



Comune di Pitigliano

*Servizi Amministrativi*

# CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

## CAPITOLATO SPECIALE RELATIVO ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

### DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI PITIGLIANO

#### PARTE PRIMA – Norme generali

##### **Art. 1 Oggetto della concessione**

Gestione dell’impianto natatorio comunale sito in località Valle Orientina, strutture correlate ed esecuzione dei servizi complementari al buon funzionamento del complesso, come meglio precisato negli articoli successivi, inclusi la manutenzione ordinaria, la pulizia e custodia dei locali e delle loro pertinenze.

##### **Art. 2 Finalità della concessione**

La gestione si intende finalizzata alla pratica delle attività sportive per le quali l’impianto è omologato, oltre che alla promozione di attività motorie ricreative ed educative a favore di preadolescenti e adolescenti, di persone diversamente abili, ed in generale per la pluralità dei cittadini.

L’affidatario dovrà gestire l’impianto con il costante intendimento di erogare un pubblico servizio, a favore della generalità dei cittadini.

##### **Art. 3 Durata della concessione**

L’affidamento avrà durata pari a 9 mesi con decorrenza dalla data di avvio del servizio, sancita dal verbale di consegna dell’impianto.

##### **Art. 4 Valore della concessione**

Il valore stimato della presente concessione, ai sensi dell’art. 167 del Codice dei Contratti Pubblici è pari a € 122.454,00 IVA inclusa nei termini di legge ove dovuta, dato dal totale del fatturato a favore del concessionario per i servizi oggetto della presente procedura, come evidenziato nel PEF predisposto dall’Amministrazione reso disponibile dall’Amministrazione tra la documentazione di gara pubblicata su START.

In riferimento al disposto dell’art. 26 comma 3 del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. concernente l’elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI), si precisa che per la fase di gestione del servizio oggetto della concessione sopra descritta sussistono rischi interferenziali e sono quindi quantificati in € 200,00 oltre IVA nei termini di legge come da DUVRI predisposto dall’Amministrazione e allegato tra la documentazione di gara. Il Comune provvederà a

versare gli oneri da DUVRI al concessionario, a copertura dei costi ivi previsti. Il Comune vigilerà affinché il concessionario rispetti le misure di sicurezza contenute nel DUVRI.

La remunerazione del servizio è costituita dalle seguenti voci:

- Iscrizioni degli utenti
- Incassi corsi nuoto, mensili e trimestrali
- Incassi nuoto libero, ingressi singoli e a pacchetti
- Incassi fitness, ingressi singoli e a pacchetti
- Subaffitto di un locale presente nell'impianto sportivo
- Altri introiti, derivanti dall'utilizzo da parte degli utenti di docce e phon, etc.

La sostenibilità economica della gestione è dimostrata dal Piano Economico Finanziario, approvato con determinazione n. 99 del 06/09/2022 e confermata dal PEF predisposto dal Concessionario e presentato in sede di offerta.

## **PARTE SECONDA – Gestione impianto sportivo**

### **Art. 5 Impianti ed attrezzature**

L'impianto sportivo in questione è posto in località Valle Orientina n. 1162 ed ha le seguenti caratteristiche:

1. Vasca grande, di dimensioni 25.00x10.00x2.00/1.10 m.;
2. N° 2 scalette smontabili di accesso alle vasche, di cui n°1 a 3 gradini e n°1 a 2 gradini;
3. Fabbricato di servizio, comprendente:
  - a. ambiente di ingresso e distribuzione, comunicante con gli spogliatoi, i vari ambienti di servizio e l'area interna;
  - b. locale posto al piano primo (soppalco) adibito ad attività motoria;
  - c. n° 7 servizi igienici di cui 2 con antibagno, comunicanti con l'ingresso;
  - d. ambiente biglietteria, ampiamente aperto e comunicante con l'ingresso;
  - e. piccolo ambiente di servizio, comunicante con l'ingresso dove è alloggiato quadro elettrico;
  - f. sala di assistenza medica, comunicante con l'ingresso e l'area interna;
  - g. N° 2 spogliatoi, maschile e femminile, ciascuno completo di n.4 partizioni a cabina, armadietti, n°2 servizi igienici normali + n°1 servizio igienico dimensionato ad uso disabili e docce, comunicanti con l'ingresso;
  - h. locale filtri, ubicato nell'angolo nord/ovest del fabbricato, completo di tutte le apparecchiature per il funzionamento dell'impianto natatorio (impianto filtrazione e disinfezione acque, scambiatore di calore P 150 KW);
  - i. locale di servizio con caldaia, ubicato nell'angolo nord/ovest del fabbricato, completo di tutte le apparecchiature per il funzionamento del complesso (gruppo termico modulare a condensazione, scambiatore di calore e produttore acqua calda sanitaria);
  - j. vasca di compenso e relativo locale tecnico.

