



COMUNE DI CASTEL RITALDI

PROVINCIA DI PERUGIA

SETTORE TECNICO

GESTIONE DELL'COMPLESSO NATATORIO DI CASTEL RITALDI E CONTESTUALE LOCAZIONE DEL RISTORANTE

CAPITOLATO D'ONERI

SOMMARIO

- Art.1 - Obiettivi della concessione
- Art.2 - Valore stimato della concessione
- Art.3 - Oggetto della concessione
- Art.4 - Oggetto della gestione
- Art.5 - Piano delle attività
- Art.6 - Durata della concessione
- Art.7 - Rapporti economici – Corrispettivo
- Art.8 - Pubblicità commerciale
- Art.9 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie del complesso
- Art.10 - Attrezzature allestimenti e arredi
- Art.11 - Interventi del complesso natatorio
- Art.12 - Consegna e restituzione del complesso
- Art.13 - Personale impegnato nella gestione
- Art.14 - Tutela della salute e della sicurezza
- Art.15 - Sicurezza igienico sanitaria
- Art.16 - Responsabile di contratto
- Art.17 - Compiti del Direttore dell'esecuzione del contratto
- Art.18 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti
- Art.19 – Obblighi ed oneri a carico del concessionario
- Art.20 - Regolamento di utilizzo del complesso
- Art.21 - Relazione annuale
- Art.22 - Utenze
- Art.23 - Modifiche del contratto di concessione
- ART. 24 - Divieto di sub-concessione
- ART. 25 - Sospensione del servizio
- Art.26- Bar
- Art.27 – Ristorante
- Art.28 - Responsabilità del concessionario
- Art.29 - Garanzie assicurative
- Art.30 - Presa d'atto delle circostanze e della natura del servizio
- Art.31 - Controllo e verifiche della gestione
- Art.32 - Contestazioni di inadempienze – penali
- Art.33- Decadenza, revoca d'ufficio, risoluzione per inadempimento della concessione e recesso
- Art.34 - Divieti
- Art.35 - Modifiche contrattuali
- Art.36 - Codice di comportamento e altri obblighi
- Art.37 - Foro competente
- Art.38- Elezione di domicilio
- Art.39 - Proprietà dei dati relativi ai controlli e riservatezza
- Art.40 - Rinvio ad altre norme

Art.1 - Obiettivi della concessione

Il Comune di Castel Ritaldi (nel proseguo Comune) con l'affidamento della gestione (nel proseguo Concessionario) dell'complesso natatorio e contestuale locazione del ristorante si pone l'obiettivo di affidare a terzi l'organizzazione e la gestione dell'complesso natatorio e contestuale locazione del ristorante al fine di promuovere e valorizzare lo sviluppo di attività sportive ed il soddisfacimento di interessi generali della collettività nel rispetto dei principi previsti dal D.lgs 36/2023 per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni.

La gestione dell'complesso natatorio è affidata per le finalità sportive, sociali, di propaganda e diffusione della pratica sportiva per la quale è stato realizzato.

Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare l'complesso natatorio in modo corretto nel rispetto del presente Capitolato Speciale e delle direttive che saranno impartite dal Comune.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'complesso medesimo.

La gestione dell'complesso natatorio sarà affidata alle capacità organizzative e imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività. Tutte le attività richieste dal presente capitolato dovranno essere effettuate dal Concessionario con propria organizzazione, mezzi e personale nel rispetto delle normative vigenti.

Il Concessionario dovrà garantire l'accesso e la fruizione dell'Complesso natatorio a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione, sviluppando la cultura natatoria sia dal punto di vista agonistico sia da quello ricreativo e di benessere psico-fisico.

In base al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (nel proseguo D.Lgs 36/2033) il Concessionario, con il contratto, assumerà il «*rischio operativo*» ovvero il rischio legato alla gestione dei servizi ed eventuali lavori sia sotto il profilo della domanda che quello dell'offerta.

Per quanto sopra il Comune disporrà le condizioni minime per lo svolgimento dei servizi principali.

Art.2 - Valore stimato della concessione

Ai sensi dell'articolo 179, commi 2 e 3, del D.lgs 36/2023 il valore stimato della concessione, per il periodo contrattuale pari ad **anni 6** (senza considerare eventuali opzioni), è pari ad euro **998.852,65** (euro *novecentonovantottomilaottocentocinquantadue/65*).

Ai sensi dell'art. 179, comma 1, del D.lgs 36/2023 il valore di cui trattasi è stato individuato dal volume d'affari generato dalla gestione dell'complesso come si evince dal piano economico finanziario di massima, contenuto nella Relazione tecnica-economia.

Ai sensi dell'articolo 14 del codice, il valore globale stimato della concessione comprende qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara e tale valore è indicato anche al fine di rispettare le soglie previste dal comma 1 del suddetto articolo del D.lgs. n. 36/2023.

La concessione può essere modificata senza una nuova procedura di aggiudicazione della concessione nei casi indicati all'articolo 189 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza massima di un quinto del valore del contratto; la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto (valore stimato € 199.770,53).

Pertanto, il valore globale stimato della concessione comprensivo delle opzioni e della proroga contrattuale è pari ad **€ 2.399.726,81** così suddiviso:

<i>Descrizione servizio in concessione</i>	<i>Importo</i>	
VALORE STIMATO GESTIONE DEL COMPLESSO NATATORIO DI CASTEL RITALDI E CONTESTUALE LOCAZIONE DEL RISTORANTE	€	998.852,65
Proroga di cui all'art. 120, comma 10 del D.Lgs. 36/2023 pari a 6 anni	€	1.114.036,08
Proroga di cui all'art. 120, comma 11 del D.Lgs. 36/2023 pari a 6 mesi	€	87.067,55
Importo relativo alle modifiche di cui all'articolo 189 comma 1, lettera a) del codice	€	199.770,53
Importo totale stimato	€	2.399.726,81

Le prestazioni aggiuntive o complementari riguardano elementi pertinenziali o aggiuntivi della struttura o del sito che, in una prospettiva di aumento o miglioramento dell'erogazione dei servizi offerti alla collettività, possono essere affidati al concessionario stante il miglioramento dei servizi e l'economicità della scelta amministrativa. A tal fine, la concessione potrà essere estesa per quanto espresso nell'art. 26 del capitolato speciale di appalto.

Il Costo degli interventi necessari al funzionamento del complesso, indicato nella relazione tecnico economica (Allegato **Relazione Tecnico-economica**) riguardano la sostituzione caldaia e revisione complesso termico di riscaldamento e ACS oltre all'adeguamento locale cucina per la prevenzione incendi e piccole manutenzioni del locale ristorante e la realizzazione della delimitazione area solarium/piscina (separazione area piedi puliti/area piedi sporchi) ed ammontano presumibilmente ad euro 20.000,00 oltre IVA.

Art.3 - Oggetto della concessione

La presente concessione ha per oggetto la gestione della piscina comunale scoperta, con annessi spogliatoi e bar (esercizio di somministrazione alimenti e bevande) ed area anfiteatro, nonché il locale ristorante (da adeguare parzialmente) come descritto nella Relazione Tecnico-economica, cap.4.

E' vietato al Concessionario di mutare l'uso o la destinazione del complesso o di parti dello stesso, senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Dati generali e dimensionali.

Localizzazione: Comune di Castel Ritaldi, via Scigliano.

Dati catastali: catastalmente censita al Foglio 17 mappali 1888.

Il complesso natatorio, con incluso il ristorante, sito in via Scigliano, Castel Ritaldi, è costituito da:

vasca nuoto grande

- Dimensioni planimetriche: m 25,00 x 12,00 (esclusa rampa di accesso diversamente abili)
- Profondità acqua: m 1,35/2,50
- Superficie acqua: mq 340,00 (inclusa rampa)

vasca nuoto piccola

- Dimensioni planimetriche: m 7,45 x 7,85
- Profondità acqua: m 0,65
- Superficie acqua mq 52,00

vasca idromassaggio

- Dimensioni planimetriche: m 7,45 x 7,85
- Profondità acqua: m 0,95
- Superficie acqua mq 40,00

Locale tecnologico

Fabbricato spogliatoi-servizi

Fabbricato adibito a bar

Spazio esterno:

Area verde;
Anfiteatro

il tutto come da planimetrie allegate.

Dati accessori

L'estensione del complesso natatorio è evidenziata nelle planimetrie allegate alla Relazione tecnico-economica.

Al Concessionario sono riconosciuti:

- il diritto di gestione del complesso natatorio;

- la possibilità di gestire altre attività di aggregazione e sportive in genere;
- il diritto di sfruttare l'immobile a fini pubblicitari ed incassare sponsorizzazioni;
- la possibilità di gestire un'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed eventuali distributori automatici.

Interventi di manutenzione straordinaria

Il Concessionario dovrà farsi carico degli oneri per la realizzazione di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, compresi quelli relativi all'ottenimento di eventuali pareri, nulla osta e preventivi necessari, per le acquisizioni di certificazioni e autorizzazioni prodromiche all'agibilità e l'esercizio del complesso a lavori ultimati, per le prove ed indagini sui materiali, per i collaudi e quant'altro necessario alla perfetta messa in esercizio del complesso.

