



# **COMUNE DI CONCOREZZO**

Provincia di Monza e della Brianza

ALLEGATO A)

**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE  
DEL SERVIZIO INERENTE LA CONDUZIONE E LA  
CUSTODIA DEL CENTRO NATATORIO DI VIA PIO X,  
CONCOREZZO  
(PISCINA, PALESTRINA, CAMPI DA CALCETTO)**

# INDICE

<b>Art. 1 - Oggetto della concessione - descrizione dell'impianto</b>	<b><i>pag.5</i></b>
<b>Art. 2 - Durata e finalità della concessione e della gestione</b>	<b><i>pag.6</i></b>
2.1 I beni, le strutture in custodia e le utenze	<i>pag.6</i>
<b>Art. 3 - Valore della concessione e canone</b>	<b><i>pag.7</i></b>
<b>Art. 4 - Piano di gestione: funzioni del piano di gestione</b>	<b><i>pag.7</i></b>
4.1- I documenti che costituiscono il piano di gestione	<i>pag.8</i>
<b>Art. 5 - Il piano delle attività – i servizi richiesti</b>	<b><i>pag. 9</i></b>
5.1 - Attività natatorie della piscina obbligatorie e migliorative	<i>pag. 9</i>
5.2 - Manuale di autocontrollo della piscina	<i>pag.10</i>
5.3 - Attività del campo polivalente coperto, del campo scoperto e anello polivalente – attività obbligatorie – attività migliorative	<i>pag.10</i>
5.4 - Attività della palestra del piano ammezzato obbligatorie e migliorative	<i>pag.11</i>
5.5 - Regolamenti del centro sportivo	<i>pag.12</i>
<b>Art. 6 - Il piano tariffario</b>	<b><i>pag.12</i></b>
6.1 - Tariffe controllate	<i>pag.13</i>
6.2 - Tariffe controllate attività natatorie	<i>pag.13</i>
6.3 - Tariffe controllate attività campi da calcetto	<i>pag.13</i>
6.4 - Tariffe controllate per affitto a terzi per lo svolgimento di attività sportive e fisiche in palestra	<i>pag.14</i>
<b>Art. 7 - Il piano delle manutenzioni e migliorie</b>	<b><i>pag.14</i></b>
7.1 - Obblighi generali di manutenzione	<i>pag.15</i>
7.2 - Forniture e acquisto nuovi arredi	<i>pag.15</i>
7.3 - Servizi di pulizia	<i>pag.16</i>
7.4 - Manutenzione degli impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acqua della piscina	<i>pag.16</i>
7.5 - Manutenzione dell'impianto idrico-sanitario	<i>pag.17</i>
7.6 - Manutenzione degli impianti di riscaldamento	<i>pag.17</i>
7.7 - Manutenzione degli impianti di trattamento aria	<i>pag.17</i>
7.8 - Manutenzione dell'impianto elettrico	<i>pag.17</i>
7.9 - Manutenzione delle parti edili	<i>pag.17</i>
7.10 - Analisi delle acque	<i>pag.18</i>
7.11 - Manutenzione estintori	<i>pag.18</i>

7.12 - Manutenzione idranti e naspi	<i>pag.18</i>
7.13 - Manutenzione porte REI	<i>pag.18</i>
7.14 - Manutenzione altri impianti	<i>pag.19</i>
7.15 - Manutenzione degli spazi esterni	<i>pag.19</i>
7.16 - Manutenzione straordinaria e migliorie	<i>pag.19</i>
<b>Art. 8 - Il piano delle risorse umane</b>	<b><i>pag.20</i></b>
<b>Art. 9 - Il piano di promozione e rapporto con il pubblico</b>	<b><i>pag.21</i></b>
<b>Art. 10 - Il piano di sicurezza</b>	<b><i>pag.22</i></b>
<b>Art. 11 - Obblighi generali e responsabilità del Concessionario inerenti la gestione</b>	<b><i>pag.22</i></b>
<b>Art. 12 - Varianti al piano di gestione e/o al Capitolato di gestione</b>	<b><i>pag.23</i></b>
<b>Art. 13 - Le attività complementari: attività commerciali e pubblicità</b>	<b><i>pag.24</i></b>
<b>Art. 14 - Il piano economico finanziario</b>	<b><i>pag.24</i></b>
<b>Art. 15- Consegna e riconsegna delle strutture</b>	<b><i>pag.24</i></b>
<b>Art. 16 - Canone di concessione dell'impianto</b>	<b><i>pag.25</i></b>
<b>Art. 17 - Oneri a carico del Comune di Concorezzo e facoltà</b>	<b><i>pag.25</i></b>
<b>Art. 18 - Verifica e controllo da parte del Comune di Concorezzo</b>	<b><i>pag.26</i></b>
<b>Art. 19 - Commissione congiunta di verifica</b>	<b><i>pag.26</i></b>
<b>Art. 20 - Garanzia definitiva</b>	<b><i>pag.26</i></b>
<b>Art. 21 - Polizze assicurative</b>	<b><i>pag.27</i></b>
<b>Art. 22 - Fallimento, successione o cessione dell'aggiudicatario</b>	<b><i>pag.27</i></b>
<b>Art. 23 - Penalità per mancato rispetto degli obblighi contrattuali</b>	<b><i>pag.27</i></b>
<b>Art. 24 - Grave errore contrattuale e risoluzione del contratto</b>	<b><i>pag.28</i></b>
<b>Art. 25 - Subappalto</b>	<b><i>pag.29</i></b>

<b>Art. 26 - Foro competente</b>	<i><b>pag.29</b></i>
<b>Art. 27 - Spese di registrazione</b>	<i><b>pag.29</b></i>
<b>Art. 28 - Tracciabilità dei flussi finanziari</b>	<i><b>pag.29</b></i>
<b>Art. 29 - Normativa di riferimento</b>	<i><b>pag.30</b></i>

## **Art. 1 Oggetto della concessione - descrizione dell'impianto**

La presente concessione prevede l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo e la custodia del centro sportivo di via Pio X, Concorezzo, che è così costituito:

### ***a) Area esterna***

- Ingresso pedonale e passo carraio, da via Pio X
- Parcheggio interno
- Area perimetrale piantumata a verde
- Anello sportivo polivalente
- Campo da calcetto scoperto
- Campo polivalente coperto

### ***b) Area piano terra ingresso piscina***

- Ingresso centro natatorio - reception
- Piscina nuotatori
- Piscina didattica
- Spogliatoi, servizi e locali accessori

### ***c) Area piano terra di accesso al piano ammezzato e primo piano***

- Ingresso
- Impianto elevatore
- Scale di accesso al piano ammezzato e primo piano

### ***d) Locali al piano ammezzato***

- Palestrina
- Spogliatoi di destra, con servizi igienici e docce, in utilizzo anche delle società sportive che si avvalgono della palestra al primo piano
- Spogliatoi di sinistra, con servizi igienici e docce
- Ripostiglio

### ***e) Locali tecnici***

- Locali al piano interrato
- Locale centrale termica e locale pompe a servizio del centro natatorio
- Unità di Trattamento Aria posto in copertura al manufatto edilizio contenenti i locali caldaia e pompe dell'intero plesso scolastico/sportivo
- Locale tecnico in prossimità della reception

Sarà compito della Concessionaria l'apertura e chiusura dei cancelli d'ingresso del centro sportivo. Le società sportive sono tenute a comunicare alla Concessionaria, con largo anticipo, il calendario degli allenamenti e delle partite.

La ricognizione sull'impianto e del suo stato, nonché delle attrezzature e degli arredi esistenti, sarà descritta in un apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale.

Planimetrie allegate:

allegato 1) inquadramento dell'insieme

allegato 2) pianta piano terra

allegato 3) piano ammezzato

## **Art. 2 Durata e finalità della concessione e della gestione**

La durata della concessione è prevista per anni cinque a partire dalla data di firma del contratto, con possibilità di opzione/rinnovo per anni uno.