L'Amministrazione consegna al concessionario l'impianto sportivo e i beni ad esso afferenti con specifico inventario, descrittivo dello stato dei beni immobili e mobili, nonché delle dotazioni correlate. Gli immobili, le strutture, gli arredi e le attrezzature sono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In particolare, l'affidatario gestisce l'impianto:

- garantendo lo svolgimento dello sport agonistico, amatoriale e giovanile;
- assicurando che gli adolescenti e i giovani che intendano far pratica sportiva siano seguiti, nel rispetto delle regole stabilite dalle Federazioni Italiane affiliate al CONI, da personale qualificato e in possesso di patentino di allenatore e secondo le regole della medicina sportiva.

Il gestore garantisce ogni altra attività o manifestazione che l'Amministrazione comunale riterrà utile o necessaria per la diffusione dello sport e/o per il conseguimento di un fine sociale, nonché per gli usi scolastici anche extracomunali; in tali casi all'Amministrazione comunale viene riservato l'uso degli impianti senza oneri di gestione.

Il gestore garantisce, compatibilmente con la disponibilità degli impianti, lo svolgimento delle attività alle società sportive locali, che praticano l'attività sportiva prevista nell'impianto, come meglio precisato nel successivo articolo 11.

#### **Art. 6 Attività di competenza del concessionario**

In relazione allo svolgimento delle attività per l'ottimale gestione dell'impianto e delle strutture correlate, il concessionario è tenuto ad eseguire le stesse nel rispetto dei seguenti parametri e standard operativi e funzionali:

##### **A. Assistenza bagnanti e pulizia**

Il servizio prevede giornalmente, come da calendario approvato con delibera di G.C n. 99 del 06/09/2022, nel periodo di apertura dell'impianto, l'impiego di personale per lo svolgimento delle specifiche mansioni nelle modalità sotto riportate:

- servizio di assistenza bagnanti e primo soccorso negli orari di apertura al pubblico mediante la presenza di Assistenti Bagnanti in possesso dell'idonea abilitazione rilasciata dalla Federazione Italiana Nuoto, in numero adeguato al servizio da prestare e a quanto stabilito dalla normativa vigente;
- manutenzione aree a verde esterne inclusi interventi di derattizzazione e disinfestazione (taglio dell'erba nell'area perimetrale della piscina, eliminazione di erbe ad azione infestante, pulizia dei marciapiedi e parti bitumate, eventuale rimozione di foglie e/o rami caduti);
- esportazione di corpi estranei e svuotamento cestini presso aree verdi nell'area perimetrale della piscina.

Il concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

##### **B. Trattamento delle acque di piscina.**

Il concessionario dovrà procedere alla disinfezione dell'acqua destinata alle piscine, come previsto dalla vigente legislazione in materia ed effettuare controlli analitici volti a verificare i valori dei parametri secondo le modalità ed i tempi previsti dalle normative vigenti. Il concessionario dovrà

altresì provvedere alla compilazione dei registri dei controlli dell'acqua in vasca secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

#### C. Temperatura ambienti e ricambi d'aria.

Sarà cura e responsabilità del concessionario il mantenimento presso l'impianto natatorio delle temperature ambiente e dei ricambi d'aria orari necessari al corretto microclima interno, dettato dalla normativa vigente.

#### D. Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia.

Il servizio prevede:

- apertura del centro;
- servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- controllo degli ingressi d'accesso affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante le attività sportive e manifestazioni;
- controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- controllo dei locali destinati a spogliatoi durante le attività affinché non vengano arrecati danni agli immobili ed alle strutture sportive;
- custodia e sorveglianza dell'immobile affidato e quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Comune ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature.
- vigilanza sul rigoroso rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento dei servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
- preparazione di ogni struttura, a seconda dell'utilizzo;
- controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
- spegnimento di tutte le luci dei locali;
- chiusura degli ingressi d'accesso alle strutture dell'impianto;
- custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e vigilato

#### E. Servizio di pulizia e disinfezione.

La pulizia dovrà essere effettuata mediante un'accurata disinfezione settimanale del complesso, con l'utilizzo di disinfettanti che corrispondono a requisiti di efficacia e innocuità dei bagnanti, oltre ad una pulizia quotidiana, con rimozione di ogni rifiuto nell'area destinata alle attività natatorie e di balneazione ed ai servizi igienici, in particolare nelle zone con percorsi a piedi nudi. Sulla superficie dei percorsi a piedi nudi, nei servizi igienici e nelle docce, la pulizia dovrà essere effettuata almeno due volte al giorno.