Art.4 - Oggetto della gestione

Le attività, da realizzarsi nell'ambito della gestione, sono qualificabili in via generale come di seguito specificato:

- attività preordinate alla valorizzazione funzionale e sociale del complesso natatorio preesistente e delle sue potenzialità, finalizzate anche a fornire risposta alle esigenze degli utenti in generale;
- organizzazione e gestione di eventi e manifestazioni sportive nell'ambito di un quadro di iniziative anche programmate dal Comune o da Associazioni o Istituti con cui l'Ente collabora, in sinergia con le potenzialità della promozione cittadina annuale e stagionale;
- organizzazione, sviluppo e gestione delle attività statutariamente previste con riferimento alla valorizzazione del complesso natatorio e delle sue attività nell'ambito del sistema sportivo comunale, con aumento dell'uso pubblico dello stesso;
- attività preordinate alla gestione ed allo sviluppo operativo-strutturale, nonché attività complementari, finalizzate alla gestione ottimale del complesso natatorio, al suo miglioramento funzionale-operativo ed alla migliore fruibilità quali la gestione e la conservazione manutentiva dei beni mobili ed immobili afferenti al complesso natatorio, compresi gli interventi di cura generale e di pulizia, in relazione alle principali finalizzazioni d'uso della stessa;
- sviluppo delle attività inerenti all'organizzazione per l'utilizzo da parte di Associazioni, Enti e gruppi;
- gestione dei servizi di assistenza all'utenza ed al pubblico in relazione alla fruibilità del complesso natatorio e delle attività in essa realizzate, ivi compresa la gestione del bar/ristoro;
- gestione dell'attività per la custodia e sorveglianza dei beni mobili e immobili afferenti al complesso natatorio nonché delle attività relative alla regolazione degli accessi alla stessa;
- gestione delle attività amministrative e contabili inerenti il suo funzionamento;
- eventuali utilizzi diversificati del complesso natatorio che siano compatibili e non interferenti con la sua originaria destinazione.

La gestione del servizio comprende, oltre a quanto riportato nel piano pluriennale d'uso e di manutenzione del complesso natatorio, anche tutto ciò che è stato offerto in sede di gara nonché, in via esemplificativa e non esaustiva, le seguenti attività a carico del Concessionario:

- programmazione, organizzazione e coordinamento dell'attività sportiva, la promozione del complesso e dell'attività natatoria;
- assistenza in vasca secondo quanto disposto dalla normativa vigente utilizzando personale abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso;
- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia del complesso nella sua complessità;
- conduzione di riscaldamento ed erogazione di acqua calda;
- conduzione degli impianti tecnologici;
- trattamento delle acque;
- pulizia all'occorrenza, e comunque giornaliera, dell'intero complesso dato in gestione;
- manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità al fine di conservare complesso, 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 (come meglio individuata in apposito paragrafo);
- cura e pulizia di aree verdi, anfiteatro e spazi circostanti pertinenziali;
 - direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
 - rispetto degli obblighi di legge in materia di piscine, anche in attuazioni di deroghe, come indicato nel presente capitolato;
 - assistenza dei bagnanti con la presenza di addetti al salvamento;
 - rispetto degli obblighi di legge circa la presenza e l'utilizzo del defibrillatore;
 - attività di segreteria con personale all'uopo destinato;
 - gestione della pubblicità e delle attività promozionali all'interno e all'esterno del complesso;
 - gestione dell'eventuale attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il Comune con la finalità di favorire lo sviluppo e la promozione dello sport, si riserva la facoltà di verificare e di disporre con specifico provvedimento le modalità di accesso al complesso natatorio a categorie di utenti ritenuti meritevoli di particolare tutela.

Art.5 - Piano delle attività

Il Concessionario, nell'ambito dei servizi rivolti all'utenza del complesso natatorio, oltre a garantire tutte le attività indicate al precedente Art. 4 "Oggetto della gestione", dovrà elaborare e comunicare annualmente al Comune, entro il 30 aprile di ogni anno, un "piano delle attività" predisposto in coerenza con il piano gestionale e di utilizzo proposto in sede di gara, nel quale indicherà gli spazi utilizzabili, le tipologie di utilizzo e la loro distribuzione temporale. Nel suddetto "piano delle attività" il Concessionario potrà consentire l'utilizzo:

- delle vasche del complesso natatorio per (elenco indicativo e non esaustivo):
 - nuoto libero;
 - nuoto per anziani,
 - nuoto per categorie speciali e diversamente abili;
 - corsi di avviamento al nuoto;
 - corsi di nuoto per gestanti, bambini, ragazzi, adulti, anziani;
 - corsi nuoto per attività di salvamento;
 - corsi di acquaticità, acqua fitness, acquagym, hidrobike, pallanuoto;
 - attività ludico ricreative;
 - campus stagionali;
 - altre attività ed iniziative ed eventi promozionali delle discipline natatorie e non che il concessionario intende realizzare per promuovere il complesso natatorio, purché non in difformità con il carattere pubblico del complesso;
- dell'anfiteatro;
- del ristorante.

Il complesso natatorio dovrà essere aperto nella stagione estiva – con apertura al pubblico – entro e non oltre il 15 (quindici) giugno e dovrà essere chiuso non prima del 1° (primo) settembre di ciascun anno, salvo diversa autorizzazione del Comune.

Dovrà inoltre essere assicurato il seguente orario minimo di apertura:

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 10.00 alle ore 19.30;
- sabato, domenica e festivi: dalle ore 10.00 alle ore 19.30.

Il Concessionario potrà inoltre tenere aperta la piscina una o più serate al mese — previa comunicazione al Comune.

L'intero complesso, incluso il locale ristorante, dovrà essere funzionante 365 giorni l'anno, compatibilmente con le attività stagionali (vedasi piscina).

Durante la realizzazione delle opere e degli interventi manutentivi e di valorizzazione, il complesso Comunale dovrà continuare a fornire il pubblico servizio in favore degli utenti, salva espressa autorizzazione comunale laddove l'esecuzione degli interventi siano incompatibili per ragioni di sicurezza o incolumità degli utenti e dei lavoratori.

Art.6 - Durata della concessione

La durata della concessione (escluse le eventuali opzioni) è di **6 (sei) anni dal 2025 al 2030**, a decorrere dalla stipula del relativo contratto, ovvero dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 17 comma 8 del Codice.

Il concedente si riserva la facoltà di procedere ad una **proroga contrattuale per ulteriori 6 anni** (ovvero per un periodo inferiore) **dal 2031 al 2036**.

È prevista la facoltà per il Comune di prorogare la durata della predetta Concessione per **6 mesi**, ai sensi dell'art. 120, comma 11, del d.lgs. nr. 36/2023 e s.m.i.; tale proroga è limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente e, in ogni caso, non può eccedere una stagione estiva.

In tali suddetti ipotesi il concessionario originario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.

Il Concessionario dovrà assicurare e garantire l'esecuzione della gestione anche nelle more della stipula del contratto, in quanto la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 50, comma 6, del d.lgs. nr. 36/2023 e s.m.i.. L'Ente, pertanto, ha la facoltà di procedere alla consegna anticipata del servizio.

Alla data di scadenza della concessione la stessa cesserà ed ogni rapporto si intenderà risolto di diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, preavviso o messa in mora da parte del Comune.

Art.7 - Rapporti economici – Corrispettivo

Il Concessionario avrà l'obbligo di versare al Comune il canone annuale di locazione/concessione offerto in sede di gara e stabilito in un minimo di **€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**, (oltre IVA, se dovuta), così distinto:

- **€ 22.800,00**, quale canone di locazione, posto a base di gara da assoggettare a rialzo, per l'utilizzo del locale adibito a ristorante o altra attività;
- **€ 1.200,00**, quale somma minima posta a base di gara da assoggettare a rialzo per il complesso natatorio (piscina, spogliatoi, bar e anfiteatro).

Detto canone dovrà essere ripartito in 12 rate e pertanto dovrà essere corrisposto mensilmente e per tutta la durata della concessione, con versamento da effettuare entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese.

Il Concessionario introita i proventi derivanti dalle tariffe d'uso, i proventi derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per manifestazioni o eventi organizzati all'interno del complesso nonché tutte le risorse derivanti da quote associative, sponsorizzazioni autonomamente acquisite, contributi e liberalità per la gestione del complesso natatorio corrisposti da altri soggetti.

Il Concessionario ha, altresì, diritto di incassare tutti i corrispettivi connessi alle attività e ai servizi svolti e tutti gli introiti derivanti dall'attività di somministrazione di alimenti e bevande, dagli sponsor e pubblicità che saranno direttamente riscossi ed incamerati dal Concessionario.

Le tariffe degli ingressi in piscina sono deliberate annualmente con atto di Giunta Comunale.

Eventuali ed ulteriori incrementi sono ammissibili esclusivamente nel caso in cui, a causa di circostanze eccezionali, impreviste e imprevedibili, non imputabili al gestore, venga alterato l'equilibrio economico e finanziario della concessione.

Detto aumento potrà essere consentito, in via straordinaria, sulla base di una decisione/autorizzazione del Comune, in seguito alla motivata richiesta del concessionario.

Il concorrente potrà presentare progetti di intervento di manutenzione straordinaria e l'amministrazione valuterà le disponibilità di opere, a scomputo del canone fino ad un valore del 50% del valore del canone stesso.

Cauzione definitiva

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs n.36/2023, il Concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato e del conseguente contratto di concessione, pari al 10% dell'importo contrattuale della concessione medesima. La cauzione è prestata a garanzia di

tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

La cauzione deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 117 comma 8 del D.Lgs. n. 36/2023.

La cauzione definitiva deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 106, comma 3 del codice, con le modalità previste dal secondo periodo dello stesso comma.

Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 117 comma 3 del codice.

Il Comune ha il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per l'esecuzione di del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del Concessionario; ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario in base agli altri articoli del presente capitolato in cui sia richiamata la cauzione definitiva, o per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori.

Resta in ogni caso convenuto che, qualora si verificassero inadempienze da parte del Concessionario, si procederà, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario, all'incameramento della cauzione fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni che da dette inadempienze potessero derivare.

Art.8 - Pubblicità commerciale

Sarà consentito al Concessionario l'esercizio della pubblicità, sia internamente sia esternamente al Complesso natatorio. Gli impianti pubblicitari potranno riguardare sia messaggi temporanei, legati ad un singolo evento, sia fissi, potranno essere esplicitati mediante cartelli e striscioni, stendardi e striscioni. Potrà prevedere anche spazi da riservare alla pubblicità delle associazioni, non direttamente legate al Concessionario, che eserciteranno la propria attività nel Complesso natatorio.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità per ogni ordine e grado per gli inconvenienti e danni che, a causa dell'installazione dei mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati ai medesimi o a persone e cose.