La richiesta della licenza d'esercizio è in carico al Concessionario.

L'apertura al pubblico dell'impianto dovrà avvenire entro 40 giorni dalla consegna dell'impianto stesso.

L'Amministrazione Comunale di Concorezzo intende perseguire, tramite l'affidamento della gestione dell'impianto, l'attività sportiva come un momento di socializzazione, integrazione e aggregazione, prevenzione della salute e formazione psicofisica dell'individuo. Le attività e gli impianti sono realizzati per tutte le fasce di età e per chi ha diverse abilità fisiche, motorie e psichiche.

Il Concedente intende garantire la massima fruibilità degli impianti sportivi:

- a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione
- alle scuole di Concorezzo
- alle società sportive di Concorezzo

Il Concessionario deve saper proporre nuove attività da svolgere all'interno dell'impianto sportivo e valorizzare la pratica sportiva anche da un punto di vista agonistico.

La gestione dell'impianto è relativa al centro sportivo, come descritto nell'Art. 1 del presente capitolato di concessione, ed è affidata alle capacità organizzative e imprenditoriali del Concessionario che deve perseguire l'equilibrio economico finanziario.

### **2.1 I beni, le strutture in custodia e le utenze**

Il Concessionario avrà in custodia tutto il centro sportivo, descritto all'Art. 1 del presente Capitolato. In particolare le attività minime di custodia, di competenza del Concessionario, saranno:

- l'apertura e la chiusura del cancello d'ingresso, di via Pio X: dalle ore 9.00 alle ore 23,30 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 20.00 il sabato e la domenica. Si potrà effettuare la chiusura dell'impianto nel mese di agosto e di circa altri 20 giorni all'anno, in concomitanza con le principali feste;
- il Concessionario è tenuto comunque a rispettare gli orari della programmazione delle società sportive che utilizzano la palestra al primo

piano. Le società sportive sono tenute a informare il Concessionario degli orari e giorni degli allenamenti all'inizio di ogni anno sportivo, nonché delle eventuali partite almeno 30 giorni prima dell'evento. Le società che utilizzano la palestra al primo piano possono usufruire, in via non esclusiva, degli spogliatoi di destra del piano ammezzato (Art. 1, lett. d) così come specificato all'art. 5.3 lettera d).

- la vigilanza della palestra al primo piano e degli spogliatoi di destra al piano ammezzato è in carico alle società sportive quando utilizzano la palestra e gli spogliatoi, come da convenzione con il Comune. La vigilanza e il controllo dell'ingresso al piano terra di accesso alla palestra è invece a carico del Concessionario;
- pulizia e vuotatura dei cestini di tutte le strutture descritte all'Art. 1.

Il Concessionario è responsabile della custodia del centro sportivo, come descritto nell'Art. 1.

Sono a carico del Concessionario le pulizie e il pagamento delle utenze (acqua, luce e gas) di tutto il centro sportivo descritto all'Art. 1.

Il Concessionario dovrà effettuare la voltura delle utenze a proprio nome subito dopo la consegna dell'impianto.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elevatore sono a carico del Concedente.

### **Art. 3 Valore della concessione e canone**

Il valore presunto per cinque anni di concessione è stimato in Euro 3.415.673,00= oltre I.V.A..

Ai soli effetti dell'eventuale rinnovo di un anno della concessione il valore globale presunto della stessa (anni 5+1) è stimato in Euro 4.098.800,00= oltre I.V.A..

Il canone di concessione minimo annuo è stimato in **Euro 65.000,00=** oltre IVA.

### **Art. 4 - Piano di gestione: funzioni del piano di gestione**

Il Concessionario articola l'offerta dei servizi in un piano di gestione, che si compone delle attività descritte all'art. 4. al punto 4.1, oggetto di valutazione in sede di offerta tecnica.

Il piano di gestione contiene tutte le indicazioni necessarie a illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo. Deve essere un documento unico di riferimento sia per il Concessionario, ai fini della gestione e della proposta al pubblico delle proprie attività, sia per il Concedente e per gli Enti deputati al controllo, ai fini della valutazione della correttezza della gestione. Il piano di gestione, debitamente aggiornato, mantiene la propria validità per la durata della concessione, fatte salve le varianti che potranno intervenire ai sensi dell'art. 12 del presente capitolato: "Varianti al piano di gestione e/o al capitolato di gestione".

#### 4.1 I documenti che costituiscono il piano di gestione

Il piano di gestione deve obbligatoriamente contenere i seguenti documenti, sui quali verterà la valutazione tecnica in sede di gara:

- a) **Piano delle attività:** è un documento che descrive le attività sportive proposte (riferite a piscina, palestra, campo da calcetto scoperto, campo polivalente coperto, anello sportivo polivalente) specificandone la durata, le modalità e orari di svolgimento, gli obiettivi, la fascia di pubblico da raggiungere.
- b) **Piano tariffario:** correlato con il piano delle attività di cui alla lettera a), contiene le tariffe praticate al pubblico per i servizi principali, attinenti le attività sportive (piscina, campo da calcetto scoperto e campo da calcetto polivalente); espone i criteri di abbonamento e gli eventuali sconti riservati a determinate fasce di utenza. Per quanto riguarda la palestra riporta le tariffe massime orarie per affitto a terzi. Il piano può non contenere l'indicazione tariffaria per i servizi complementari offerti, che restano affidati all'iniziativa del Concessionario.
- c) **Piano delle manutenzioni:** è un documento che descrive le manutenzioni ordinarie e straordinarie, anche programmate, messe in atto per garantire la corretta fruizione dei beni oggetto di concessione, e deve specificare i singoli servizi previsti indicandone la frequenza, l'oggetto, le modalità di svolgimento e gli obiettivi.
- d) **Piano delle risorse umane:** è un documento che indica la dotazione di personale messa a disposizione dal Concessionario per l'effettuazione di tutti i servizi offerti. Il piano deve contenere un organigramma delle figure professionali previste.
- e) **Piano di promozione e rapporto con il pubblico:** è un documento che descrive le iniziative volte alla promozione e diffusione dei servizi offerti dal complesso sportivo, le modalità di rapporto con il pubblico ai fini della trasparenza e dell'orientamento alla soddisfazione dell'utente.
- f) **Piano di sicurezza:** è un documento contenente i protocolli di autocontrollo e sicurezza della struttura, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (compreso il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze), delle norme sugli impianti sportivi (D.M. 18.03.96) coordinato con le modifiche ed integrazioni introdotte dal D.M. 06.06.05), delle norme sui locali destinati al pubblico spettacolo, se del caso (D.M. 19.08.96), e delle norme sulla sicurezza antincendio e gestione delle emergenze (D.P.R. 151/11). Limitatamente alle piscine si fa riferimento anche alla "Disciplina interregionale delle piscine", pubblicata sulla G.U.R.I. n. 51 del 3 marzo 2003 in attuazione dell'Accordo

Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 sulla sicurezza igienico-sanitaria delle piscine e alla D.G.R. Lombardia n. 8/2552 del 17 maggio 2006.

## **Art. 5 Il piano delle attività – i servizi richiesti**

Il piano delle attività dovrà essere redatto tenendo conto delle prestazioni minime, nei punti di seguito indicati, delle tariffe delle attività natatorie (relative esclusivamente ai corsi di nuoto e nuoto libero), dei campi da calcetto e della palestra.

Dovrà, inoltre, recepire le gratuità, rivolte alle scuole, al C.A.S.C. Coordinamento Società Sportive Concorezzo e alle società sportive aderenti, approvate con delibera di Giunta Comunale n. 20 del 15.02.2017 e n. 24 del 03.03.2017.

Di seguito la descrizione del piano delle attività dell'impianto natatorio, dei due campi da calcetto e della palestra.