Il servizio dovrà essere eseguito a perfetta regola d'arte sotto la diretta responsabilità del concessionario, da parte di unità lavorative idonee e sufficienti, senza intralciare le attività nell'impianto.

A carico del concessionario è la fornitura dei prodotti per l'igiene.

Il concessionario dovrà provvedere all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento dei servizi in questione.

#### F. Manutenzione ordinaria

Sono a carico del concessionario tutte le opere e le spese di manutenzione ordinaria dei fabbricati, delle attrezzature, degli impianti tecnologici e mobili, in modo tale da assicurare la continua funzionalità di tutte le strutture e servizi del complesso. Il concessionario dovrà assicurare le

manutenzioni ordinarie e programmarle in modo tale da conservare il complesso sportivo in buono stato, accollandosi le relative spese.

#### G. Utenze

Sono a carico del concessionario le utenze telefoniche.

### **Art. 7 Oneri a carico del gestore**

Il concessionario dovrà:

1. garantire l'apertura dell'impianto nel suo complesso a tutti i cittadini;
2. garantire la compatibilità di eventuali attività ricreative e sociali, straordinariamente praticabili nell'impianto, con il normale uso dello stesso.

Nell'espletamento della gestione dell'impianto, il Concessionario dovrà innanzitutto assicurare che gli impianti, le strutture di supporto ed i servizi siano tenuti in perfetto stato igienico-sanitario, adottando ogni necessaria misura e cautela al fine di garantire e preservare l'igiene e la sanità e conseguentemente attenersi rigorosamente alle norme di sicurezza, di igiene, ai regolamenti comunali ed alle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto ed alle ordinanze in materia che potranno essere emanate dal Comune di Pitigliano. A tale proposito il Comune potrà in qualsiasi momento accedere all'impianto sportivo per accertare, attraverso responsabili dei propri servizi o attraverso terzi da esso incaricati, oppure mediante l'ASL, lo stato di igienicità degli impianti e dei servizi e delle strutture di supporto.

Il Concessionario dovrà dotarsi a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni e titoli abilitativi prescritti dalle vigenti disposizioni sia per la gestione della piscina sia per l'esercizio delle altre eventuali attività che svolgerà presso l'impianto, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione.

Il Concessionario dovrà tempestivamente segnalare all'Amministrazione Comunale fatti, circostanze, danni e avarie che pregiudichino o possano pregiudicare il mantenimento delle prescritte condizioni di igiene, salubrità e sicurezza della piscina comunale, proporre i rimedi necessari od opportuni, attuarli se ciò a lui incomba, invocarne l'attuazione se di competenza del Comune.

Il Concessionario è tenuto ad applicare le tariffe stabilite dall'Amministrazione e deve apporre manifesti ben visibili dai quali risultino le tariffe riferite a tutte le attività in vigore.

Al gestore, nell'ambito dell'attività di gestione dell'impianto, fanno perciò carico:

- a) le spese per la pulizia e la custodia delle strutture e delle relative pertinenze e attrezzature, incluso il costo per il personale che dovrà assolvere tali compiti;
- b) le spese per la manutenzione ordinaria delle strutture e delle relative pertinenze e attrezzature presenti presso l'impianto;
- c) l'assunzione di ogni responsabilità derivante dall'uso dell'impianto sportivo e delle relative pertinenze, stipulando idonea polizza assicurativa, e la responsabilità civile per fatti connessi con le attività svolte presso detto impianto e pertinenze;

- d) la formale assunzione della qualifica di datore di lavoro di cui alla D.Lgs. n. 81/2008, sia in relazione all'impianto che all'attività esercitata, a tal fine si precisa che:
- il gestore potrà utilizzare proprio personale volontario o personale esterno purché in regola con le normative vigenti in merito a ciascuna posizione;
  - il gestore dovrà altresì espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge e, pertanto, espressamente sollevando l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine ad eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto;
  - il gestore è tenuto ad applicare i CCNL di categoria nel caso in cui sia impiegato personale dipendente, nonché la L. 266/1991 sul volontariato nel caso utilizzino l'attività di volontari;
- e) la gestione delle strutture affidate con il costante intendimento di erogare un pubblico servizio nei confronti delle altre associazioni sportive, dei singoli utenti, ed in generale della pluralità dei cittadini;
- f) il rispetto, nella gestione del personale a diverso titolo impegnato presso l'impianto sportivo, di tutte le norme relative agli obblighi in materia previdenziale, assicurativa, fiscale, economica previste dalle vigenti disposizioni legislative, ed ogni altra disposizione che potrà intervenire in corso di esercizio.