E' vietata la pubblicità in contrasto con l'interesse pubblico, il decoro, la decenza, la morale collettivamente condivisa e la corretta educazione sportiva nei confronti dell'utenza e degli spettatori. L'esercizio della pubblicità dovrà avvenire nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti esistenti in materia. L'Amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione della pubblicità in contrasto con le leggi, con quanto previsto dal presente capitolato, nonché con il carattere pubblico, sociale ed educativo, del complesso.

Resta a carico del concessionario l'obbligo di ottemperare al pagamento e agli adempimenti in materia di imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, se dovuti.

Art.9 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie del complesso

Il Concessionario sarà obbligato alla tenuta di appositi registri di manutenzione su cui annotare tutti gli interventi o lavori eseguiti durante la gestione. Tali registri saranno messi a disposizione del Responsabile Unico del Progetto di nomina comunale, ogni qualvolta sarà richiesto.

Il Concessionario dovrà provvedere a suo totale carico, per tutto il periodo della durata della concessione, alla manutenzione ordinaria del complesso natatorio, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli allestimenti, gli arredi e delle aree esterne di propria pertinenza, anche nel rispetto del piano delle attività manutentive offerto in sede di gara.

In particolare, dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:

- provvedere interamente alla manutenzione ordinaria degli immobili, comprese le parti in legno, di tutti gli impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature e arredo con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;

- effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione degli impianti con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;
- effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere il complesso in esercizio ed in stato di efficienza e conformi alle norme di legge, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi di vigilanza dell'complesso stesso (C.V.P.S. – A.S.L. – VV.FF. Autorità di P.S.) laddove non si richiedano interventi classificabili come manutenzione straordinaria;
- realizzare tutti gli interventi richiesti dal Comune finalizzati al miglior funzionamento del complesso, nonché al perseguimento del pubblico interesse purché rientranti nella manutenzione ordinaria di immobili e impianti;
- provvedere interamente alla conduzione, esercizio e manutenzione degli impianti di riscaldamento, trattamento aria, termoventilazione ed erogazione di acqua calda;
- provvedere interamente alla conduzione, esercizio, pulizia e manutenzione impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acque;
- provvedere interamente alla conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- provvedere interamente alla pulizia dell'intero complesso dato in gestione;
- provvedere interamente alla cura e pulizia dell'anfiteatro, delle aree verdi e spazi circostanti del complesso natatorio, compreso lo sgombero da neve e ghiaccio;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione del complesso elettrico con verifica periodica del complesso di messa a terra, e degli apparecchi "salvavita" e delle prove funzionali delle luci di emergenza e dei soccorritori di energia elettrica;
- provvedere alla verifica biennale del complesso di messa a terra;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione del complesso idrico-sanitario;
- provvedere interamente alla cura, manutenzione e verifica periodica della funzionalità delle uscite di emergenza;
- provvedere interamente alla cura, manutenzione e verifica periodica della funzionalità del complesso antincendio e relativi presidi;
- provvedere all'omologazione della vasca nuoto ed al suo rinnovo con cadenza previste dalle norme vigenti.

Per manutenzione ordinaria si comprende tutti quegli interventi che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerenti le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. In particolare:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici, igienico-sanitari e antincendio con rinnovi e sostituzioni dei singoli componenti deterioratisi nel periodo di gestione comprese tutte le opere necessarie ad integrarli;
- Riparazione e sostituzioni di sanitari, docce comprese le relative rubinetterie e parti idrauliche connesse;
- Riparazione degli allestimenti, arredi e delle attrezzature di proprietà comunale in dotazione al Concessionario;
- Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni di componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese di intonaci e rivestimenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Riparazione dei fondi e rivestimenti interni di tutte le vasche mediante appositi materiali e prodotti, garantendo una costante analisi degli eventuali distacchi;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere,

guarnizioni, congegni di scorrimento) di infissi e serramenti interni ed esterni deterioratisi nel periodo di gestione;

- Cambio di lampade, interruttori, punti di presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- Manutenzione ordinaria degli impianti termici e di aerazione e trattamento aria, comprese verifiche periodiche previste sugli impianti di riscaldamento;
- Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie, con particolare attenzione alle canalizzazioni sul tetto piano;
- Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzione, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Dipintura delle pareti interne deterioratisi nel periodo di gestione;
- Manutenzione ordinaria delle coperture piane o a falde e alle lattonerie;
- Pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza del complesso fognario e scarichi;
- Manutenzione ordinaria impianti idrici (scambiatori, pompe, filtri, vasche di riempimento, dosatori di cloro, pompe di drenaggio, ecc...);
- Controllo secondo legge della conformità delle acque e del processo di trattamento alle specifiche normative sanitarie;
- Analisi microbiologiche e chimico fisiche dell'acqua di vasca presso laboratorio certificato da effettuarsi con cadenza bimestrale;
- Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- Controllo degli apparecchi illuminanti esterni e delle relative guarnizioni di tenuta;
- Controllo e manutenzione della doccia e della vasca lava piedi per l'accesso in vasca;
- Manutenzione ordinaria delle aree verdi esterne e di quelle pavimentate.

Le operazioni indicate nel presente articolo sono da intendersi come elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il gestore deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici, anche in riferimento ai programmi di manutenzione specifica prevista dalle condizioni di uso e manutenzione relative al complesso e sue componenti.

La programmazione e la periodicità degli interventi deve garantire in ogni momento la perfetta efficienza e funzionalità degli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti.

Art.10 - Attrezzature allestimenti e arredi

Il Comune consegna il complesso natatorio come segue:

- **Piscine, struttura spogliatoi e bar** pienamente funzionanti, provviste degli allestimenti necessari (esclusi arredi) che, in caso di rotture, usura o inservibilità dovranno essere sostituiti nel corso della gestione con beni di qualità non inferiori a quelle in dotazione che diverranno successivamente di proprietà del Comune;
- **Locale ristorante** necessita di sostituzione caldaia (ACS e riscaldamento) e di verifica per eventuale adeguamento locale cucina e piccole manutenzioni;
- **Anfiteatro e area verde** (manutenzioni ordinarie).

Il Concessionario provvede, altresì, a proprie spese alla dotazione delle attrezzature, degli allestimenti e degli arredi, che reputa necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione. Nessuna attrezzatura consegnata dall'Amministrazione comunale potrà essere dal Concessionario alienata o distrutta senza il previo consenso.

Le implementazioni e/o le sostituzioni di attrezzature, allestimenti e arredi offerte in sede di gara devono essere fornite entro sei mesi dalla stipula del contratto e resteranno di proprietà del Comune al termine della concessione, senza che il concessionario possa nulla pretendere.

Le attrezzature gli allestimenti e gli arredi, non offerti in sede di gara e che il Concessionario ha ritenuto necessario acquistare per la funzionalità del complesso, potranno essere asportate al termine del contratto purché l'intenzione di mantenerne la proprietà sia stata preventivamente comunicata e l'asportazione non arrechi danni all'immobile. Il Concessionario non potrà in ogni caso manomettere gli impianti e qualsiasi altro elemento di carattere strutturale.

Art.11 - Interventi del complesso natatorio

Il Concessionario si obbliga, inoltre, ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria restando a carico del concedente quelli straordinari come di seguito definiti:

- *"interventi di manutenzione ordinaria"*: lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di opere e beni mobili esistenti al momento dell'avvio della gestione comprese le opere necessarie a mantenere in sicurezza e in piena efficienza le strutture e gli impianti tecnologici esistenti;
- *"interventi di manutenzione straordinaria"*: gli interventi che riguardano modifiche necessarie per rinnovare, sostituire o riparare parti, strutture, impianti, beni mobili, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e tutte le restanti parti anche strutturali che non alterino l'immagine del complesso e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Gli interventi di straordinaria manutenzione avente carattere di urgenza, potranno essere realizzati direttamente dal concessionario su richiesta del concedente e sotto la sua supervisione, fatto salvo il riconoscimento al concessionario delle spese effettivamente sostenute e documentate.

L'esecuzione dei lavori relativi agli interventi necessari al funzionamento del complesso, indicato nella relazione tecnico economica (Allegato Relazione Tecnico-economica), riguardano la sostituzione caldaia e revisione dell'impianto termico di riscaldamento e ACS oltre all'adeguamento locale cucina per la prevenzione incendi e piccole manutenzioni del locale ristorante e la realizzazione della delimitazione area solarium/piscina (separazione area piedi puliti/area piedi sporchi) ed ammontano presumibilmente ad euro 20.000,00 oltre IVA.

Il cronoprogramma degli interventi dovrà essere contenuto nel "Progetto di manutenzione/conduzione del complesso" all'interno dell'offerta tecnica.

Qualunque sia la consistenza degli interventi proposti, gli stessi non potranno comportare un prolungamento della durata della concessione o una proroga della stessa.

I lavori oggetto del presente articolo potranno essere eseguiti direttamente dal Concessionario, con mezzi e propria struttura conformi ai requisiti e prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia di appalti e contratti di opere pubbliche oppure mediante appalto a terzi.

Il Concessionario, per gli appalti di lavori affidati a terzi è obbligato all'osservanza dell'art. 186 del D.lgs 36/2023.

Tutte le opere realizzate dal Concessionario, durante il periodo di gestione, conformemente ai progetti approvati dal Comune e positivamente collaudate diventeranno di proprietà del Comune a far data dal provvedimento di approvazione del collaudo favorevole senza che sia dovuto alcun corrispettivo/pagamento/indennizzo da parte dell'Ente. Tutti gli interventi realizzati dal Concessionario in difformità ai progetti approvati dal Comune dovranno essere rimossi a cura e spese del concessionario entro i termini e con le modalità fissate dal Comune.

EROGAZIONI CONTRIBUTI AGEVOLAZIONI DI STATO E/O ENTI PUBBLICI O PRIVATI

Il Concessionario può essere ammesso ad effettuare investimenti, interventi straordinari, ristrutturazioni accedendo a contributi e/o agevolazioni previsti dalla Stato e/o Enti pubblici o privati.

