

La cauzione dovrà avere efficacia per tutta la durata della Concessione. Essa si intenderà automaticamente prorogata qualora alla data di scadenza della concessione fossero aperte contestazioni o pendenti controversie fra il Comune e il Concessionario. La cauzione resterà efficace fino al completo soddisfacimento di tutti gli obblighi contrattuali anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo potrà avvenire solo con apposito atto liberatorio del Comune.

La cauzione, se prestata mediante fideiussione, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'Art. 1957, c. 2 del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione ogni qual volta il Comune abbia dovuto avvalersi di essa in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.

Resta salva per l'Amministrazione il ricorso a ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Art. 40 – CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBCONCESSIONE

Per tutta la durata del servizio è vietata, a pena di nullità, la cessione anche parziale del contratto, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, ed è vietata la costituzione di ipoteca sui beni oggetto di concessione.

E' altresì vietato cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'esecuzione delle prestazioni previste dal contratto senza preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica l'Art. 116 del D.Lgs. n.163/2006.

E' fatto inoltre divieto al Concessionario di subappaltare la concessione e/o parti di essa, ad eccezione delle sottoelencate attività, per le quali è consentito attivare rapporti contrattuali con terzi:

- servizio bar/ristoro e attività complementari di cui all'Art. 7 del presente Capitolato;
- lavori di ristrutturazione edilizia ed adeguamento dell'impianto;

- trattamento acqua, incluse analisi di laboratorio;
- servizi di pulizia;
- gestione calore/caldaia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- manutenzioni degli impianti tecnologici.

Le imprese subappaltatrici dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione e professionalità richiesti dalla normativa del settore di riferimento e comunque dovranno offrire adeguate garanzie di affidabilità e professionalità.

Resta fermo che il Concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione, nonché unico referente nei confronti del Comune e risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte di subappaltatori/contraenti.

OBBLIGHI DEL COMUNE - CONTROLLI

Art. 41 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune di Porto Sant'Elpidio tutti gli interventi di manutenzione ed adeguamento del complesso strutturale e degli impianti tecnologici non espressamente posti a carico del Concessionario.

Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune, e precisamente all'Ufficio Tecnico e per conoscenza all'Ufficio Sport, ogni anomalia e/o problema inerente il centro natatorio che richieda un intervento di manutenzione di competenza dell'Ente; 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.

Per assicurare rapidità di intervento e di ripristino degli impianti, il Concessionario, dietro nulla osta del Comune può disporre gli interventi tecnici straordinari necessari, anticipandone la spesa per conto del Comune, che provvederà al rimborso su presentazione delle relative fatture.

Nel caso in cui risulti impossibile premunirsi di nulla osta dell'Amministrazione Comunale per l'urgenza e la indilazionabilità dell'intervento, il Concessionario potrà sostenere spese sino ad un massimo di € 10.000,00. In questo caso il rimborso della spesa sarà subordinato alla valutazione dell'Amministrazione Comunale sulla reale esigenza della spesa sostenuta dal Concessionario.

Art. 42 – CONTRIBUTO ANNUALE *(suscettibile di ribasso in sede di gara)*

Il Comune si impegna ad erogare al Concessionario, in rate bimestrali posticipate, un contributo annuo costituito da:

- ✓ un contributo in conto capitale di € 52.250,00 + IVA, soggetto a ribasso di gara, di cui € 47.500,00 + IVA con aliquota per lavori e € 4.750,00 + IVA con aliquota per progettazione;
- ✓ un contributo di gestione, soggetto a ribasso di gara, fissato in € 33.000,00 + IVA per i primi quattro anni ed in € 27.000,00 + IVA per la restante durata della concessione.

La liquidazione del corrispondente importo bimestrale avverrà entro 60 giorni dalla presentazione di relativa fattura previa verifica, da parte dell'Ufficio Sport comunale, del rispetto degli obblighi contrattuali assunti dal Concessionario nonché del regolare versamento dei contributi assicurativi e previdenziali dovuti.

Qualora il Concessionario non risulti in regola con gli obblighi dettati dalle disposizioni vigenti in materia di regolarità retributiva e contributiva, il Comune procederà alla sospensione del pagamento delle fatture, assegnando un termine entro il quale procedere alla regolarizzazione.

Art. 43 – CONTROLLI E VIGILANZA DEL COMUNE

Il Comune, allo scopo di verificare la corretta e diligente gestione dell'impianto ed il puntuale svolgimento del servizio pubblico connesso, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuna per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività svolte, della coerenza della gestione agli obiettivi perseguiti dal Comune, del rispetto di quanto definito nel presente Capitolato e di tutti gli obblighi contrattuali. Il Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il

libero accesso e fornendo informazioni e documenti laddove è richiesto.