Il gestore nell'ambito dell'attività di gestione inoltre deve:

- a) assicurare l'utilizzo gratuito da parte dell'Amministrazione comunale delle strutture concesse in gestione, in occasione di eventi pubblici organizzati dalla stessa nell'interesse della collettività, garantendo in tali occasioni il regolare servizio di custodia e pulizia;

Sono inoltre posti a carico del concessionario i seguenti ulteriori oneri generali:

- 1) la selezione e la gestione del personale necessario per il buon funzionamento dell'impianto sportivo, in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalla legge in relazione al tipo di attività che dovranno svolgere, oltre che in numero adeguato per la gestione dei servizi dati in gestione a regola d'arte;
  - 2) la custodia e la conduzione dell'impianto;
- b) Il concessionario provvederà a proprie spese alla dotazione di attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere al riguardo dal Comune. Le eventuali migliorie realizzate a cura e spese del concessionario, allo scadere della concessione, rimarranno in proprietà del Comune, senza che possa essere rivendicato alcun rimborso nei confronti del Comune.
- b-bis) osservare e fare osservare il buon uso dell'impianto da parte di ogni utente, la maggiore diligenza nella utilizzazione dei locali, degli spazi sportivi, degli attrezzi, degli spogliatoi, dei servizi ecc., in modo da evitare qualsiasi uso improprio o danno all'impianto, alle attrezzature o a terzi. Gli impianti, le attrezzature e gli arredi devono essere riconsegnati nello stato d'uso in cui si trovavano all'atto della consegna, fatto salvo il normale deperimento dovuto al corretto uso degli stessi e alla naturale vetustà;
- b-ter) rifondere il Comune di tutti i danni provocati all'impianto e alle attrezzature, in dipendenza dall'uso dell'impianto durante l'affidamento in gestione;

b-quater) il soggetto concessionario si impegna ad utilizzare l'impianto in modo diretto ed esclusivamente per le finalità per le quali è stato accordato l'affidamento. Per nessun motivo è consentita la subconcessione dell'impianto, pertanto il concessionario non può essere sostituito nella gestione della struttura sportiva, pena la risoluzione di diritto della presente convenzione. L'uso dell'impianto da parte di terzi è consentito esclusivamente con le modalità stabilite dell'apposito regolamento comunale e dal presente capitolato;

b-quinques) in caso di manifestazioni o eventi pubblici o comunque aperti al pubblico, il concessionario deve provvedere a propria cura e spese a:

- compiere quanto prescritto dalle autorità di P.S. ed eventualmente da altre autorità competenti, per il regolare svolgimento delle manifestazioni ivi incluso ottenere tutte le autorizzazioni necessarie;
- predisporre i servizi necessari previsti dalla legge, servizi che dovranno essere assicurati per tutto il periodo della manifestazione e fino a quando l'impianto non sarà chiuso;
- provvedere al servizio sanitario.

Il soggetto affidatario si assume ogni responsabilità, esonerando il Comune, per qualsiasi fatto avvenuto dell'impianto sportivo, prima, durante e dopo la manifestazione e per danni a persone o cose, in dipendenza dell'uso dell'impianto nel periodo sopra specificato anche da parte del pubblico.

c) l'assistenza ai bagnanti nel rispetto della normativa vigente sia durante la frequenza del pubblico individuale sia durante le attività sportive;

d) la soddisfazione di tutti gli adempimenti inerenti ai profili di responsabilità in materia di sicurezza nel rispetto della normativa vigente;

e) la responsabilità per il servizio cassa;

f) il servizio di pulizia, la disinfezione delle vasche, degli spogliatoi, dei bagni, delle docce;

g) l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria e tutti i rapporti con il competente servizio dell'ASL;

h) la manutenzione ordinaria e gli interventi manutentivi dei locali e degli impianti;

h-bis) segnalare tempestivamente al comune gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al fine di evitare eventuali maggiori danni alla struttura, agli impianti e ai beni, nonché al fine dell'adeguamento dell'impianto sportivo alle normative, ivi incluse quelle sportive, di sicurezza pubblica, igienico-sanitarie etc. In caso contrario ricadranno sul concessionario le spese e le responsabilità conseguenti;

i) la manutenzione e conduzione degli impianti tecnologici e di riscaldamento; per le prestazioni inerenti alla conduzione e la gestione dell'impianto, il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività;

l) i materiali necessari per il funzionamento dell'impianto e per la disinfezione dell'acqua;

m) la manutenzione dell'impianto in condizioni di efficienza;

n) il rispetto del Decreto Legislativo n. 81/2008;

- o) l'intestazione delle licenze ed autorizzazioni amministrative e sanitarie relative all'attività di gestione della Piscina per tutto il periodo di validità dell'affidamento;
- p) la riparazione di eventuali guasti derivanti da una imperfetta manutenzione;
- q) adempimento di qualsiasi altra obbligazione prevista dalla normativa vigente e dal presente capitolato.