Il Comune approva ogni livello di progettazione degli interventi secondo i termini indicati al presente articolo.

Anche in tal caso, qualunque sia la consistenza degli interventi proposti, gli stessi non potranno comportare un prolungamento della durata della concessione o una proroga della stessa.

Art.12 - Consegna e restituzione del complesso

Il Comune consegnerà al Concessionario il complesso natatorio ed i beni ad essa afferenti con specifico verbale descrittivo dello stato e consistenza dei beni immobili e mobili nonché delle dotazioni impiantistiche correlate, redatto in duplice copia e debitamente firmato dalle parti. Nel verbale sarà descritta la consistenza degli impianti, delle aree e delle attrezzature esistenti e lo stato di conservazione dei locali e degli impianti tecnologici nonché delle relative certificazioni. Allo stesso sarà allegato un inventario di tutti gli impianti, le attrezzature, apparecchiature tecnologiche e arredi di cui resta responsabile il Concessionario, che li utilizzerà unicamente con personale munito delle prescritte autorizzazioni e patenti.

Con la firma del contratto per la gestione del complesso il Concessionario assume la gestione del complesso in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova sia dal punto di vista strutturale, sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere.

Il verbale, da redigersi in contraddittorio con il Concessionario, fa fede in relazione allo stato iniziale del complesso natatorio e dei beni ad esso afferenti, ai fini dei profili conservativi e migliorativi conseguenti all'attività gestionale correlata alla presente concessione nonché ad ogni altro fine rilevante per la completa e corretta attuazione della presente concessione.

Nel caso in cui il Concessionario ritardasse o si rifiutasse di sottoscrivere il verbale di descrizione e consegna del complesso, il Comune, entro i successivi 15 giorni, con provvedimento formale, indicherà una data per la sottoscrizione del verbale. L'esito negativo di quest'ultima procedura determinerà la decadenza dalla concessione, con le procedure ed i tempi previsti dall'art. 33 — (Decadenza, revoca d'ufficio, risoluzione per inadempimento della concessione e recesso).

Tutti gli interventi realizzati dal concessionario nel rispetto delle previsioni riportate nel progetto esecutivo ed offerti in sede di gara saranno valutati anche ad opere eseguite e verrà contestualmente aggiornato il verbale di consistenza su richiesta del Concessionario. Al termine, per qualsiasi causa, della concessione il Concessionario dovrà restituire gli immobili, gli impianti, gli arredi e le attrezzature, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, in buono stato di manutenzione con impiantistica e reti tecnologiche perfettamente funzionanti senza che sia dovuto alcun indennizzo, rimborso o compenso né per i lavori eseguiti, né per le migliorie e/o addizioni, né a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo. Tutte le opere realizzate e le eventuali migliorie allo scadere della Concessione e comunque una volta realizzate diverranno di proprietà del Comune ed il concessionario dovrà provvedere alla cura e manutenzione fino allo scadere della concessione.

Alla riconsegna della struttura, le attrezzature e cose presenti in struttura si presumono di proprietà del Comune.

Al termine della concessione sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, analogo verbale di cui al comma uno del presente articolo, con verifica dell'inventario delle attrezzature, degli impianti e dei beni mobili ed immobili. Qualora fossero riscontrate incongruenze rispetto ai verbali di consistenza aggiornati, oppure si ravvisassero danni o malfunzionamenti del complesso natatorio, dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, o a dolo o colpa del Concessionario, il Concessionario è tenuto a provvedere direttamente alla riparazione o sostituzione entro e non oltre 30 giorni, in mancanza della quale i danni/incongruenze/malfunzionamenti saranno stimati dall'Ufficio Tecnico comunale e addebitati al Concessionario con escussione della garanzia definitiva.

In caso di mancato rilascio del complesso alla scadenza naturale della concessione o nei casi di cessazione anticipata della stessa a qualsiasi titolo, il Comune si avvarrà della tutela riservata ai beni indisponibili per ritornare nella detenzione e nel 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 all'Autorità giudiziaria competente.

Art.13 - Personale impegnato nella gestione

Il Concessionario provvederà alla gestione del complesso natatorio con proprie risorse umane qualificate, che siano funzionalmente dipendenti o attraverso l'utilizzo di diverse forme contrattuali che possano coinvolgere nelle attività di gestione anche associati e volontari, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

I rapporti di qualsiasi natura del personale addetto alle attività gestite dal Concessionario faranno capo esclusivamente allo stesso e pertanto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato né a tempo indeterminato, verrà instaurato tra il Comune ed il personale del Concessionario.

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità per rapporti di lavoro e/o prestazioni d'opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi.

In relazione alle attività gestionali, il Concessionario individuerà un responsabile gestionale del Complesso natatorio.

Nessun onere farà carico al Comune per l'eventuale assunzione, a qualsiasi titolo, di personale da parte del Concessionario. Lo stesso dovrà osservare nei riguardi dei propri dipendenti le leggi, i regolamenti e le disposizioni previste dai contratti collettivi nazionali di settore e negli accordi sindacali integrativi vigenti, nonché rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs 81/2008 ss.mm.) e tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci. Il personale del Concessionario non ha alcun rapporto con il Comune, essendo alle esclusive dipendenze del Concessionario stesso che lo assume, lo impiega, lo retribuisce e lo utilizza secondo i propri intendimenti e nel pieno rispetto di tutte le leggi vigenti.

Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali previste dalle disposizioni nazionali e regionali necessarie per un'ottimale conduzione del complesso sportivo.

Tutte le spese relative al personale tecnico, amministrativo, adibito a sorveglianza o a pulizia dei locali, o comunque addetto alla gestione ed allo svolgimento dei vari servizi necessari per un corretto funzionamento della struttura sono a carico completo del Concessionario che risponderà anche dell'opera dell'eventuale personale volontario.

Il personale non volontario utilizzato, subordinato o parasubordinato, deve essere assunto e inquadrato contrattualmente nel rispetto delle normative di legge e contrattuali vigenti ed ha diritto alle conseguenti contribuzioni previdenziali ed assistenziali ed alle tutele assicurative, verso le quali il Concessionario si assume ogni responsabilità: in nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra il Comune ed il personale suddetto. L'Amministrazione Comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il concessionario, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione Comunale, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di cessazione anticipata della concessione.

Art.14 - Tutela della salute e della sicurezza

Tutti gli obblighi derivanti dalle normative in materia di sicurezza sul lavoro saranno a carico del Concessionario che dovrà impegnarsi ad eseguire i servizi connessi con la gestione in condizione di sicurezza ottimali. In particolare, il Concessionario dovrà porre in essere, nei confronti dei propri dipendenti e di tutti i soggetti interessati, comportamenti e azioni dovuti in forza delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali ed imporre al proprio personale ed a tutti i soggetti interessati il rispetto della normativa di sicurezza ed ai propri preposti di controllare ed esigere tale rispetto. Pertanto, il Concessionario terrà conto degli obblighi connessi al rispetto delle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza, introdotte dal Decreto Legislativo n.81/2008 e ss.mm.ii., nonché quelle derivanti da normative vigenti. Per tali motivi è richiesta anche l'adozione del manuale di autocontrollo e gestione igienico-sanitaria del complesso natatorio anche al fine di dare continuità di funzionamento ad eventuali sistemi di trattamento e disinfezione, come proposti nel progetto offerta.

Nel rispetto del principio di cooperazione e coordinamento per l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi dovuti alle interferenze e non, sarà cura del Concessionario, analizzare la presenza di rischi e procedere di conseguenza alla redazione dei documenti di valutazione e/o piani stabiliti dalla normativa vigente.

La norma di riferimento per la sicurezza di complessi e impianti nei quali si svolgono manifestazioni e/o attività sportive è il Decreto del Ministero degli Interni 18/03/1996 e smi, modificato ed integrato dal DM 06/06/2005 "*Testo coordinato delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi*" oltre al Decreto Legislativo n.81/2008 e ss.mm.ii., D.M. 24/04/2013 relativamente anche alla dotazione ed uso di defibrillatori oltre che al DM 388/2003.

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;
- per quanto attiene alla manutenzione della Centrale Termica, deve provvedere alla nomina del "Terzo Responsabile" per tutta la durata della concessione, come previsto dalla L. 10/91, dal DPR 412/93 "Regolamento attuativo della Legge 10/91" e DPR 551/99, relative al contenimento del risparmio energetico. Il nominativo dovrà essere comunicato al Servizio Sport e al servizio manutenzione edifici comunali del Comune e al Responsabile dell'esecuzione del contratto;
- 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. I nominativi delle persone designate e copia dell'attestato dovranno essere comunicate al Responsabile dell'esecuzione del contratto, con l'obbligo del relativo aggiornamento in caso di successivi cambiamenti.

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.15 - Sicurezza igienico sanitaria

Il complesso natatorio dovrà essere gestito e mantenuto osservando i necessari requisiti igienico-sanitari-ambientali, previsti dalla vigente normativa e dovrà essere garantita la dotazione dei dispositivi di legge agli addetti. In particolare, dovranno essere rispettati i parametri chimici, fisici e fisico-chimici prescritti per il trattamento dell'acqua di balneazione.

Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva nonché tutte le disposizioni che potranno essere emanate a livello nazionale e regionale durante il contratto. 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 Locale, fatte salve le ispezioni di competenza di detto Servizio.

Sono a carico del Concessionario 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 del complesso o contingenti le varie attività.

Sono a carico del Concessionario, altresì, le misure previste in caso di emergenza sanitaria o che, comunque, dovessero essere imposte dalla normativa nazionale, regionale o locale.

Art.16 - Responsabile di contratto

Il Concessionario s'impegna a designare, sotto la propria responsabilità, la persona "Responsabile del contratto" espressamente a ciò delegata, il cui nominativo sarà comunicato al Comune al momento della sottoscrizione del verbale di consegna della gestione del complesso natatorio e all'atto della firma del contratto. In caso di sua sostituzione, il concessionario dovrà darne preventiva comunicazione scritta. Tra i compiti affidati al Responsabile del contratto, a titolo esemplificativo e non limitativo o esaustivo, rientrano tra l'altro i seguenti:

- organizzare, programmare e dirigere il servizio conformemente ai contenuti del presente Capitolato;
- curare l'osservanza, sotto la sua responsabilità, di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di lavoro, di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni, emanando disposizioni per l'esecuzione del servizio e per la loro attuazione in condizioni sicure, vigilando altresì che le disposizioni vengano eseguite.