Il Comune si riserva di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

INTERRUZIONE DEL SERVIZIO, SCADENZA, CESSAZIONE ANTICIPATA E REVISIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 44 – INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto della presente concessione non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

Art. 45 – TERMINE DELLA CONCESSIONE

Alla scadenza della concessione, tutte le opere e le attrezzature, anche quelle mobili realizzate o acquistate dal Concessionario in forza degli obblighi contrattuali assunti, dovranno essere consegnate nel pieno possesso e nella piena proprietà del Comune, senza che alcuna somma a titolo di indennizzo o di qualsiasi altro titolo sia dovuta al Concessionario. Sarà a carico del Concessionario la chiusura delle utenze e la cessazione dei relativi contratti di allacciamento.

All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio, apposito verbale. Qualora fossero riscontrate incongruenze, danni o malfunzionamenti, il Concessionario è tenuto a provvedere direttamente alla riparazione o alla sostituzione, salvo che il Comune non richieda l'integrale risarcimento anche ricorrendo all'incameramento della cauzione definitiva.

Il Comune, in caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza o nei casi di cessazione anticipata, potrà avvalersi dei mezzi consentiti dall'ordinamento per rientrare in possesso dell'immobile, rinunciando fin d'ora il Concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. Il Concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni avanti l'Autorità competente in base al presente Capitolato.

Art. 46 – CONTESTAZIONI DI INADEMPIENZE – PENALITA'

Le clausole contenute nel presente Capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti.

Qualora vengano riscontrate inadempienze contrattuali o che il servizio non viene svolto in maniera conforme alla concessione, il Comune provvederà ad inviare formale contestazione a mezzo raccomandata o fax o pec, diffidando il Concessionario a rimuovere gli inadempimenti contestati o ad adottare le misure più idonee affinché il servizio venga svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel presente Capitolato, fissando un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza.

Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla notifica della contestazione stessa.

Qualora il Concessionario non fornisca alcuna motivazione ovvero le motivazioni addotte non vengano ritenute accoglibili e, comunque, in ogni caso di inottemperanza alla diffida, il Comune, salvo che il fatto non costituisca motivo di decadenza o revoca, potrà applicare le seguenti penali:

1. per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione nei modi e termini dettati dalla ordinaria diligenza e di un adeguato servizio di pulizia e sanificazione: una penale da € 100,00 a € 500,00 nella misura che sarà determinata in ragione della gravità dell'inadempienza;
2. per violazione del calendario o degli orari di apertura: una penale pari a € 100,00 (euro cento/00) per ogni irregolarità;
3. per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa: una penale di € 500,00, oltre ad una penale di € 300,00 per ogni giorno di eventuale chiusura dell'impianto per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;

4. per l'ingiustificata non ammissione di persone all'utilizzo dell'impianto: una penale € 100,00 per ogni singolo caso;
5. per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori dell'impianto o verso i Funzionari del Comune incaricati dall'Amministrazione di vigilare sull'operato del Concessionario: una penale di € 100,00.

L'applicazione della penale e la sua quantificazione definitiva avverrà con comunicazione scritta del Dirigente comunale competente (Servizio Sport o LL.PP., a seconda della violazione); nel caso di inadempienze per le quali non sia prevista espressamente una penale, potrà essere applicata una penale quantificata, a discrezione del Dirigente competente, in ragione della gravità dell'inadempimento, in una misura stabilita fra un minimo di € 100,00 ed un massimo di € 1.000,00.

In caso di inottemperanza al pagamento, l'introito della penale potrà essere fatto attraverso l'escussione parziale della cauzione definitiva.

Art. 47 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Nel caso di inadempienze gravi, ovvero ripetute, il Comune avrà la facoltà di risolvere il contratto, previa notificazione scritta al Concessionario in forma amministrativa, con tutte le conseguenze di legge che la risoluzione comporta, ivi compresa la facoltà di affidare la concessione a terzi in danno dell'Impresa e salva l'applicazione delle penali prescritte.