Il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione Comunale:

1) entro la conclusione della concessione una relazione sulla gestione dell'impianto sportivo, per le finalità istituzionali di controllo da parte dell'ente. Tale relazione dovrà consistere in un dettagliato rapporto illustrativo sull'andamento gestionale riferito al periodo precedente e sui risultati ottenuti nelle varie attività previste nel programma di gestione e/o nella relazione programmatica, evidenziando le eventuali collaborazioni con altri soggetti nella realizzazione delle attività poste in essere, nonché l'eventuale servizio reso dal volontariato. Deve inoltre risultare ogni altra attività collaterale promossa autonomamente dal gestore nell'ambito della concessione. Il concessionario deve altresì evidenziare le modalità ed i criteri adottati per la manutenzione dell'impianto. Al rapporto sulla gestione deve essere allegato un rendiconto economico dettagliato dell'esercizio di gestione riferito alla stagione precedente. Il tutto deve essere reso nella forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

### **Art. 8 Canone per utilizzo impianti**

Al concessionario compete assicurare il regolare funzionamento dell'impianto sportivo - piscina assumendo a proprio carico tutti gli oneri gestionali, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria. Ad esso competeranno pertanto le entrate derivanti dall'uso dell'impianto affidato in gestione quale compenso per tutte le prestazioni a suo carico, non essendo previste ulteriori forme di remunerazione del servizio di gestione.

Quale contropartita per la gestione dell'impianto, il concessionario corrisponde all'Amministrazione un canone così quantificato:

- Canone concessorio parte fissa: euro 1.500,00 mensile con le seguenti variabili, cumulabili tra di loro:
  - in caso di n. utenti frequentanti mensilmente la piscina superiore a 250: incremento di € 500,00 al mese
  - in caso di n. utenti frequentanti mensilmente la piscina superiore a 300: incremento di € 500,00 al mese

Gli importi sopra indicati sono da intendersi al lordo di IVA nei termini di legge ove dovuta.

Il concessionario verserà all'Amministrazione il canone parte fissa più la parte variabile con cadenza trimestrale a decorrere dalla data di affidamento, in considerazione del numero di utenti frequentanti mensilmente la piscina nel trimestre di riferimento. Il pagamento avverrà a seguito di emissione di regolare fattura da parte dell'Amministrazione.

I pagamenti dovranno essere effettuati sul conto corrente bancario intestato all'Amministrazione, comunicato al concessionario a seguito dell'affidamento.



Il concessionario è tenuto ad assicurare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, inerenti a tutte le transazioni di cui al presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge n. 136 del 13.08.2010.

### **Art. 9 Modalità operative di funzionamento dell'impianto**

L'apertura al pubblico è stabilita con delibera di G.C. n. 99 del 06/09/2022 ed è così ripartita:

- Lunedì, mercoledì e venerdì ore 10/13-15/21
- martedì e giovedì ore 13/21
- sabato ore 10-13 e 15/18
- domenica 10/13

In qualsiasi giorno della settimana, a propria discrezione, il Concessionario potrà prorreggere l'orario di apertura fino alle ore ventiquattro, comunicandolo preventivamente all'Amministrazione Comunale.

L'orario di apertura al pubblico dovrà essere portato a conoscenza del pubblico con idonei mezzi di comunicazione a cura del Concessionario stesso.

Eventuali modifiche all'orario di apertura dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 10 Oneri a carico dell'Amministrazione comunale**

Sono a carico dell'Amministrazione comunale tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti tecnologici, sanitari ed elettrici dell'immobile oggetto di concessione, che saranno realizzati a discrezione della stessa.

L'Amministrazione potrà eseguire lavori di adeguamento e potenziamento degli impianti in relazione alle disposizioni di legge senza che il gestore possa opporre veti o avanzare pretese risarcitorie o di altro genere.

Restano a carico dell'Amministrazione le spese per le utenze, tranne che quelle relative alla telefonia.

### **Art. 11 Proventi del gestore**

Al gestore sono attribuiti i proventi derivanti dalla riscossione delle tariffe per l'utilizzo dell'impianto sportivo, determinate nel loro importo dall'Amministrazione.

Le tariffe correnti, approvate con delibera n. 99 del 06/09/2022 valide per il periodo della concessione sono le seguenti:

- iscrizioni, valide per tutte le attività € 40,00 per l'intero periodo della concessione
- Corsi nuoto, mensile € 70,00, trimestrale € 165,00.
- Nuoto libero, 1 ingresso € 8,00, 10 ingressi € 60,00.
- Fitness, 1 ingresso € 10,00, 10 ingressi € 80,00.