Per le suddette funzioni deve, in caso di assenza, provvedere a nominare un sostituto. A tal fine, nell'ambito del piano di sicurezza ed igiene del lavoro predisposto dall'affidatario in ottemperanza al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ne attua le prescrizioni relative al servizio in oggetto e sorveglia che vengano scrupolosamente rispettate.

In caso di accertate difformità del piano, tali da costituire fonti di pericolo, è tenuto a disporre la sospensione parziale o totale delle attività ed a proporre gli adeguamenti necessari al piano stesso.

Il Concessionario è tenuto, altresì, a provvedere a tutte le incombenze, in generale, relative alla sorveglianza ed esecuzione del servizio, alla disciplina del personale (in particolare nei confronti degli utenti durante l'esecuzione delle verifiche) ed al buon funzionamento delle attrezzature di qualsiasi genere. Il Comune nominerà, a norma del D.lgs. n.36/2023, un "*Direttore dell'esecuzione del contratto*" che provvederà, per tutta la durata della concessione, al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile assicurandone la regolare esecuzione, nei tempi stabiliti e in conformità alle prescrizioni contenute nei documenti contrattuali e alle condizioni offerte in sede di aggiudicazione e affidamento. In mancanza di nomina espressa il Direttore dell'esecuzione del contratto coincide con il responsabile dell'area tecnica del Comune o chi ne fa le veci.

Art.17 - Compiti del Direttore dell'esecuzione del contratto

Oltre a quelle previste dalla Legge e dal presente capitolato, il Direttore dell'esecuzione del contratto avrà le seguenti competenze:

- Controllo sul rispetto da parte del gestore del contratto;
- Verifica dello stato di conservazione e manutenzione del complesso;
- Verifica dei bilanci previsionali e consuntivi della gestione;
- Esame del programma e delle modalità di utilizzo della struttura.

Il Direttore dell'esecuzione potrà acquisire dal Concessionario i programmi delle attività e richiedere chiarimenti scritti o incontri in relazione a quanto risconterà nella relazione. Il Direttore potrà nominare, una persona di sua fiducia per l'esecuzione dei controlli di cui sopra ed essere supportato dal Settore Finanziario per i controlli ispettivi e di verifica della documentazione contabile.

Art.18 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti

Il Concessionario dovrà garantire il corretto svolgimento del servizio e assumere tutti i necessari accorgimenti per espletare lo stesso nel pieno rispetto delle norme in materia e delle indicazioni riportate nel presente Capitolato. Il Concessionario si obbliga a comunicare qualsiasi modifica che possa intervenire nel sistema organizzativo di gestione del servizio.

Il Concessionario dovrà eseguire i lavori, i servizi e le prestazioni contrattualmente affidati nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti, con particolare riguardo:

- all'individuazione dell'esecutore delle opere, nel caso in cui il Concessionario non posseda la necessaria qualificazione per realizzare in proprio i lavori, ciò nel rispetto dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e qualificazione ad eseguire lavori pubblici previsti dal D.Lgs.n. 36/2023;
- alle norme riguardanti la sicurezza dei luoghi di lavoro, l'antifortunistica e la salute dei lavoratori.

Art.19 – Obblighi ed oneri a carico del concessionario

Obblighi

Il Concessionario dovrà garantire il corretto svolgimento del servizio di gestione senza soluzione di continuità e assumere tutti gli accorgimenti necessari per espletare lo stesso nel pieno rispetto delle norme in materia e di quanto indicato nel presente Capitolato.

Il complesso di obblighi e oneri a carico del Concessionario esplicitato nel presente Capitolato non costituisce riferimento limitativo in ordine allo svolgimento delle attività connesse alla realizzazione delle obbligazioni principali. Pertanto, ove si renda necessario per il Concessionario far fronte ad obblighi ed oneri non specificatamente indicati, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a carico dello stesso.

Il Concessionario si obbliga, inoltre, al rispetto degli impegni assunti in sede di presentazione dell'offerta e precisamente:

- ad eseguire quanto indicato nel piano pluriennale gestionale e di utilizzo presentato in sede di gara;
- al rispetto del "piano delle attività", di cui al precedente Art. 5 — (*Piano delle attività*), presentato in sede di gara;
- ad eseguire quanto indicato nel piano pluriennale delle manutenzioni presentato in sede di gara;
- ad accettare che eventuali modifiche al piano pluriennale d'uso e di manutenzione del complesso natatorio, presentato in sede di gara, finalizzate anche all'utilizzo di energie derivanti da fonti rinnovabili, ai fini del risparmio energetico e, conseguentemente, dei costi gestionali delle strutture, dovranno essere preventivamente approvate, sia da un punto di vista edilizio, sia da un punto di vista del patrimonio, dai competenti Uffici comunali;
- a presentare ogni anno entro il 15 aprile al Comune, una relazione consuntiva del "piano pluriennale degli interventi di manutenzione";
- a presentare entro il 15 aprile di ogni anno il bilancio consuntivo, contestualmente alla relazione annuale di cui al successivo Art. 21 — (*Relazione annuale*);
- ad eseguire tutto quanto proposto in sede di gara.

Saranno a carico del Concessionario le spese per l'attivazione e/o volturazione e la fornitura delle utenze come definite dal successivo Art. 22 - (*Utenze*).

Saranno a carico del Concessionario eventuali tributi, tasse e/o tariffe applicate dal Comune o da altri soggetti Istituzionali.

Saranno, quindi, a carico della ditta concessionaria le spese di:

- fornitura energia elettrica;
- fornitura gas metano;
- fornitura utenze idriche;
- acquisto e/o noleggio degli arredi interni ed esterni alle strutture (sedie, ombrelloni, sdraie, tavolini, etc);
- le manutenzioni ordinarie necessarie al buon funzionamento del complesso:
 - tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di immobili e attrezzature in dotazione;
 - taglio e cura del manto erboso, innaffiamento, eventuale semina di porzioni di terreno bisognose di reintegro in modo da mantenerlo in qualunque stagione dell'anno folto, compatto ed omogeneo;

- manutenzione delle siepi anche con inaffiamento ed eventuale trattamento antiparassitario;
- manutenzione delle recinzioni, con verniciatura (almeno una volta ogni due anni) di tutti gli accessori, compresi ringhiere e parapetti;
- manutenzione delle strutture in legno dei portici del Bar/pizzeria/tavola calda e del ristorante;
- la gestione degli impianti (collegati alla piscina ed alle strutture annesse) dovrà avvenire nel rispetto di tutte le normative di settore;
- le aree a verde, inclusa l'area giochi;
- l'illuminazione;
- le pulizie interne ed esterne delle strutture e delle aree pavimentate;
- custodia del complesso, delle attrezzature e dei materiali in esso esistenti.

La gestione comporterà, oltre a quant'altro meglio disciplinato negli altri articoli del presente capitolato, i seguenti obblighi, elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo, fermi restando gli obblighi che il Concessionario dettaglierà e sottoscriverà in sede di offerta:

- gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, dell'offerta presentata e delle normative vigenti;
- spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;
- conduzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici e degli impianti tecnici per il trattamento, la filtrazione e la disinfezione eventualmente anche con affidamento a ditte specializzate;
- manutenzione del complesso natatorio;
- spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio e le attività in gestione;
- servizio di apertura e chiusura del Complesso;
- custodia e conservazione di tutto quanto costituisce strutture, impianti ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambiti esterni assegnati in concessione, anche con l'ausilio di sistemi telematici;
- pulizia giornaliera e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza, con l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene ambientale e l'applicazione della normativa vigente, e dei provvedimenti che l'Ente concedente o altre autorità competenti possono emanare in materia;
- sanificazione degli ambienti attraverso specifiche modalità operative previste, nei casi previsti dalla normativa nazionale, regionale o locale al fine di ridurre il rischio da contaminazione;
- effettuazione della raccolta differenziata, interna ed esterna della struttura; il Concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso dei requisiti e delle autorizzazioni di legge per lo svolgimento di tali attività;
- effettuazione di tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere il complesso in perfetto stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti Organi territoriali di vigilanza (Commissione Pubblico Spettacolo, Vigili del Fuoco, Autorità di Pubblica Sicurezza, ecc...) laddove non si richiedano interventi classificabili come manutenzione straordinaria;
- spese per la pubblicità, promozione e organizzazione delle attività promosse (sportiva, culturale, ricreativa e di eventuali manifestazioni e gare (comprendenti anche eventuali tasse, diritti SIAE, eccetera) e per l'attrezzatura didattica necessaria;
- a tenere il registro tecnico funzionale e le scritture contabili a norma di legge e rispettare tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi;
- al rigoroso rispetto delle norme di legge in materia di pubblica sicurezza negli spazi riservati al pubblico;
- ad accertare, nei casi dovuti, che gli utilizzatori siano muniti di specifiche polizze assicurative e che siano state adempiute tutte le ulteriori incombenze prescritte per la pratica dell'attività sportiva.

Il Concessionario, alla scadenza del contratto, assicurerà la massima collaborazione per garantire un ordinato avvicendamento nella gestione del complesso, senza limitarne il funzionamento o le attività in essere e garantirà al nuovo Concessionario 40 giorni di collaborazione per avvicendamento fornendo tutte le indicazioni e la documentazione inerente gli impianti che si rendesse necessaria.

Oneri

Gli oneri a carico del concessionario saranno disciplinati nella convenzione che sarà definita in esito al procedimento di affidamento e sarà successivamente sottoscritta tra le parti.

I proventi gli incassi annuali, tenuto conto che le tariffe dello sbigliettamento sono stabilite con deliberazione di Consiglio Comunale, saranno introitati dal concessionario.