In ognuna delle ipotesi sopra previste il Comune non compenserà le prestazioni non eseguite, ovvero non esattamente eseguite, salvo il suo diritto al risarcimento dei maggiori danni. Le parti convengono che, oltre a quanto è genericamente previsto dall'Art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del Contratto per inadempimento, ai sensi dell'Art. 1456 del Codice Civile, le seguenti ipotesi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- b) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- c) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nell'immobile ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- d) arbitraria sospensione dell'attività o ingiustificata chiusura dell'impianto per più di 30 giorni nel corso di un anno;
- e) mancata reintegrazione della cauzione nel termine fissato;
- f) destinazione dell'immobile o di parte di esso ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- g) violazione del divieto di sub-concessione o di cessione del contratto;
- h) grave violazione di norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di personale;
- i) qualora il progetto esecutivo redatto dal Concessionario non sia meritevole di approvazione in quanto non rispondente alle norme di legge e regolamenti o non rispondente alle prescrizioni fornite in sede di parere dagli Enti competenti, oppure in quanto non redatto in conformità al progetto preliminare, al capitolato speciale prestazionale o al progetto definitivo presentato in sede di gara;
- l) qualora il Concessionario abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Concedente ovvero con terzi, in relazione alla concessione, e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. n. 163/2006;
- m) in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione edilizia a base di gara, di oltre un anno rispetto a quanto previsto nel relativo cronoprogramma, per inerzia, negligenza o altra causa addebitabile al Concessionario;
- n) nel caso in cui le transazioni previste dall'Art. 3 della Legge 136/2010, siano state eseguite senza avvalersi di Banche o della Società Poste Italiane S.p.A. ovvero degli altri strumenti idonei ad assicurare la piena tracciabilità delle operazioni;
- o) altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

Prima di risolvere il contratto, il Comune intimerà al Concessionario, mediante raccomandata a/r, fax o pec, formale diffida ad adempiere entro un termine di 30 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari per rimuovere la stessa.

Nel caso di inottemperanza alla diffida, il Comune emetterà il provvedimento di risoluzione che disporrà i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione, con salvezza di ogni diritto,

compresi i danni diretti ed indiretti.

In caso di risoluzione del contratto, il Comune dovrà corrispondere al Concessionario un importo pari al valore dei lavori regolarmente eseguiti, decurtato del 10% a titolo di penale, degli oneri aggiuntivi derivanti al Comune dallo scioglimento del contratto e della quota parte di contributo per l'ammortamento degli interventi in conto capitale già erogata.

Il pagamento del suddetto importo potrà essere posto a carico del Concessionario subentrante: in tal caso il Comune potrà ritardare il pagamento fino a dodici mesi dalla data della determinazione delle somme dovute, per esperire nel frattempo una nuova procedura di gara o negoziare il subentro con gli eventuali concorrenti successivi nella graduatoria definitiva.

Art. 48 - IPOTESI DI RECESSO UNILATERALE

Qualora il Concessionario intendesse recedere dal contratto prima della scadenza dello stesso, senza giustificato motivo o giusta causa, il Comune si riserva di trattenere senz'altro, a titolo di penale, tutto il deposito cauzionale e di addebitare le maggiori spese comunque derivanti per l'assegnazione del servizio ad altra ditta, a titolo di risarcimento danni.

In questo caso nulla è dovuto al Concessionario per gli investimenti attuati in forza delle obbligazioni contrattuali assunte.

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di recedere dal contratto in qualsiasi momento, dando al Concessionario un preavviso di 60 (sessanta) giorni.

In caso di recesso unilaterale, il Comune dovrà corrispondere al Concessionario un importo pari al valore dei lavori regolarmente eseguiti, al netto della quota parte di contributo per l'ammortamento degli interventi in conto capitale già erogata.

Art. 49 – SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO

Qualora si renda necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario o per risoluzione del contratto o per rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di affidare la concessione al concorrente che segue in graduatoria, fatto salvo il diritto ad esigere il risarcimento danni oltre ad intraprendere qualsiasi altra azione legale atta a tutelare gli interessi della Pubblica Amministrazione.

Art. 50 – REVISIONE DELLA CONCESSIONE

Il piano economico finanziario degli investimenti e della gestione presentato dal Concessionario in sede di gara, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base ne che determinano l'equilibrio economico-finanziario in relazione agli elementi indicati nell'offerta, è parte integrante del contratto di concessione.

Le variazioni apportate dal Comune nel corso della concessione a detti presupposti o condizioni di base, nonché il mutare di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano necessariamente la sua revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della concessione. In mancanza della predetta revisione il Concessionario potrà recedere dalla concessione.

Resta a carico del Concessionario l'alea economica finanziaria della realizzazione delle opere e della gestione del servizio nel suo complesso nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

Art. 51 – CONTROVERSIE

Le controversie che potranno insorgere a causa dell'esecuzione del contratto saranno devolute esclusivamente al Tribunale di Fermo.

Art. 52 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010. Ai sensi dell'Art. 3 comma 8 della citata L. 136/2010, le transazioni effettuate senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane SPA comportano la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'Art. 1456 c.c..

Art. 53 – SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata inerenti e conseguenti alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di concessione, ivi comprese le eventuali variazioni integrazioni nel corso della sua esecuzione, sono a carico del Concessionario.

Art. 54 – NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto dal presente Capitolato, si richiamano le clausole degli atti di gara che attengono anche indirettamente al rapporto contrattuale tra Amministrazione e Concessionario e la vigente normativa in materia.