Gli importi sopra indicati sono da intendersi al lordo di IVA nei termini di legge ove dovuta.

Eventuali modifiche alle stesse, anche previa richiesta del Concessionario, saranno di competenza dell'organo esecutivo.

Al gestore sono attribuiti i proventi derivanti dalla pubblicità, come disciplinata dal successivo art. 12.

Il concessionario ha la possibilità di affidare in subaffitto un locale ubicato all'interno dell'impianto sportivo posto al piano primo (soppalco) ed adibito ad attività motoria, alla tariffa di € 5,00 all'ora stabilita con delibera di G.C. n. 99 del 06/09/2022. Al concessionario spetta l'incasso del canone di subaffitto applicato.

### **Art. 12 Pubblicità**

L'affidatario potrà gestire la pubblicità visiva e fonica all'interno degli impianti, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni, provvedendo all'assolvimento degli obblighi fiscali e tributari conseguenti.

### **Art. 13 Migliorie degli impianti**

Le migliorie da apportarsi all'impianto potranno essere eseguite solo previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e con oneri interamente a carico del concessionario. Le opere di miglioria eventualmente apportate all'impianto resteranno acquisite al Comune.

### **Art. 14 Consegna dell'impianto – piscina**

La consegna dell'impianto avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature.

Il concessionario provvederà a proprie spese alla dotazione di attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere al riguardo dal Comune. Le eventuali migliorie realizzate a cura e spese del concessionario, allo scadere della concessione, rimarranno in proprietà del Comune, senza che possa essere rivendicato alcun rimborso nei confronti del Comune.

Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato della consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente alla consegna, tenendo conto anche delle opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria realizzate. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà data atto in un verbale di riconsegna dell'impianto redatto in contraddittorio tra le parti.

### **Art. 15 Controllo sulla gestione**

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare in ogni momento le condizioni di gestione visionando la documentazione tecnico/contabile del gestore ed il registro delle manutenzioni eseguite.

A tale scopo il Responsabile del competente Settore/Servizio comunale comunicherà al concessionario i nominativi dei tecnici ed incaricati cui quest'ultimo dovrà consentire in ogni momento l'accesso ad ogni parte dell'impianto.

Il personale che svolge i controlli redige apposito verbale con il quale vengono poste in evidenza eventuali manchevolezze, difetti e inadempienze rilevati, nonché le proposte e le indicazioni ritenute necessarie per gli ulteriori interventi dell'Amministrazione. Le verifiche sono effettuate alla presenza di incaricati del concessionario che possono essere chiamati a controfirmare i verbali di verifica. Le verifiche e i controlli effettuati non esimono il concessionario dalle responsabilità previste dalla legge e dalla presente concessione.

L'Amministrazione si riserva altresì di provvedere periodicamente:

- alle verifiche della regolarità contributiva acquisendo il documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) del concessionario, attestante la regolarità in ordine al versamento di contributi previdenziali e dei contributi assicurativi per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.
- alle verifiche della regolarità fiscale mediante controllo presso l'Agenzia delle Entrate di riferimento del concessionario;
- al controllo di cui all'art. 17-bis del D.Lgs. 241/1997, qualora applicabile.

Nel caso in cui, nel corso delle verifiche suddette, si rilevino irregolarità contributive e/o fiscali, l'Amministrazione potrà segnalarle al concessionario attribuendo un termine di massimo 15 giorni per ottenere chiarimenti in merito mediante PEC/raccomandata. Trascorso il termine dalla data della richiesta del chiarimento senza che l'Amministrazione abbia ottenuto riscontri oggettivi a quanto contestato o questi siano carenti, la stessa provvederà ad avviare le procedure previste dalla legge e ad incamerare parte della cauzione definitiva per un importo corrispondente a quanto dovuto per l'irregolarità riscontrata, con obbligo di reintegro da parte dello stesso.

### **Art. 16 Garanzie e stipula del contratto**

A garanzia degli adempimenti della propria offerta e delle prestazioni richieste, il concessionario prima della stipula contrattuale dovrà presentare all'Amministrazione una cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D. Lgs. 50/2016.

La garanzia fideiussoria valida per tutto il periodo contrattuale è progressivamente svincolata, secondo quanto previsto dall'art. 103, del D.Lgs. 50/2016, a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 80% dell'iniziale importo garantito.

L'ammontare residuo, pari al 20% dell'iniziale importo garantito, è svincolato a seguito di rilascio del certificato di verifica di conformità di tutti gli adempimenti e obblighi contrattuali.

In caso di risoluzione del contratto la Società incorre nella perdita del deposito cauzionario.