### **5.1 Attività natatorie della piscina obbligatorie e migliorative**

#### ***a) Apertura al pubblico***

Il Concessionario deve garantire l'apertura per le varie attività e il funzionamento degli impianti per tutto l'anno (ad esclusione, eventualmente, del mese di agosto e di circa altri 20 giorni annui in concomitanza con le principali feste) per tutti i sette giorni della settimana per un minimo di 80 ore settimanali, di cui dal lunedì al venerdì fino alle 22.30.

Si dovrà inoltre garantire l'apertura al pubblico per il nuoto libero almeno sei giorni alla settimana, secondo un calendario gestionale definito nell'offerta tecnica.

#### ***b) Attività per le scuole di Concorezzo***

Il Concessionario dovrà organizzare corsi di nuoto interamente gratuiti per la scuola secondaria di primo grado di Concorezzo, riservando spazi e orari nelle mattine dal lunedì al venerdì per 300 ore scolastiche all'anno, con la presenza di un istruttore qualificato al fine di garantire una qualità didattica nell'organizzazione delle attività. Le classi saranno accompagnate dall'insegnante.

Per la scuola dell'infanzia Comunale e per l'Istituto Comprensivo Marconi dovranno inoltre essere garantite attività settimanali, durante il periodo scolastico, per tutti gli alunni disabili per i quali sarà fatta richiesta da parte dei Dirigenti Scolastici. Il calendario delle attività di cui sopra dovrà essere concordato con la scuola all'inizio di ogni anno scolastico.

#### ***c) Corsi di nuoto, per bambini ragazzi e adulti, acqua fitness, pre-parto, post-parto, ginnastica posturale etc.***

#### ***d) Attività per persone diversamente abili***

#### ***e) Disponibilità a organizzare corsi individuali***

Il Concessionario dovrà proporre una varietà di corsi, rivolti alle diverse fasce d'età,

distribuiti nell'arco della settimana. La programmazione esplicherà: i punti di cui alle lettere a) b), del presente articolo (che sono obbligatori); i punti relativi alle lettere c) d) e) sono attività che il Concessionario deve presentare in sede di gara, con una libera articolazione delle iniziative, ma con le seguenti specifiche:

- la tipologia dei corsi (esempio: corsi di nuoto, di acqua fitness, ginnastica posturale in acqua, pre-agonistica, nuoto sincronizzato, pre parto, post parto);
- le diverse tipologie d'utenza e fasce d'età a cui si rivolgono (ad es. cuccioli, bambini, ragazzi, adulti, over 65, utenti diversamente abili ecc.);
- il rapporto istruttore/utenti, la tipologia degli abbonamenti e le eventuali agevolazioni

***La proposta di orario dell'apertura al pubblico dell'impianto natatorio, la sua articolazione e i punti c) d) e) del comma 5.1 saranno oggetto di valutazione in sede di gara.***

## **5.2 Manuale di autocontrollo della piscina**

Il Concessionario, tramite il Responsabile dell'impianto natatorio, deve garantire la corretta gestione sotto il profilo igienico-sanitario di tutti gli elementi funzionali che concorrono alla sicurezza della piscina, al mantenimento degli standard di manutenzione ordinaria e di sanificazione ambientale, nel rispetto dei parametri funzionali previsti dalla normativa e da quelle che dovesse eventualmente essere emanate in fase di esecuzione della concessione oggetto del presente capitolato.

La documentazione relativa ai controlli e alle registrazioni, predisposta dal Responsabile dell'impianto natatorio, deve essere a disposizione del servizio di vigilanza dell'Azienda Sanitaria Locale e del Concedente.

## **5.3 Attività del campo polivalente coperto, del campo scoperto e dell'anello polivalente - attività obbligatorie – attività migliorative**

### ***a) Orari di apertura***

Il Concessionario deve garantire l'apertura per le varie attività e il funzionamento degli impianti per tutto l'anno (ad esclusione, eventualmente, del mese di agosto e di circa altri 20 giorni annui in concomitanza con le principali feste) nei seguenti orari:

- dal lunedì al venerdì: alle ore 9.00 alle ore 22.30
- sabato e festivi dalle ore 9.00 alle ore 20.00

### ***b) Utilizzo del campo polivalente coperto da parte del C.A.S.C. e delle società sportive aderenti***

Il Concessionario deve garantire al Comune l'utilizzo gratuito del campo polivalente coperto per un totale di 450 ore annue da effettuarsi dal lunedì al venerdì, di cui la metà nella fascia oraria dalle ore 17 alle ore 20 e l'altra metà nella fascia oraria prima delle ore 17.00. Il periodo e i giorni verranno concordati annualmente nel mese di settembre secondo il calendario proposto dal Comune. Il Concedente si riserva l'utilizzo del campo come sopra indicato anche per il tramite di associazioni sportive

di Concorezzo aderenti al C.A.S.C. (Coordinamento Associazioni Sportive Concorezzo). Qualora le associazioni sportive concorezzesi dovessero fare richiesta di ulteriori ore di utilizzo, dovranno prenotare la struttura richiesta al Concessionario, il quale dovrà applicare uno sconto minimo del 20% delle tariffe in vigore.

***Ulteriori sconti sono oggetto di valutazione in sede di offerta***

***c) Utilizzo dell'anello sportivo polivalente da parte del C.A.S.C. e delle società sportive aderenti***

Il Concessionario deve garantire al Comune l'uso gratuito dell'anello sportivo polivalente per tutto il periodo della gestione, per due ore alla settimana nella fascia oraria 17.30-19.30, dal mese di aprile al mese di settembre di ogni anno. Il calendario dell'utilizzo verrà inviato ogni anno dal Comune entro il mese di marzo. Le tariffe di utilizzo applicate dal Concessionario dovranno essere in linea con le tariffe di mercato. Il Concedente si riserva l'utilizzo dell'anello sportivo come sopra indicato anche per il tramite di associazioni sportive di Concorezzo aderenti al C.A.S.C. Qualora le associazioni sportive concorezzesi, dovessero fare richiesta di ulteriori ore di utilizzo, dovranno prenotare la struttura al Concessionario, il quale dovrà applicare uno sconto minimo del 20% delle tariffe.

***Ulteriori sconti sono oggetto di valutazione in sede di offerta***

***d) Utilizzo spogliatoi del piano ammezzato***

Gli spogliatoi del piano ammezzato, adiacenti alla palestrina, sono in gestione al Concessionario. Gli spogliatoi di sinistra sono in uso esclusivo al Concessionario. Gli spogliatoi di destra sono destinati al C.A.S.C. e alle società sportive aderenti quando utilizzano:

- la palestrina
- il campo polivalente coperto e l'anello sportivo polivalente
- la palestra al primo piano (non oggetto di convenzione)

Si precisa che le società sportive, che utilizzano la palestra al primo piano, avranno diritto di utilizzare gli spogliatoi di destra del piano ammezzato, inviando al Concessionario il calendario delle loro attività entro il mese di settembre di ogni anno sportivo.

I punti relativi alle lettere a), b), c), d) del presente comma 5.3, sono obbligatori e devono essere accettati dal Concessionario.

***La definizione e l'ampliamento dell'orario di apertura (comma 5.3, punto a), le ulteriori attività che il Concessionario intende svolgere all'interno della struttura (campo polivalente coperto, campo scoperto e anello polivalente), dovranno essere specificate, e saranno oggetto di valutazione in sede di gara.***

## **5.4 Attività della palestrina del piano ammezzato obbligatorie e migliorative**

***a) Giorni di apertura***

Il Concessionario deve garantire l'apertura per le varie attività e il funzionamento

degli impianti per tutto l'anno (ad esclusione eventualmente del mese di agosto e di circa altri 20 giorni annui in concomitanza con le festività).