Il concessionario deve assicurare il regolare funzionamento del complesso natatorio assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi:

- **Alla custodia e controllo degli accessi**, apertura e chiusura del complesso (ivi comprese le strutture a corredo), sorveglianza e controllo delle strutture e degli spazi, nonché pulizia e decoro e monitoraggio delle condizioni conservative degli spazi;
- **All'accoglienza e assistenza, informazione**, attività correlate alla piscina, eventi, manifestazioni, promozione del territorio, laboratori didattici, attività a carattere educativo e formativo, centri estivi, nonché rilevazione giornaliera degli ingressi;
- **Alla gestione, vendita e distribuzione dei biglietti**, realizzazione di piani di promozione territoriale utili al fine di aumentare l'attrattiva del complesso (es. sito internet, pagine social,..).

Sarà cura del concessionario attrezzarsi con strumenti idonei in ottemperanza a quanto precedentemente previsto.

Il concessionario farà riferimento in caso di guasti o di inconvenienti di qualunque natura che dovessero verificarsi alle strutture, al Settore Tecnico.

In relazione alla realizzazione degli interventi manutentivi, il concessionario è tenuto a munirsi delle eventuali autorizzazioni necessarie o ad adempiere a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, tenuto conto che saranno a suo esclusivo carico tutte le manutenzioni ordinarie, necessarie al mantenimento delle strutture riqualificate.

Nessuna delle attrezzature dall'Amministrazione comunale al concessionario e/o utilizzatore degli impianti possono da questo, ad alcun titolo, essere alienati o distrutti.

Art.20 - Regolamento di utilizzo del complesso

Il Concessionario dovrà predisporre entro due mesi dalla data di consegna del complesso il Regolamento per il corretto utilizzo dello stesso. Il Regolamento dovrà essere preventivamente approvato dal Comune ed essere affisso nella bacheca all'interno della struttura e in altri posti ben visibili ai frequentatori.

Art.21 - Relazione annuale

Entro il 15 aprile di ogni anno il Concessionario dovrà presentare una relazione scritta sull'andamento della gestione svolta nel corso dell'anno concluso, comprensiva del quadro economico di entrate e uscite. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere integrazioni o approfondimenti e di mettere in atto eventuali controlli che si rendessero necessari per confermare il corretto utilizzo della struttura e delle aree annesse.

Art.22 - Utenze

Le spese per l'attivazione, volturazione e la fornitura delle utenze relative a Telefono, Internet, linee di trasmissione dati, Energia Elettrica, gas riscaldamento, servizio idrico integrato (acquedotto, depurazione e fognatura) e smaltimento rifiuti, sono a carico del Concessionario. Con l'assunzione integrale delle utenze il Concessionario deve provvedere, a propria cura e spese, alla volturazione dei contratti e al pagamento di tutti gli oneri relativi ai consumi. Nuovi allacciamenti e/o collegamenti dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune ed essere conformi alle vigenti normative di sicurezza.

Art.23 - Modifiche del contratto di concessione

Ai sensi dell'art. 189, comma 1 del Codice dei contratti pubblici, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà, qualora in corso di esecuzione si renda necessario, di introdurre nel contratto modifiche per prestazioni aggiuntive e/o complementari funzionali all'oggetto principale del contratto.

Il Comune può introdurre modifiche non sostanziali alla concessione della gestione, ai sensi del comma 4, dell'art. 189 del Codice dei contratti, estendendola ad eventuali ulteriori impianti, opere o elementi accessori che risultino complementari o funzionali al complesso natatorio al fine di rendere un miglioramento del servizio all'utenza. In tal caso, si ritiene non sostanziale l'estensione della concessione agli elementi e alle strutture dell'area in cui insiste il complesso oggetto della concessione in quanto già esistenti oppure che il Comune ritiene di realizzare ad implementazione dell'area e a beneficio del miglioramento dei servizi all'utenza. Tali modifiche potranno comportare una revisione del canone di concessione in relazione al valore aggiunto del beneficio ottenuto dal concessionario.

Ai sensi dell'art. 189 comma 1, lett. e) e comma 4, del Codice dei contratti, al concessionario potranno essere affidati ulteriori servizi e progetti speciali, strettamente connessi ed interdipendenti a quelli oggetto di gara, in relazione all'ammontare delle risorse variabili stanziare dall'Ente ovvero erogate da soggetti terzi.

ART. 24 - Divieto di sub-concessione

Per la peculiarità del servizio pubblico da gestire, sono vietate la sub-concessione e la cessione del contratto, a pena di nullità.

ART. 25 - Sospensione del servizio

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

Al Concessionario potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione, per limitati periodi preventivamente convenuti con l'Amministrazione, nel caso in cui ciò si rendesse necessario:

- a) per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione non prevedibile degli impianti;
- b) per condizioni climatiche particolarmente avverse o per cause di forza maggiore che rendano gli impianti inagibili e impongano la sospensione delle attività.

Il Concessionario si impegna comunque a rispettare le norme di garanzia per i servizi pubblici essenziali, in relazione alle prestazioni minime da assicurare in caso di sciopero al fine di assicurare la continuità nella gestione delle attività e nell'erogazione dei servizi sulla base di quanto previsto nel presente capitolato.

Art.26- Bar

Il presente contratto concerne anche i locali destinati a bar, alla cui gestione il Concessionario provvederà direttamente.

Il Concessionario, ferma restando la dimostrazione del possesso dei requisiti di legge, potrà richiedere/presentare le autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni all'esercizio, all'interno della struttura abbinata all'attività principale del complesso natatorio, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, indicate in sede di gara.

Le autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni sono vincolate all'esistenza e alla durata della concessione del complesso natatorio; esse, pertanto saranno operanti per tutta la durata della concessione.

La cessazione anticipata della concessione, per qualsiasi motivo, comporterà quindi la cessazione anticipata delle autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni senza nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

I titoli abilitativi alla somministrazione di alimenti e bevande, si intendono vincolati ai locali a ciò destinati e non saranno trasferibili in altro luogo rispetto al complesso natatorio essendo vincolati alla struttura e all'attività del complesso sportivo.

Art.27 – Ristorante

Il presente contratto concerne anche la locazione del locale destinato a ristorante, alla cui gestione il Concessionario provvederà direttamente.

Il Concessionario, ferma restando la dimostrazione del possesso dei requisiti di legge, potrà richiedere/presentare le autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni all'esercizio, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, indicate in sede di gara.

Le autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni sono vincolate all'esistenza e alla durata della concessione del complesso natatorio; esse, pertanto saranno operanti per tutta la durata della concessione.

La cessazione anticipata della concessione, per qualsiasi motivo, comporterà quindi la cessazione anticipata delle autorizzazioni/licenze/scia/comunicazioni senza nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

I titoli abilitativi alla somministrazione di alimenti e bevande, si intendono vincolati ai locali a ciò destinati e non saranno trasferibili in altro luogo rispetto al complesso natatorio essendo vincolati alla struttura e all'attività del complesso sportivo.

Art.28 - Responsabilità del concessionario

Il Concessionario è responsabile della sicurezza degli operatori da esso impegnati nell'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'complesso natatorio e nelle attività di gestione dello stesso e dei fruitori dello stesso, con particolare riferimento ad installazioni e materiali dai medesimi utilizzati, nonché all'uso dei luoghi e delle strutture nei quali essi operano.

Il Concessionario è inoltre:

- garante del corretto uso del Complesso da parte degli utenti ed è tenuto, pertanto, a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori;
- responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone, agli animali ed alle cose a seguito dell'uso del Complesso, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione.

Eventuali danni che venissero arrecati agli impianti ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione, saranno a carico del Concessionario. Attenzione particolare dovrà essere osservata dal Concessionario, nell'ambito degli aspetti di vigilanza attribuitigli dal presente capitolato, alla sorveglianza della regolare entrata e uscita degli utenti e del pubblico.

Il Concessionario è costituito custode del complesso natatorio e si assume ogni responsabilità attinente all'uso dello stesso.

Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Comune e i terzi per i danni causati o occasionati dall'uso del complesso natatorio o dalla mancata o non corretta manutenzione dello stesso o comunque dall'inosservanza degli obblighi/prescrizioni/condizioni previste dal presente contratto o dalla normativa vigente in materia.

Il Concessionario è responsabile sia verso il Comune che verso terzi di ogni negligenza, abuso o trascuratezza nell'esecuzione dei lavori o nell'uso del complesso natatorio.

Il Concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per fatti o danni diretti o indiretti che possano derivare a persone/cose/animali, a qualsiasi titolo presenti nel complesso, dall'uso dello stesso, o delle attrezzature, o dalla mancata o non corretta manutenzione dello stesso o delle attrezzature o comunque dall'inosservanza degli obblighi/prescrizioni/condizioni previste dalla presente concessione.

Il Concessionario è responsabile in solido con i soggetti incaricati dallo stesso per lo svolgimento delle attività sportive o di controllo dei bagnanti o di interventi di manutenzione del complesso natatorio o di gestione del bar e del ristorante, per tutti i fatti o danni diretti o indiretti che possano derivare a persone/cose/animali da qualsiasi azione/omissione/attività/ intervento/manutenzione venga svolta nel complesso stesso.

Art.29 - Garanzie assicurative

La ditta aggiudicataria è direttamente responsabile per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi, intendendosi soggetto terzo anche il Comune, in conseguenza delle attività svolte per l'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto, restando a carico completo ed esclusivo del Concessionario qualsiasi risarcimento.

La ditta aggiudicataria, inoltre, è direttamente responsabile per i danni e gli infortuni subiti dal proprio personale dipendente in conseguenza delle attività svolte per l'espletamento dei servizi oggetto della concessione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento.