In particolare, la cauzione rilasciata garantisce tutti gli obblighi specifici assunti dal concessionario, anche quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali e pertanto resta espressamente inteso che l'Amministrazione ha il diritto di rivalersi direttamente sulla cauzione per l'applicazione delle penali e per le inadempienze sulla regolarità contributiva e/o fiscale riscontrate di cui all'art. 10. Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il concessionario dovrà provvedere al reintegro della stessa, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta effettuata dall'Amministrazione.

In caso di inadempimento alle obbligazioni previste nel presente articolo, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto il contratto.

Il contratto sarà stipulato tramite scrittura privata, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del Codice. Restano a carico dell'affidatario tutte le eventuali spese di stipula del contratto secondo le vigenti normative applicabili.

### **Art. 17 Penali**

Nel caso di inadempimento degli obblighi a carico del concessionario, l'Amministrazione comunale contesterà l'inadempienza riscontrata, con l'invito a presentare eventuali controdeduzioni entro 10 giorni dalla comunicazione della contestazione. Se, in esito al, procedimento di cui sopra, venga confermato l'inadempimento contestato e la responsabilità del concessionario, il Comune irrogherà una penale che potrà variare da un minimo di 100,00 euro ad un massimo di 1.000,00 euro, per ciascun inadempimento. La penale verrà determinata in base alla gravità dell'inadempimento con riguardo al pregiudizio arrecato al regolare funzionamento del servizio e al danno di immagine arrecato all'Amministrazione Comunale, oltre del valore delle prestazioni non eseguite o non esattamente eseguite, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Il mancato rispetto dei termini previsti per il pagamento del canone mensile nei confronti dell'Amministrazione da parte del concessionario sarà soggetto all'applicazione di una penale progressiva nei limiti suddetti. Il termine di pagamento della penale verrà indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non venisse rispettato il termine di pagamento e/o l'ammontare della penalità, quanto dovuto sarà prelevato dal deposito cauzionale.

Per ritardi nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali: una penale giornaliera di importo compreso tra lo 0,3 per mille e l'uno per mille del valore stimato della concessione così come risultante dal PEF presentato dal concessionario, determinata dal Direttore dell'Esecuzione sulla base della gravità dell'inadempienza riscontrata.

Nel caso di applicazioni di penali, unitamente al canone, il concessionario dovrà corrispondere al Comune gli importi addebitati per penalità. Resta ferma la possibilità, per il Comune, di chiedere la liquidazione dell'importo delle eventuali penali attingendo direttamente alla cauzione fidejussoria definitiva. In tal caso il concessionario dovrà provvedere al reintegro della stessa cauzione nel termine prescritto di 30 giorni consecutivi, pena la risoluzione del contratto.

Nel caso in cui le penali applicate raggiungano il 10 % dell'ammontare contrattuale, si procederà alla risoluzione del contratto.

### **Art. 18 Modifiche al contratto**

Qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni L'Amministrazione potrà richiedere all'esecutore le variazioni contrattuali di cui all'art. 175 del D. Lgs. 50/2016.

### **Art. 19 Revisione della concessione**

Il Piano Economico e Finanziario contiene l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione del Concessionario.

Durante la Concessione potrebbero determinarsi condizioni di disequilibrio economico finanziario a seguito di, o indotte da:

- a) norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività e/o dei Servizi previsti nella concessione;
- b) variazioni apportate dal concedente ai presupposti o alle condizioni di base per l'equilibrio economico finanziario della presente concessione;

- c) variazioni economiche inflazionistiche/deflazionistiche che determinano possibili revisioni dei prezzi;
- d) variazioni del regime fiscale/contributivo in vigore alla data della stipula della convenzione.

In caso di richiesta di revisione da parte del Concessionario, la questione sarà sottoposta al Responsabile del Procedimento il quale dovrà, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta di attivazione della procedura di revisione, aprire la relativa istruttoria, fissando un tavolo tecnico di consultazione al fine di verificare le condizioni per addivenire alla revisione consensuale della concessione.

Il tavolo tecnico di consultazione sarà composto da: Responsabile del servizio che svolge anche le funzioni di Direttore all'Esecuzione del Contratto (DEC), Responsabile del concessionario per la gestione del contratto ed eventuali consulenti finanziari nominati dalle parti.

Gli oneri relativi ai compensi da riconoscere agli esperti saranno a carico della parte che li ha nominati.

In fase di analisi le parti valuteranno le nuove condizioni che determinano la necessità di modificare i termini economici contrattuali.