***b) Utilizzo della palestra da parte del C.A.S.C. e delle società sportive aderenti***

Il Concessionario deve garantire al C.A.S.C. e alle società sportive aderenti l'utilizzo gratuito della palestra per n. 15 ore settimanali: dal lunedì al venerdì (nella fascia oraria 13,30 - 19.00), n. 3 ore di domenica mattina. Il periodo e i giorni verranno concordati di anno in anno nel mese di settembre secondo il calendario proposto dal C.A.S.C. Qualora le associazioni sportive concorrenti dovessero fare richiesta di ulteriori ore di utilizzo dovranno prenotare la struttura richiesta al Concessionario, il quale dovrà applicare un sconto minimo del 20% delle tariffe in vigore.

***Ulteriori sconti sono oggetto di valutazione in sede di offerta.***

***c) Attività nella palestra proposte dal Concessionario***

Il Concessionario potrà utilizzare la palestra per lo svolgimento delle attività accessorie e propedeutiche alle attività della Piscina. Potrà altresì organizzare corsi, come ad esempio di ballo, di danza, di ginnastica etc. Il Concessionario potrà affidare a terzi la realizzazione di predette attività, nel rispetto di quanto previsto dallo schema di Concessione.

I punti a), b) del comma 5.4 sono obbligatori, devono essere accettati dal Concessionario.

***Gli ulteriori sconti di cui al punto b) e lo sviluppo di quanto espletato al punto c), del comma 5.4, devono essere presentati in sede di gara e saranno oggetto di valutazione.***

## **5.5 Regolamenti del centro sportivo**

Dovranno essere predisposti dal Concessionario, prima dell'inizio della gestione, e sottoposti all'Amministrazione comunale, i seguenti regolamenti:

- il regolamento generale dell'utilizzo del centro sportivo,
- il regolamento di utilizzo dell'impianto natatorio,
- il regolamento dei campi da calcetto e dell'anello polivalente;
- il regolamento per l'utilizzo della palestra e degli spogliatoi.

## **Art. 6 Il piano tariffario**

Il Concessionario dovrà formulare il piano tariffario. Il piano dovrà contenere le tariffe correlate con il piano delle attività, come previsto da Art. 4, punto 4.1 lettera a) b) del presente capitolato.

Il Concessionario per alcune attività, indicate all'Art. 6 (tariffe controllate) punti: 6.2, 6.3 e 6.4, non potrà applicare tariffe superiori a quelle indicate dal Concedente, ma potrà, tuttavia, indicare eventuali sconti, abbonamenti e agevolazioni su tali attività.

Dovranno essere indicati nel piano tariffario, da presentare in sede di gara, gli abbonamenti delle attività riferite alle lettere c) d) e) dell' Art. 5 punto 5.1. Tali tariffe dovranno essere determinate tenendo come riferimento i prezzi di mercato.

Non è invece obbligatoria l'indicazione delle tariffe per i servizi complementari offerti, di cui all'Art.13 del presente capitolato, che restano affidati all'iniziativa del Concessionario durante la fase di gestione.

Al concessionario spettano i proventi derivanti dalla applicazione delle tariffe.

### **6.1 Tariffe controllate**

L'erogazione di una parte dei servizi minimi avverrà a tariffe controllate che sono state approvate nelle delibere di Giunta Comunale n. 20 del 15.02.2017 e n. 24 del 03.03.2017 e di seguito descritte nei punti 6.2, 6.3 e 6.4.

Le tariffe controllate potranno essere adeguate ogni anno dal Concessionario sulla base dell'indice ISTAT FOI, a partire dalla data di messa in esercizio del complesso. Le tariffe dovranno essere esposte e ben visibili all'ingresso dell'impianto e pubblicate sul sito internet del centro sportivo.

### **6.2 Tariffe controllate attività natatorie**

Le tariffe controllate sono esposte nello schema nel presente articolo, a lato delle attività natatorie minime a cui si riferiscono.

<b>Tipologia attività</b>	<b>Tariffa massima IVA inclusa</b>
Nuoto libero tariffa ( singola persona adulti)	Euro 7,00
Corsi di nuoto 0-3 anni (tariffa a lezione)	Euro 9,00
Corsi di nuoto 4-6 anni (tariffa a lezione)	Euro 8,00
Corsi di nuoto ragazzi 6-13 anni (tariffa a lezione)	Euro 8,00
Corsi di nuoto adulti (tariffa a lezione )	Euro 8,50
Corsi di nuoto tariffe ridotte (tariffa a lezione)	Euro 5,50
Nuoto libero per persone diversamente abili	Euro 2,00

Il Concessionario potrà, nell'ambito del proprio equilibrio economico-finanziario, scontare ulteriormente tali tariffe o renderle ulteriormente accessibili mediante forme di abbonamento e agevolazioni.

### **6.3 Tariffe controllate attività campi da calcetto**

Le tariffe controllate sono esposte nello schema del presente articolo a fianco delle attività dei campi di calcetto a cui si riferiscono.

<b>Tipologia attività</b>	<b>Tariffa oraria massima IVA inclusa</b>
Campo polivalente fino alle 17.00	Euro 45,00
Campo polivalente dalle 17.00 alle 20.00	Euro 65,00
Campo polivalente dalle 20.00 alle 23.00	Euro 70,00
Campo outdoor fino alle 17.00	Euro 35,00
Campo outdoor dalle 17.00 alle 20.00	Euro 45,00
Campo outdoor dalle 20.00 alle 23.00	Euro 55,00

Il Concessionario potrà, nell'ambito del proprio equilibrio economico-finanziario, scontare tali tariffe o renderle ulteriormente accessibili mediante forme di abbonamento e agevolazioni.

#### **6.4 Tariffe controllate per affitto a terzi per lo svolgimento di attività sportive e fisiche in palestra**

<b>Utilizzo palestra</b>	<b>Tariffa oraria massima Iva inclusa</b>
fino alle 14.00	Euro 20,00
dalle 14.00 alle 19.00	Euro 35,00
dalle 19.00 alle 23.00	Euro 45,00

Il Concessionario potrà, nell'ambito del proprio equilibrio economico-finanziario, scontare tali tariffe o renderle ulteriormente accessibili mediante forme di agevolazione.

*Il piano tariffario delle tariffe controllate, con le specifiche di ribassi, agevolazioni e abbonamenti, deve essere presentato in sede di gara e sarà oggetto di valutazione tecnica.*

#### **Art. 7 Il piano delle manutenzioni e migliorie**

Il Concessionario deve predisporre il piano delle manutenzioni, un documento che descrive le manutenzioni ordinarie, ordinarie programmate e straordinarie, che saranno messe in atto per garantire la corretta fruizione dei beni oggetto di concessione; per quanto riguarda le parti edili la manutenzione straordinaria riguarderà solo le parti edili interne non strutturali. Nel piano dovranno essere specificate le singole attività con indicazioni in merito alla frequenza, alle modalità di svolgimento e agli obiettivi. Il piano delle manutenzioni deve essere riferito a tutto l'impianto oggetto della concessione così come descritto nell'Art. 1 del presente capitolato.

*Il piano delle manutenzioni, che deve recepire quanto previsto nei successivi articoli, deve essere presentato in sede di gara, sarà oggetto di valutazione.*

## **7.1 - Obblighi generali di manutenzione**

Durante tutto il periodo di validità della concessione, il Concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria, ordinaria programmata e straordinaria, per quanto riguarda le parti edili la manutenzione straordinaria riguarderà solo le parti edili interne non strutturali.

Il Concessionario propone le attività di manutenzione ordinaria, ordinaria programmata e straordinaria, i relativi servizi accessori nell'ambito della gestione del complesso, a tal fine deve elaborare in sede di offerta tecnica uno specifico Piano delle Manutenzioni.