A tale riguardo la ditta è tenuta a costituire e consegnare al Comune, prima della stipula del contratto, ovvero in caso di consegna d'urgenza, prima dell'inizio del servizio, una polizza assicurativa che tenga indenne la stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione del servizio e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi, compreso il personale dello stesso Comune, nell'esecuzione delle prestazioni. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi dai quali si riferisce l'obbligo assicurazione. Tale polizza dovrà inoltre garantire, oltre ai danni a persone, tutti i danni (compreso l'incendio) che potrebbero verificarsi, anche con l'utilizzo di materiale e/o attrezzature dell'Amministrazione Comunale, durante lo svolgimento del servizio, a strutture, impianti, fabbricati, mobili ed attrezzature, in uso o presente nell'edificio, di proprietà del Comune o di terzi, per un massimale non inferiore a € 2.500.000,00 per sinistro.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di avvio di esecuzione del servizio e cessa alle ore 24 del giorno di emissione della verifica di conformità e comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione del servizio risultante dal relativo certificato di ultimazione delle prestazioni. Le garanzie assicurative sono efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte dell'esecutore fino ai successivi due mesi e devono essere prestate in conformità allo schema — tipo 2.3 allegato al Decreto MISE 16 settembre 2022 n. 193.

Qualora i contratti di assicurazione definiti dall'Appaltatore prevedano importi o percentuali di scoperto o di franchigia, questi non sono opponibili, in nessun caso, alla stazione Appaltante.

Detta polizza deve assicurare la Stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi, compreso personale della stazione appaltante, nel corso dell'esecuzione del servizio, come segue:

- 1) R.C.T Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso terzi e/o cose di terzi in conseguenza di eventi accidentali causati dalla ditta o da persone di cui la ditta è tenuta a rispondere nello svolgimento delle attività tutte previste nel presente capitolato speciale e prestazionale: massimale unico minimo € 5.000.000,00 per sinistro, con il limite di € 2.000.000,00 per persona e € 1.000.000,00 per cose; la polizza di assicurazione dovrà specificatamente prevedere che tra le persone coperte dall'assicurazione sono compresi i rappresentanti ed i dipendenti della stazione appaltante che accedono al servizio, nonché i volontari, in affiancamento al personale previsto per l'espletamento del servizio.

- 2) R.C.O. responsabilità civile per danni diretti e materiali verso i prestatori d'opera: massimale unico minimo € 5.000.000,00 per sinistro, con il limite di € 2.000.000,00 per persona. La polizza RC dovrà prevedere tutte le condizioni previste dal presente articolo. La presenza di tale polizza non libera l'aggiudicatario dalla propria responsabilità avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Copia delle polizze assicurative dovrà essere trasmessa al Comune prima la stipula del contratto. La mancata presentazione delle polizze comporterà la revoca dell'affidamento.

Art.30 - Presa d'atto delle circostanze e della natura del servizio

Il Concessionario, con la partecipazione alla procedura di gara, riconosce che l'offerta presentata è remunerativa di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per svolgere il servizio di gestione.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto dello stato dei luoghi, della natura del servizio, delle problematiche, delle pendenze giudiziarie e delle circostanze specifiche connesse all'espletamento del servizio nella sua complessa articolazione.

Con l'offerta formulata il Concessionario assumerà, inoltre interamente su di sé, esentandone il Comune, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e civili connesse all'espletamento del servizio conferito.

Il Concessionario non potrà quindi eccepire durante l'espletamento del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore e/o ipotesi di caso fortuito contemplate dal Codice civile.

Per tutte le ragioni espresse, il Concessionario sarà tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta tecnico-economica con piena ed esclusiva responsabilità.

Qualora sopravvengano circostanze di forza maggiore derivanti da cause imprevedute e imprevedibili, il Comune può adottare le misure di sostegno al concessionario al fine di preservare il mantenimento dell'erogazione del servizio pubblico evitando un pregiudizio all'interesse pubblico.

Art.31 - Controllo e verifiche della gestione

Il Comune svolgerà controlli e verifiche costanti, in contraddittorio, sulle qualità delle attività principali e complementari per la gestione del Complesso natatorio con cadenza trimestrale. Il Comune potrà, in particolare, svolgere controlli e verifiche specifiche:

- sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali (incluse le manutenzioni);
- sull'esecuzione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;
- su eventuali azioni o comportamenti del concessionario o di suoi associati / dipendenti / collaboratori comportanti profili problematici per la gestione del complesso;
- in ordine alla funzionalità complessiva della gestione del Complesso natatorio e delle singole tipologie di servizi;
- in ordine all'efficacia delle relazioni tra essa ed il Concessionario sotto il profilo organizzativo e gestionale;
- in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori del Complesso natatorio, anche mediante rilevazioni ed interviste specifiche;
- sulla compatibilità delle sponsorizzazioni acquisite dal Concessionario con le finalità delle attività e delle iniziative nell'ambito delle quali sono realizzate le attività;
- sui bilanci consuntivi del Concessionario che devono essere presentati ogni anno;
- sulla corretta applicazione delle tariffe d'uso praticate dal Concessionario che devono essere conformi a quelle approvate dal Comune.

Art.32 - Contestazioni di inadempienze – penali

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti. Il Concessionario, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente capitolato hanno carattere di necessità.

In particolare, dopo la stipulazione del contratto, il Concessionario non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le condizioni e le circostanze locali del complesso natatorio, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto, nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione dei lavori e la gestione del servizio.

Qualora vengano riscontrate inadempienze contrattuali o il servizio non venga svolto in maniera conforme all'offerta presentata in gara o al contratto ed alle disposizioni nazionali e regionali in materia, oppure nel caso in cui si dovesse rilevare che l'andamento del servizio, oggetto della Concessione, non sono conformi alla stessa e/o ai progetti approvati, il Comune provvederà ad inviare formale contestazione, a mezzo PEC, diffidando il Concessionario a rimuovere gli inadempimenti contestati e assegnando un termine di 10 giorni o maggiore, in relazione al tipo di inadempienza, fatti salvi termini più brevi in caso di urgenza, per adottare gli interventi necessari a ripristinare e rispettare le condizioni contrattualmente previste e/o a garantire il

corretto svolgimento del servizio e/o la corretta esecuzione dei lavori. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 15 giorni dalla ricezione della contestazione.

Qualora il Concessionario non fornisca alcuna controdeduzione/motivazione ovvero le motivazioni addotte non vengano ritenute accoglibili e, comunque, in ogni caso di inottemperanza alla diffida, il Comune, applica le seguenti penali:

- per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria nei modi e termini previsti nel piano pluriennale delle manutenzioni o dettati dalla ordinaria diligenza o per la mancata esecuzione di un adeguato servizio di pulizia e sanificazione del Complesso natatorio e delle aree di pertinenza: una penale da € 100,00 (euro cento/00) a € 500,00 (euro cinquecento/00), per ogni irregolarità/per ogni giorno di permanenza della violazione, nella misura che sarà determinata in ragione della gravità dell'inadempienza;
- per violazione del calendario o degli orari di apertura: una penale pari a € 100,00 (euro cento/00) per ogni irregolarità;
- per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa: una penale di € 500,00 (euro cinquecento/00), oltre ad una penale di € 300,00 (euro trecento/00) per ogni giorno di eventuale chiusura del Complesso per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- per l'ingiustificata non ammissione di persone all'utilizzo del complesso: una penale € 100,00 (euro cento/00) per ogni singolo caso;
- per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori del complesso o verso i Funzionari del Comune incaricati dall'Amministrazione di vigilare sull'operato del Concessionario: una penale di € 100,00 (euro cento/00) per ogni irregolarità;
- per ritardata presentazione della relazione/rendiconto annuale entro i termini ivi stabiliti, una penale di €100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo;
- per mancata presentazione, con cadenza bimestrale, delle analisi microbiologiche e chimico- fisiche dell'acqua di vasca effettuate da laboratorio certificato o in caso di accertata difformità dai parametri di legge delle predette analisi, € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di permanenza della violazione;
- per mancata custodia e sorveglianza del Complesso natatorio: €. 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni giorno in cui perdura la situazione di irregolarità;
- per chiusura ingiustificata del complesso natatorio, o di parte dello stesso o ingiustificata sospensione dell'attività, anche parziale: €. 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni giorno in cui perdura la situazione di irregolarità;
- l'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune a causa dei ritardi.

Il versamento delle penali eventualmente applicate dovrà avvenire entro il termine di trenta giorni dalla contestazione, decorso il quale il comune provvederà mediante escussione della cauzione definitiva.

In caso di inadempienze non ricomprese nella casistica sopra elencata per le quali non è stata fissata una penale, la stessa potrà essere applicata quantificandola in ragione della gravità dell'inadempimento, in una misura stabilita fra un minimo di €100,00 (euro cento/00) ed un massimo di € 1.000,00 (euro mille/00) per ogni irregolarità/per ogni giorno di permanenza della violazione.

L'Amministrazione Comunale potrà attendere il pagamento diretto entro il termine di 30 giorni dalla contestazione scritta dell'addebito o, in alternativa, valersi direttamente della cauzione di garanzia.

Il Concessionario sarà tenuto a reintegrare la cauzione entro 30 giorni, pena la revoca della concessione. L'applicazione della penale non impedisce la richiesta di risarcimento del danno e/o la risoluzione del contratto.

Art.33- Decadenza, revoca d'ufficio, risoluzione per inadempimento della concessione e recesso

Il rapporto concessorio si estingue al termine della concessione. La concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale dalla parte del Comune.

La **decadenza** è dichiarata nei seguenti casi:

- mancata apertura del complesso natatorio dal momento della sua consegna al gestore;
- esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza preventiva autorizzazione del Comune;
- mutamento della destinazione del bene o comunque uso irregolare dello stesso;
- cambio di destinazione d'uso del complesso natatorio e dei locali annessi;
- sopravvenuta causa di esclusione;
- 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;
- falsa dichiarazione o contraffazione di documenti nel corso dell'esecuzione delle prestazioni;
- abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione o affidamento in subconcessione senza la preventiva autorizzazione del concedente ovvero mancata comunicazione di subingresso nella concessione o comunque mutamento del soggetto individuato con l'aggiudicazione;
- utilizzazione dei beni mobili ed immobili concessi con uso e modalità differenti da quanto stabilito con il presente atto;
- per trasferimento o vendita della licenza di somministrazione alimenti e bevande senza la previa autorizzazione del Comune;
- per manifesta incapacità di gestione, rilevante indebitamento, rifiuto di sottoporsi ai controlli;
- violazione degli obblighi assunti in sede di presentazione dell'offerta;
- reiterata violazione dell'apertura del complesso natatorio, risultante da contestazioni dell'Amministrazione Comunale;
- mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa.