Il Concessionario deve provvedere in ogni caso, a propria cura e spese, nel corso dell'intera concessione:

- all'adeguamento delle strutture e degli impianti in caso di entrata in vigore di nuove norme tecniche o di sicurezza obbligatorie, entro i limiti stabiliti dalle norme stesse;
- all'adeguamento delle strutture e degli impianti, in caso di nuove disposizioni impartite dalle competenti autorità in materia di igiene e sicurezza (quali, ad esempio: ASL, VV.FF.);
- a eseguire e documentare preventivamente, ad ogni riattivazione della piscina, la verifica del buon funzionamento di ogni tipologia di impianto installato, e in particolare degli impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua ai sensi della "Disciplina interregionale delle piscine", pubblicata sulla G.U.R.I. n. 51 del 3/03/2003 in attuazione dell'Accordo Stato-Regioni del 16/01/2003 sulla sicurezza igienico-sanitaria e alla D.G.R. Lombardia n. 8/2552 del 17 maggio 2006;
- al mantenimento in buone condizioni di conservazione e in regolare e completo funzionamento delle parti edili interne, compresi i serramenti interni ed esterni e le recinzioni;
- indipendentemente dall'inserimento nel piano delle manutenzioni, il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese all'effettuazione di tutte le manutenzioni straordinarie dell'impianto sportivo polivalente che si rendessero necessarie nel corso della concessione per la buona conservazione del complesso sportivo stesso. Come già espresso, per le parti edili la manutenzione straordinaria riguarderà le sole parti edili interne non strutturali;
- a comunicare tutti gli interventi di natura straordinaria al Concedente.

## **7.2 Forniture e acquisto nuovi arredi**

Per il funzionamento del servizio il Concessionario dovrà acquistare nuovi arredi, come ad esempio il bancone reception dell'ingresso piscina e parte di arredi degli spogliatoi annessi alla palestra del piano ammezzato. Il Concessionario, durante il periodo della concessione, dove ritenuto migliorativo, potrà procedere al rinnovo delle attrezzature e degli arredi, o di parte di essi, già presenti, con altri aventi

caratteristiche tecniche equivalenti. Le nuove forniture 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.

Alla scadenza della concessione saranno consegnati al concedente gli arredi e le attrezzature, presenti nella struttura, in buone condizioni di conservazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà naturale.

***La descrizione dei nuovi arredi, che verranno acquistati dal Concessionario, dovrà essere specificata e presentata in sede di gara, con l'indicazione del costo presunto degli interventi che si intendono realizzare, e sarà oggetto di valutazione.***

### **7.3 Servizi di pulizia**

Il Concessionario dovrà svolgere il servizio di pulizia nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia.

In riferimento all'attenzione a temi ambientali e in ottemperanza con le norme di legge vigenti, si richiede l'utilizzo di materiali di pulizia ecologici e l'attivazione della raccolta differenziata di carta, plastica, vetro, lattine e umido. Vigè inoltre il divieto di stoccaggio dei materiali usati per le operazioni di pulizia e di gestione nel Centro sportivo all'aperto, ovvero in luoghi non idonei.

Il servizio di pulizia dovrà essere articolato secondo quanto presentato in sede di offerta tecnica nel piano delle manutenzioni. Il Concessionario dovrà tuttavia garantire le seguenti pulizie che dovranno essere meglio descritte nel piano delle manutenzioni:

- pulizie a cadenza quotidiana, settimanale, mensile, semestrale, con eventuale disinfestazione e derattizzazione dell'intera struttura;
- pulizia corpi illuminanti interni ed esterni;
- 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;
- altri interventi.

### **7.4 Manutenzione degli impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acqua della piscina**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza quotidiana - settimanale - mensile - semestrale - annuale, ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.5 Manutenzione dell'impianto idrico-sanitario**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza quotidiana – settimanale - mensile - semestrale – annuale; ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.6 Manutenzione degli impianti di riscaldamento**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza quotidiana - settimanale - mensile - semestrale - annuale ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.7 Manutenzione degli impianti di trattamento aria**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare i controlli e gli interventi che verranno realizzati a cadenza quotidiana – settimanale - mensile - semestrale – annuale ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.8 Manutenzione dell'impianto elettrico**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza mensile - semestrale – annuale – biennale ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.9 Manutenzione delle parti edili**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza mensile - semestrale – annuale ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.10 Analisi delle acque**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati a cadenza quotidiana – settimanale - mensile - semestrale – annuale ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento tra cui a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- 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
- 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.

## **7.11 Manutenzione estintori**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà effettuare le manutenzioni tramite imprese specializzate e autorizzate secondo la normativa vigente e le specifiche norme UNI.

Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati di sorveglianza, controllo revisione e con quale cadenza; ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.12 Manutenzione idranti e naspì**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà effettuare le manutenzioni tramite imprese specializzate e autorizzate secondo la normativa vigente e le specifiche norme UNI. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati di sorveglianza, controllo, manutenzione e con quale cadenza; ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento degli impianti in oggetto.

## **7.13 Manutenzione porte REI**

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto previsto dalla normativa specifica e dovrà essere presentato nel piano delle manutenzioni proposto in sede di offerta tecnica. Il Concessionario dovrà effettuare le manutenzioni tramite imprese

specializzate e autorizzate secondo la normativa vigente e le specifiche norme UNI. Il Concessionario dovrà specificare gli interventi che verranno realizzati di verifica, e manutenzione, ed eventualmente altri tipi di interventi indispensabili per il buon funzionamento dell'impianto in oggetto.

Il Concessionario dovrà effettuare le manutenzioni tramite imprese autorizzate secondo la normativa vigente.

#### **7.14 Manutenzione altri impianti**

Il piano delle manutenzioni dovrà contemplare le modalità di esecuzione delle manutenzioni sui seguenti impianti, ove esistenti, e compatibilmente con la tecnologia installata e nel rispetto delle normative vigenti:

- impianto di illuminazione esterno
- impianti telefonici
- reti di trasmissione dati, dotazione hardware e software
- luci di segnalazione/chiamata e cartellonistica di esodo
- impianti di assistenza al salvamento
- impianti di regolazione accessi
- impianti per la gestione informatizzata degli accessi
- impianti di diffusione sonora

#### **7.15 Manutenzione degli spazi esterni**

Il piano di manutenzione dovrà essere esteso all'area esterna, compresi gli spazi verdi, in funzione delle attività, delle attrezzature e degli impianti ivi presenti, ovvero che potranno essere installati dal Concessionario stesso.

Il Concessionario avrà l'obbligo di effettuare la manutenzione di tutta l'area esterna oggetto della concessione, anche se non utilizzata.

Con particolare riferimento all'area esterna è fatto obbligo al Concessionario di effettuare:

- il ripristino dell'accessibilità dell'area in caso di nevicate e gelate, assumendosi l'onere della spalatura dalla neve e dello spargimento del sale quando necessario;
- lo sfalcio periodico del tappeto erboso (cadenza non superiore a 40 giorni nel periodo vegetativo);
- la potatura degli arbusti;
- la raccolta di eventuali rifiuti abbandonati;
- la raccolta del fogliame;

La potatura delle piante ad alto fusto resta in carico al Concedente.

#### **7.16 Manutenzioni straordinarie e migliorie**

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere eseguito a cura e spese

del Concessionario; per le parti edili la manutenzione straordinaria riguarderà esclusivamente le parti edili interne non strutturali. Il Concedente dovrà essere informato dei lavori di manutenzione straordinaria che si intendono realizzare, preventivamente con largo anticipo, salvo casi di urgenza, al fine di conoscere lo stato dell'impianto e del buon operato del Concessionario, il quale avrà l'obbligo di munirsi degli eventuali titoli abilitativi necessari, per legge, per l'esecuzione dei lavori.

Il Concessionario potrà realizzare interventi migliorativi alle strutture edili e agli impianti sportivi dei campi esterni. Gli interventi migliorativi che si intendono realizzare dovranno essere specificati nel piano delle manutenzioni con l'indicazione del costo presunto dell'intervento. Il Concessionario dovrà essere autorizzato dal Concedente per poter eseguire sia le opere di manutenzione straordinaria sia gli interventi migliorativi alle strutture e agli impianti.

Il Concessionario dovrà conservare, presso la struttura, il nominativo della ditta esecutrice dei lavori, i collaudi, i certificati e le dichiarazioni di conformità previsti per legge.

***La descrizione degli interventi migliorativi che si intendono realizzare, da parte del Concessionario, dovranno essere specificati con l'indicazione del costo presunto dell'intervento e presentati in sede di gara, saranno oggetto di valutazione.***

## **Art. 8 Il piano delle risorse umane**

Il piano, che deve essere presentato in sede di gara, deve contenere un organigramma delle figure professionali previste, distinguendo i ruoli che il Concessionario prevede di ricoprire mediante la propria organizzazione d'impresa (comprendente i soci dell'eventuale società di progetto) e i ruoli che intende ricoprire mediante imprese esterne. Per i dipendenti o altro personale utilizzato dal Concessionario (comprendente i soci dell'eventuale società di progetto), il piano deve specificare altresì la formazione richiesta e il rapporto di lavoro instaurato. L'organigramma potrà essere aggiornato durante la fase di gestione.

Gli istruttori dovranno essere in possesso di titoli adeguati all'attività da svolgere: diploma ISEF, laurea in scienze motorie, qualifiche di istruttore CONI, FSN (Federazioni sportive nazionali) e EPS (Enti di promozione sportiva).

Il personale di reception avrà adeguata professionalità nella gestione dei rapporti con il pubblico e dovrà esserne prevista la presenza durante l'orario di apertura.

Il personale addetto alle pulizie dovrà avere adeguata esperienza nella gestione di ampi spazi pubblici e nell'utilizzo di prodotti e macchinari specifici per la pulizia (in particolare per le piscine).

Il Concessionario deve individuare ed assicurare la presenza continuativa nel centro sportivo (piscina, palestra e campi da calcetto) in fase di attività, un numero sufficiente di operatori formati per il primo soccorso e la gestione delle emergenze, anche impiegati in altre mansioni, purché in possesso dei relativi attestati di frequenza ai corsi previsti dalla normativa e a conoscenza dei piani di emergenza adottati nel complesso.

Dovrà essere assicurata la sostituzione del personale in caso di assenza o impedimento, anche temporaneo, per garantire la continuità del servizio e la rispondenza al presente capitolato e al piano di gestione.

Il Concessionario dovrà garantire, nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale impiegato. Il Concessionario dovrà osservare, nei confronti del personale impiegato, tutte le leggi, regolamenti e disposizioni dei contratti normativi salariali, previdenziali, assistenziali e assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria.

In caso di accertamento della violazione di quanto sopra descritto, l'Amministrazione appaltante, previa comunicazione, potrà prendere provvedimenti consistenti nell'applicazione delle penali e, nel caso di recidiva, nella risoluzione del rapporto contrattuale.

Il personale utilizzato a qualsiasi titolo all'interno dell'intero complesso sportivo dovrà possedere i requisiti idonei per lo svolgimento del servizio.

L'Amministrazione si riserva di verificare direttamente i requisiti di cui trattasi.

All'interno del personale impiegato nel complesso natatorio si dovranno prevedere, obbligatoriamente le seguenti figure:

- responsabile dell'impianto natatorio;
- responsabile degli impianti tecnologici (in possesso di competenza tecnica specifica nella gestione e manutenzione degli impianti di una piscina, incluse eventuali abilitazioni di legge);
- assistenti bagnanti (che dovranno essere dotati di adeguata abilitazione al salvamento e per i quali dovrà essere prevista la presenza continuativa durante l'intero orario di apertura all'utenza, in numero adeguato all'affollamento e alla tipologia di utenza);
- gli istruttori (che dovranno avere titoli adeguati in relazione all'attività da svolgere)

***Il piano delle risorse umane, che dovrà comunque recepire quanto previsto nel presente articolo, deve essere presentato in sede di gara, sarà oggetto di valutazione.***

### **Art. 9 Il piano di promozione e rapporto con il pubblico**

Il Concessionario è tenuto a presentare un documento che descriva le iniziative volte alla promozione e diffusione dei servizi offerti dal complesso e le modalità di rapporto con il pubblico ai fini della trasparenza e dell'orientamento alla soddisfazione dell'utente. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si cita:

- un sito internet con le informazioni sull'impianto, sulle attività svolte, gli orari e le tariffe, gli abbonamenti;
- indagini di gradimento del pubblico dei servizi offerti;
- possibilità per l'utenza di esporre eventuali reclami tramite modulistica che potrà recuperare sul sito o presso la reception dell'impianto sportivo.

***Il piano di promozione e rapporto con il pubblico deve essere presentato in sede di gara; sarà oggetto di valutazione.***

### **Art. 10 Il piano di sicurezza**

È compito del Concessionario predisporre un documento contenente i protocolli di autocontrollo e sicurezza della struttura, nel rispetto del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. (compreso il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze), delle norme sugli impianti sportivi (D.M. 18.03.1996 coordinato con le modifiche ed integrazioni introdotte dal D.M. 06.06.2005), delle norme sui locali destinati al pubblico spettacolo, se del caso (D.M. 19.08.1996) e delle norme sulla sicurezza antincendio e gestione delle emergenze (D.P.R. 151/2011).

Limitatamente alle piscine si fa riferimento anche alla “Disciplina interregionale delle piscine”, pubblicata sulla G.U.R.I. n. 51 del 3 marzo 2003 in attuazione dell’Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 sulla sicurezza igienico-sanitaria delle piscine e alla D.G.R.. Lombardia n. 8/2552 del 17 maggio 2006.

Il Concessionario, in quanto datore di lavoro, dovrà assolvere a tutti i compiti previsti dalla legge, tra cui la predisposizione di un documento di valutazione rischi e garantire la presenza di addetti all’emergenza e al primo soccorso.

In caso di gare e manifestazioni aperte al pubblico, il Concessionario dovrà garantire il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di richiesta dei permessi previsti dalla legge, di sicurezza e pronto intervento sanitario, assicurando la presenza di personale idoneo.

### **Art.11 Obblighi generali e responsabilità del Concessionario inerenti la gestione**

Ogni responsabilità inerente e conseguente alla gestione è a carico del Concessionario, il quale dovrà provvedere in particolare:

- ad assumere la titolarità delle autorizzazioni e di ogni tipo di provvedimento autorizzatorio, comunque denominato, necessario all’assolvimento delle attività prestate; il Concessionario dovrà richiedere tutte le certificazioni necessarie per il rilascio della licenza di esercizio;
- a mantenere in vigore tutte le autorizzazioni necessarie alla conduzione dell’impianto, gestendo le relative pratiche e spese, in particolare il Certificato di Prevenzione Incendi e i libretti d’impianto ISPEL, ove previsti, e qualsiasi altra autorizzazione. Il Concessionario presterà inoltre la necessaria assistenza e collaborazione agli enti preposti in corso di esame delle pratiche e di eventuali sopralluoghi;
- ad assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti alla gestione, ivi compresa l’imposta per la pubblicità, a norma delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti al momento dell’installazione, ad assicurare l’apertura e la chiusura dell’impianto, nel rispetto degli orari minimi determinati nei precedenti articoli, la vigilanza, il controllo, la guardiania e custodia del complesso e dei relativi spazi esterni ed interni;

- a tenere estraneo il Concedente (che comunque dovrà esserne informato) dall'attività e dai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Concessionario. Il Concessionario solleva il Concedente da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

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 in versione informatica, deve comprendere :

- una sezione introduttiva riportante le caratteristiche tecnico-funzionali della piscina, tra le 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 annotati dai manutentori tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, ordinaria programmata e straordinari, 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 12 Varianti al piano di gestione e/o al Capitolato di gestione**

Il Concessionario, in base a oggettive esigenze legate all'equilibrio economico-finanziario, ad evoluzioni delle normative o del mercato o della domanda del pubblico, può richiedere varianti al piano di gestione presentato in sede di gara; il Concedente ne valuterà la coerenza con il piano di gestione offerto e con le prestazioni minime previste dal presente Capitolato di gestione.