La concessione può essere **revocata**:

- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico;
- per gravi mancanze da parte del personale operante per conto e nome del Concessionario che arrechino un danno all'Amministrazione;
- inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione, da norme di legge o regolamentari;
- violazione di norme fiscali e amministrative riguardanti la gestione;
- violazione di norme igienico-sanitarie ai sensi delle leggi vigenti;
- altri casi previsti dal presente contratto e nei casi di legge.

La decadenza e la revoca devono essere pronunciate con provvedimento espresso e il rilascio dell'immobile deve avvenire secondo le modalità stabilite dal Comune via PEC. Il provvedimento stabilisce altresì l'obbligo di risarcimento del danno e l'obbligo di corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza naturale del contratto, con il quale viene stabilito altresì il risarcimento del danno

Il concessionario non può avanzare alcuna pretesa a seguito dell'atto di revoca o di decadenza e ogni bene, attrezzatura, utensili, opera realizzati/forniti durante il periodo di gestione saranno acquisiti al patrimonio del Comune senza che il concessionario possa vantare alcun indennizzo.

La concessione sarà inoltre revocabile in qualsiasi momento qualora, a giudizio insindacabile del Comune, l'immobile dovesse occorrere per motivate esigenze del Comune o di Amministrazioni e soggetti pubblici o

per essere alienato a terzi, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta fatti salvi gli eventuali investimenti non ancora ammortizzati.

Produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del gestore, con conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza naturale del contratto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del codice civile e senza che il gestore possa richiedere somme a titolo di indennizzo o mancato guadagno:

- gravi e reiterate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e negli obblighi tributari, che causino prolungate chiusure della struttura o gravi rischi per l'incolumità del pubblico, o carenze nel decoro dei locali a danno dell'immagine dell'Amministrazione Comunale, le cui violazioni siano state accertate dal RUP;
- l'inosservanza di obblighi tali da pregiudicare l'esercizio delle attività sia per situazioni di carattere igienico-sanitarie riscontrate per tre volte dal servizio ASL competente nell'anno, sia sotto il profilo della gestione;
- la cessione a terzi della concessione, il subappalto non autorizzato, la sublocazione o comunque, ogni forma di cessione che determini il mutamento soggettivo del concessionario non previamente autorizzato con provvedimento espresso di provvedimento amministrativo;
- realizzazione di eventi penalmente rilevanti nell'ambito della gestione;
- reiterate inadempienze accertate in materia di politica ambientale del Comune;
- la mancata osservanza degli obblighi contrattuali o gravi ritardi nell'esecuzione dei lavori, delle manutenzioni e della fornitura delle attrezzature tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti e/o all'incolumità degli utenti;
- violazioni alle norme in materia di sicurezza o ad ogni altro obbligo previsto dal contratto di lavoro e violazioni alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
- per gravi violazioni degli obblighi previsti dalla concessione o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio;
- scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- arbitraria sospensione dell'attività o ingiustificata chiusura del complesso per più di sette giorni, anche non consecutivi, nel corso di un anno;
- mancato pagamento del canone annuale dovuto al Comune;
- destinazione dell'immobile o di parte di esso ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- violazione dell'articolo sulla continuità del servizio in caso di controversie.

Prima di procedere, il Comune invierà al Concessionario, mediante PEC, una formale diffida ad adempiere e a presentare eventuali controdeduzioni entro un termine di 15 giorni o un termine maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari per rimuovere la stessa.

In caso di mancato riscontro il Comune oppure di mancata rimozione dell'inadempienza, il Comune potrà avviare il procedimento di risoluzione. In caso di risoluzione non sarà dovuto al Concessionario alcun indennizzo e/o rimborso a qualsiasi titolo. La risoluzione della concessione non pregiudica in ogni caso il diritto del Comune al risarcimento dei danni, diretti ed indiretti, subiti a causa dell'inadempimento.

Nel caso in cui il Concessionario non adempia a quanto richiesto dal Comune, l'Amministrazione potrà far eseguire a terzi le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento dei lavori e/o del servizio, riservandosi di ripetere dal Concessionario gli oneri e le spese sopportate a tal fine, anche mediante escussione della cauzione definitiva.

Al fine di recuperare penalità, spese e danni, il Comune potrà rivalersi su eventuali crediti vantati dal Concessionario nei confronti dell'Amministrazione nonché sulla cauzione, senza necessità di diffide o di autorizzazioni dello stesso.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto il Comune effettuerà, tramite propri tecnici, una stima dei lavori realizzati nonché dei beni e servizi forniti e dei lavori, beni e servizi da fornire e valuterà l'entità del danno subito.

Le spese occorrenti per l'eventuale decadenza, revoca o risoluzione del contratto per fatto del Concessionario saranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

Il Comune procederà nel caso di decadenza, revoca o risoluzione per fatto del concessionario all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni, ivi compresa l'eventuale esecuzione in danno.

Il Concessionario dichiara e riconosce che, in ogni caso, dovrà provvedere alla riconsegna al Comune del complesso natatorio in buono stato di manutenzione e di efficienza.

Le parti hanno facoltà di recedere dalla Concessione dandone comunicazione scritta alla controparte, mediante raccomandata con avviso di ricevimento oppure mediante PEC o mediante altre forme equivalenti, con preavviso di almeno 12 mesi.

Il Comune ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento senza necessità di preavviso per ragioni di pubblico interesse, oppure nel caso in cui si verificano all'interno degli spazi concessi fatti o situazioni penalmente rilevanti.

Art.34 - Divieti

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

E' assolutamente vietato locare/dare in comodato/trasferire/cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il complesso di cui all'Art.3 — (Oggetto della concessione), nonché dare in subconcessione o cedere a terzi a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, il presente contratto o parte di esso, per tutta la durata dello stesso, salvo quanto previsto negli articoli precedenti con riguardo alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, pena la risoluzione del contratto.

Il Concessionario non potrà affidare a terzi o dare in subconcessione i servizi connessi alle attività sportive oggetto della concessione, pena la risoluzione del contratto. Potranno essere affidati a terzi i servizi accessori e secondari non connessi all'attività sportiva e didattica. Potrà essere data in subconcessione esclusivamente l'attività didattica connessa con la scuola di nuoto.

Sono consentiti esclusivamente l'appalto, anche integrale, dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria (in surroga del Concedente) e di riqualificazione del complesso natatorio previsti all'art. 9 e 11 e gli appalti per lavori, servizi e forniture strumentali alla gestione del complesso, del bar, del punto vendita e del locale ristorante.

Qualora l'attività sia esercitata dal Concessionario in forma societaria, l'eventuale cessione a qualsiasi titolo dell'intera società o di partecipazioni (quote, azioni, ecc.) nella stessa, qualunque sia la forma giuridica assunta dalla medesima, non sarà efficace ed opponibile nei confronti dell'Amministrazione Comunale, se tali operazioni non saranno state preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune con proprio provvedimento formale.

Il Comune si esprime a suo insindacabile giudizio circa l'ammissione del subentro fatta salva comunque la verifica del possesso dei requisiti generali e speciali previsti dal bando di gara.

Art.35 - Modifiche contrattuali

Qualsiasi modifica al contratto potrà essere effettuata esclusivamente mediante atto scritto che dovrà essere approvato con apposito provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda la modifica dei contratti di concessione durante il periodo di efficacia, si rinvia a quanto disciplinato all'art. 189 del D.Lgs 36/2023 e all'apposita sezione del Codice disciplinante le Concessioni.

Art.36 - Codice di comportamento e altri obblighi

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs n. 165/2001, dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non avere attribuito incarichi ad ex dipendenti o incaricati delle Amministrazioni Comunali che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto delle Amministrazioni medesime, nei suoi confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. Il Concessionario dichiara che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse nei confronti del Comune e si impegna ad evitare l'insorgenza delle stesse per tutto il periodo di svolgimento dell'incarico.

Il Concessionario si impegna inoltre a rispettare, per quanto compatibili, il D.P.R. 62/2013 "*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*", a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e il *Codice di comportamento dei dipendenti del Comune* rinvenibile sul sito internet nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", che il Concessionario dichiara di ben conoscere.

La violazione degli obblighi previsti dal presente articolo comporterà la risoluzione del presente contratto, per esclusiva iniziativa del Comune, ai sensi degli art. 1453 c.c. e seguenti.

Art.37 - Foro competente

Tutte le controversie inerenti all'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione del presente contratto di concessione sono devolute alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. - Tribunale Amministrativo Regionale Umbria, ai sensi dell'art. 133 D.Lgs 104/2010.

Per le eventuali controversie di competenza del Giudice Ordinario il foro competente in via esclusiva è il Foro di Spoleto. È escluso l'arbitrato.

Art.38- Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica di atti ai sensi e per gli effetti del c.p.c., il Concessionario elegge domicilio presso l'indirizzo indicato in sede di offerta e consente l'uso dell'indirizzo di Posta Elettronica Certificata indicata per tutte le comunicazioni inerenti in contratto in affidamento. Sarà cura e responsabilità del concessionario comunicare eventuali variazioni del suddetto indirizzo di PEC.

Art.39 - Proprietà dei dati relativi ai controlli e riservatezza

Il Concessionario dovrà mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne tutti i documenti e le informazioni di cui viene in possesso. Il Concessionario dovrà mantenere riservata e non divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del contratto, qualsiasi informazione e documento.

Il Concessionario potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per il Comune, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza sui documenti della concessione.

Art.40 - Rinvio ad altre norme

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Capitolato si fa rinvio alle leggi in materia.