Il Concessionario potrà attuare le varianti richieste al piano di gestione solo dopo l'approvazione del Concedente. Altrimenti l'attuazione del piano di gestione, in difformità da quanto offerto in gara, è motivo di applicazione delle penali e, se del caso, di risoluzioni contrattuali.

L'adeguamento delle tariffe praticate all'indice ISTAT – FOI non costituisce variante al piano di gestione.

Nel corso dell'intero periodo di validità della concessione, in presenza di esigenze di carattere generale o ai fini di adeguamento alle mutate condizioni sociali o anche ai fini di modificare prescrizioni di cui sia emersa nel tempo l'inadeguatezza, anche tecnica, il Concedente potrà altresì chiedere l'adeguamento del capitolato di gestione e/o del piano di gestione.

### **Art 13 Le attività complementari: attività commerciali e pubblicità**

Il Concessionario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per l'eventuale esercizio di attività commerciali che possono essere effettuate all'interno della struttura.

Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili in altro luogo rispetto al complesso sportivo.

Al Concessionario è affidata la gestione la pubblicità all'interno dell'impianto natatorio e nel campo polivalente coperto, conformemente alle norme e alle procedure in vigore per la gestione degli impianti pubblicitari. E' facoltà dell'Amministrazione di procedere a verifiche per il controllo delle suddette esposizioni pubblicitarie. I contratti di pubblicità dovranno avere una durata non eccedente la durata della concessione.

Gli introiti derivanti dalle attività del presente articolo rimarranno in possesso del Concessionario.

### **Art. 14 Il piano economico finanziario**

Il concessionario dovrà presentare in sede di gara il piano economico finanziario con la previsione dei ricavi e delle spese annuali della gestione, comprensivo del canone.

Il piano deve essere strutturato secondo la suddivisione annuale delle singole voci per tutti gli anni di gestione.

### **Art. 15 Consegna e riconsegna della strutture**

Il patrimonio in concessione è costituito dall'immobile, dagli impianti di servizio e dagli arredi, nello stato di fatto in cui si trovano, così come descritto nel verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti, a seguito della sottoscrizione della convenzione di concessione.

Alla scadenza della concessione, l'immobile ritornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione, compresi gli impianti di servizio, le attrezzature e in generale tutte le opere di miglioria e modifica apportate, senza che il Concessionario nulla possa vantare nei confronti dell'Amministrazione stessa.

Fatta salva la possibilità di controllo in qualunque momento, un anno prima della scadenza della concessione, si effettuerà una visita ispettiva, in contraddittorio tra le parti, per verificare lo stato manutentivo della struttura.

Nel caso venissero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente e restituire l'immobile in uno stato di manutenzione adeguato, esente da qualsiasi danno.

Non è considerato danno la normale usura derivante dal corretto utilizzo.

Il Concessionario solleva il Comune di Concorezzo da ogni responsabilità per danni che venissero causati al Concessionario stesso o a terzi o cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.

I mobili, le attrezzature e gli impianti che non sia utile assoggettare a manutenzione andranno sostituiti, sia in tutte le loro componenti che in parte, a cura e spese del Concessionario. La riconsegna verrà attuata previo verbale stilato in contraddittorio con il Concessionario.

### **Art. 16 Canone di concessione dell'impianto**

In rapporto alla concessione dell'impianto sportivo e dell'uso della struttura, il Concessionario corrisponderà al Comune di Concorezzo un canone annuo più IVA, se dovuta, così come sarà quantificato in sede di gara.

Il pagamento del canone avviene con cadenza trimestrale anticipata, e decorre dalla data di consegna di tutto l'impianto sportivo.

Il Concessionario corrisponde il canone previsto, nell'ammontare stabilito e nei termini prescritti.

I ritardi nei pagamenti comporteranno l'applicazione di un interesse di mora pari a quello legale aumentato di due punti percentuali. Il rischio di impresa è a totale carico del Concessionario.

Gravi e ripetuti ritardi nel pagamento (mancato pagamento di tre rate consecutive) comporteranno la risoluzione del contratto.

L'importo annuo del canone di concessione è aggiornato annualmente, sulla base dell'intera variazione dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati relativa all'anno precedente rilevato per la Provincia di Milano.

Il canone annuo di concessione minimo è stimato in Euro 65.000,00= oltre I.V.A..

***Il canone al rialzo sarà oggetto di punteggio in sede di gara.***

### **Art. 17 Oneri a carico del Comune di Concorezzo e facoltà**

Sono a carico del Concedente:

- la messa a disposizione al Concessionario della documentazione necessaria per ottenere la licenza di esercizio e tutte le certificazioni e documentazioni inerenti le opere e gli impianti oggetto della concessione, indispensabili per la gestione e la conduzione dell'impianto sportivo;
- la messa a disposizione degli arredi e delle attrezzature già presenti nella struttura, così come descritto nell'allegato 4) e nel verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti;
- l'assicurazione contro furto e incendio dell'immobile e degli arredi;
- l'eventuale autorizzazione, richiesta dal Concessionario, per la variazione in aumento delle tariffe controllate praticate all'utenza (art. 6 comma 6.2, 6.3, 6.4), da effettuarsi con delibera di Giunta Comunale;
- l'autorizzazione al Concessionario alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria;
- la manutenzione straordinaria delle parti edili ad esclusione delle parti edili interne non strutturali;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elevatore .

Il Comune di Concorezzo ha facoltà di formulare osservazioni e proposte volte a favorire lo sviluppo dei servizi e il benessere degli utenti.

### **Art. 18 Verifica e controllo da parte del Comune di Concorezzo**

Il Responsabile del Settore Biblioteca-Cultura-Sport è incaricato di mantenere rapporti stabili con il Concessionario per la necessaria attività di verifica gestionale, nel rispetto di quanto prescritto nel presente capitolato e in tutta la documentazione di gara, avvalendosi, per la parte relativa alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, della collaborazione del Responsabile del Settore Servizi sul Territorio. I Responsabili sopra citati o altro personale da loro incaricato, ai fini dello svolgimento dell'azione di controllo, possono visitare l'impianto sportivo in qualsiasi momento e senza alcun preavviso, fatto salvo il rispetto della privacy degli utenti.

### **Art. 19 Commissione congiunta di verifica**

Una commissione a cadenza annuale svolgerà la verifica della struttura, degli impianti e della gestione. La commissione sarà così composta: per il Concedente dal Sindaco o un suo delegato, dal responsabile del Settore Servizi al Territorio e dal Responsabile del Settore Biblioteca-Cultura-Sport; per il Concessionario dal Responsabile della gestione dell'impianto natatorio e da due tecnici da lui designati. Il Concessionario dovrà comunicare al Concedente i nominativi dei propri rappresentanti all'interno della commissione entro 40 giorni dalla firma del contratto.

### **Art. 20 Garanzia definitiva**

Il Concessionario è tenuto a prestare una garanzia fidejussoria a titolo di garanzia definitiva in misura pari al 10% dell'importo contrattuale.

La cauzione in questione si intende a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze, fatta, comunque, salva la risarcibilità del maggior danno.

L'importo della garanzia definitiva sarà precisato nella lettera di richiesta della documentazione per la stipulazione del contratto.

L'importo della garanzia, nel caso in cui il Concessionario risulti in possesso delle certificazioni di cui all'art. 93, c. 7 del D.Lgs. n. 50/16, potrà essere ridotto nelle percentuali ivi previste. Per usufruire di tali benefici il Concessionario dovrà allegare alla garanzia fidejussoria copia del certificato posseduto reso autentico.

Il Comune di Concorezzo, in caso di inadempienza del Concessionario, è autorizzato al recupero delle somme dovute a valere su tali garanzie senza alcun'altra formalità.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, prevedere espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, cod. civ., prevedere espressamente la piena operatività entro

quindici giorni su semplice richiesta scritta della stazione appaltante e deve avere durata pari a quella della concessione.

In caso di escussione, il Concessionario deve provvedere immediatamente alla reintegrazione della cauzione, salvo che ciò non sia necessario per effetto della cessazione del rapporto. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si demanda all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/16.

### **Art. 21 Polizze assicurative**

Il Concessionario dovrà altresì stipulare apposita assicurazione sull'esercizio dell'attività e di responsabilità civile verso terzi RCTO per un massimale unico non inferiore a 5 milioni di euro, e non inferiore a 2 milioni di euro per RCO, per singolo prestatore di lavoro.

Copia delle polizze, conforme all'originale ai sensi di legge, dovranno essere consegnate all'atto della stipula del contratto, unitamente alle quietanze di intervenuto pagamento del premio. Queste ultime dovranno essere presentate con la periodicità prevista dalle polizze stesse, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della concessione del servizio.

### **Art. 22 Fallimento, successione o cessione dell'aggiudicatario**

Il Comune di Concorezzo ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione nel caso di cessazione di attività, di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del Concessionario.

In caso di vendita, fusione o modifica statutaria dell'ente Concessionario, è necessaria l'acquisizione e il consenso formale da parte del Comune per il proseguimento del rapporto in essere.

In tali circostanze, il Comune può dichiarare, a suo insindacabile giudizio, risolto il rapporto convenzionale in essere.

Resta inteso, anche in tal caso, che gli investimenti fino ad allora effettuati rimangono di proprietà esclusiva del Comune di Concorezzo e nulla è reso o dovuto al Concessionario.

L'autorizzazione sarà data o negata con delibera di Giunta Comunale.

### **Art. 23 Penalità per mancato rispetto degli obblighi contrattuali**

Al verificarsi dei seguenti casi saranno applicate al Concessionario le penali pecuniarie sottoindicate, fatti comunque salvi gli eventuali ulteriori maggiori oneri che ne dovessero conseguire:

<b>Inadempienza</b>	<b>Art. del Capitolato</b>	<b>Penale</b>
Prima mancata erogazione di servizi	ART. 5 dal 5.1 al 5.4	€ 500,00 per ogni inadempienza
Seconda mancata erogazione di servizi	ART. 5 dal 5.1 al 5.4	€ 1.000,00 per ogni inadempienza
Per le infrazioni alle norme del capitolato e del contratto per le quali non sia prevista una specifica sanzione		Minimo € 500,00 fino a un massimo di euro 3.000
Inadempienza relativa ad interventi manutentivi e di sicurezza	ART. 7: dal 7.1 al 7.16 Art. 10	€ 2.000,00 per ogni inadempienza

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo avverrà nel rispetto della seguente procedura:

- 1) tempestiva contestazione dell'inadempimento al Concessionario finalizzato all'applicazione della sanzione, mediante posta elettronica certificata (PEC);
- 2) controdeduzioni del Concessionario da fornirsi sempre via PEC, entro e non oltre 48 ore dalla ricezione della contestazione;
- 3) esame delle controdeduzioni e comunicazione, sempre via PEC, di archivio della procedura o di applicazione del provvedimento sanzionatorio, entro 3 giorni lavorativi dalla ricezione delle controdeduzioni;
- 4) riscossione delle penali nelle forme e nei modi di legge.

#### **Art. 24 Grave errore contrattuale e risoluzione del contratto**

Costituisce grave errore contrattuale, e quindi grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto, risarcimento del danno e incameramento della cauzione, il verificarsi di uno dei seguenti casi:

<b>Grave errore</b>	<b>Art. Del Capitolato</b>
Per terza mancata erogazione di servizi, nonostante formali contestazioni	ART. 5: Dal 5.1 al 5.4
Inadempienza interventi manutentivi e di sicurezza che ingenerino concrete situazioni di pericolo e/o grave danneggiamento e/o grave deterioramento della struttura o di parti di essa	ART 7: dal 7.1 al 7.16 e ART. 10
Inosservanza delle leggi sul lavoro e la previdenza sociale e dei contratti di lavoro di categoria	ART. 8
Cessione parziale o totale del contratto a terzi, nonché cessione ad altri, in tutto o in parte di diritti ed obblighi del presente capitolato	ART. 25
Dichiarazione di fallimento della ditta Concessionaria	ART. 22
Mancato pagamento di tre rate consecutive del canone di concessione nonostante formali richiami da parte del Concedente	Art. 16
Ogni altra inadempienza qui non contemplata, o fatto che renda impossibile la prosecuzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del codice Civile	
Abbandono o sospensione del servizio salvo che per cause di forza maggiore	

Al verificarsi di una o più fattispecie su indicate, il Comune di Concorezzo seguirà la procedura disciplinata nell'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016.

In caso di risoluzione del contratto, il Concessionario è tenuto a corrispondere al concedente le eventuali penali e/o danni e/o maggiori oneri che il Comune di Concorezzo dovrà sostenere in conseguenza della risoluzione.

In seguito alla risoluzione della concessione, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'affidamento delle prestazioni all'Impresa risultata seconda classificata nella graduatoria della procedura di gara e, in caso di rifiuto di quest'ultima, alle successive seguendo l'ordine di graduatoria.

### **Art. 25 Subappalto**

E' fatto divieto, sotto pena di rescissione "de jure" del Contratto, la cessione o qualsiasi altra forma di sub-affidamento totale o parziale del servizio.

Il Concessionario ha la facoltà di subappaltare i servizi di pulizia e manutenzione a condizione che il subappalto sia stato dichiarato in sede di offerta tecnica ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. n. 50/2016, che la domanda di subappalto sia corredata dalla dimostrazione del possesso dei requisiti dei subappaltatori e il contratto di subappalto sia stato depositato 20 giorni prima dell'inizio delle attività. Il subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri a carico dell'impresa aggiudicatrice che rimane l'unica responsabile nei confronti dell'Amministrazione appaltante.

### **Art. 26 Foro competente**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, nell'interpretazione ed esecuzione delle obbligazioni contrattuali, saranno risolte di comune accordo tra le parti. In caso di mancanza di accordo, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Monza. E' pertanto esclusa la clausola arbitrale.

### **Art. 27 Spese di registrazione**

Tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione in atto pubblico amministrativo, compreso di bolli, registrazione, e, comunque, niente escluso, sono a carico del Concessionario.

Le parti danno atto che le prestazioni sono soggette ad IVA, e, quindi la registrazione è prescritta a tassa fissa.

### **Art. 28 Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art. 29 Normative di riferimento**

Il piano di gestione deve essere sviluppato nel rispetto:

- della normativa vigente in materia sportiva e, in particolare, della Legge della Regione Lombardia n. 27 del 2006;
- del “Libro bianco sullo sport”, dell'11.07.2007, presentato dalla Commissione europea al Consiglio, al Parlamento europeo, al Comitato delle regioni e al Comitato economico e sociale europeo;
- delle prescrizioni vincolanti e delle indicazioni contenute nelle normative vigenti in materia di impianti sportivi e di conduzione di piscine pubbliche e relativi impianti, ed in particolare:
  - il D.M. 18.03.1996 coordinato con le modifiche ed integrazioni introdotte dal D.M. 06.06.2005;
  - la “Disciplina interregionale delle piscine”, pubblicata sulla G.U.R.I. n. 51 del 3.03.2003 in attuazione dell’Accordo Stato-Regioni del 16.01.2003 sulla sicurezza igienico-sanitaria delle piscine e alla D.G.R. Lombardia n. 8/2552 del 17.05.2006;
  - D.P.R. 151/2011 Regolamento semplificazione della prevenzione incendi
  - ogni altra normativa applicabile in relazione alle caratteristiche dell’impianto e alle attività in esso svolte.

## **ALLEGATI:**

Allegato 1) Planimetria inquadramento dell’insieme

Allegato 2) Planimetria pianta piano terra

Allegato 3) Planimetria piano ammezzato

Allegato 4) Elenco degli arredi e delle attrezzature presenti nella struttura alla consegna dell’impianto