La procedura consensuale di revisione dovrà concludersi entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di attivazione. In mancanza della predetta revisione, il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di recesso di cui all'art. 165, comma 6, del D.Lgs. 50/2016, comunicando per iscritto tale intenzione all'Amministrazione, la quale potrà a sua volta evitare il recesso comunicando al Concessionario l'accoglimento delle sue richieste entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della dichiarazione di recesso.

Il recesso è regolato dall'art. 176 del Codice degli appalti. In caso di recesso, il Concessionario avrà diritto al rimborso delle medesime somme previste dall'articolo 176 del D.Lgs. 50/2016 per il caso di risoluzione o di revoca della Concessione.

Nel caso in cui le variazioni o le nuove condizioni introdotte risultino favorevoli al Concessionario, la revisione del Piano economico e finanziario dovrà essere effettuata a vantaggio dell'Amministrazione.

### **Art. 20 Norme assicurative**

Il concessionario assume pienamente e incondizionatamente, in via diretta ed esclusiva, ogni e qualunque responsabilità per danni o incidenti alle persone (atleti o terzi), alle cose e alla struttura conseguenti il godimento degli impianti, esonerando il Comune di Pitigliano da ogni e qualsiasi responsabilità.

Il gestore risponde altresì di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale quali quelli derivanti, a titolo di esemplificazione:

- a) da uso e conduzione degli impianti, delle attrezzature fisse e mobili;
- b) dallo svolgimento delle attività all'interno dell'impianto in gestione;
- c) dall'operato, anche omissivo, nell'attività di vigilanza – custodia - manutenzione nonché da qualsiasi azione o intervento effettuato da personale non autorizzato dal Comune, che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature o a terzi.

Il Comune di Pitigliano resta esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose prodottisi in dipendenza di tumulti, risse o altri disordini che dovessero verificarsi durante le attività espletate o, comunque, consentite dal concessionario.

Ai fini di cui al presente articolo, il concessionario, prima dell'avvio della gestione, è tenuto a stipulare, con primaria compagnia di assicurazione e per un massimale adeguato, non inferiore ad € 2.500.000,00 una o più Polizze Assicurative di Responsabilità Civile Terzi, da presentare al comune all'atto della stipula della Convenzione, che garantiscano:

- a) tutti i frequentatori per danni o incidenti per infortuni a persone;
- b) per rischi relativi all'organizzazione di manifestazioni o gare sportive.

L'assicurazione dovrà coprire eventuali danni o incidenti derivanti dallo svolgimento di gare, allenamenti, manifestazioni e in genere da qualsiasi altra attività svolta presso le strutture concesse in gestione, compresi i lavori di manutenzione, e tutti gli oneri posti a carico del concessionario.

La validità della polizza decorre dalla stipula del contratto e deve riferirsi esplicitamente alla concessione in oggetto; l'Amministrazione accetta anche polizze preesistenti purché dotate di un'appendice che ne estende l'operatività alla concessione in oggetto. Il concessionario deposita l'originale della polizza presso l'Amministrazione; in caso di appendice, il concessionario deposita presso l'Amministrazione copia della polizza e appendice in originale.

Per l'intera durata della concessione il concessionario è tenuto a dimostrare la permanenza delle coperture assicurative citate producendo copia delle quietanze di pagamento dei ratei di premio successivi al primo entro 30 giorni dalla rispettiva data di scadenza o delle eventuali polizze emesse in sostituzione della polizza sopra indicata. Nel caso di mancata dimostrazione della permanenza delle coperture assicurative entro i termini sopra individuati, l'Amministrazione procederà alla risoluzione del rapporto concessorio ai sensi dell'articolo 1456 del c.c. con conseguente incameramento della cauzione definitiva rilasciata, a titolo di penale. Resta ferma l'intera responsabilità del concessionario anche per danni coperti o non coperti e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalla polizza sopra indicata.

Agli effetti assicurativi, il concessionario, non appena venuta a conoscenza dell'accaduto, è tenuta a provvedere alla denuncia del sinistro alla Compagnia assicurativa con la quale ha provveduto alla sottoscrizione della polizza.

### **Art. 21 Cessione del contratto**

È fatto divieto al concessionario di cedere il contratto, la violazione di tale norma comporterà la risoluzione del contratto medesimo con aggravio di ogni onere e spesa.

### **Art. 22 Risoluzione**

#### **22.1 Risoluzione per inadempimento del Concessionario**

La concessione può cessare nei casi previsti dall'art. 176 co. 1 del D. Lgs. n. 50/2016.

Qualora sia accertato un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte del Concessionario, tale da comprometterne la buona riuscita delle prestazioni, l'Amministrazione procede ai sensi dell'art. 176, comma 7 e ss. del D. Lgs. n. 50/2016.

In caso di risoluzione, l'Amministrazione procederà ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile. Le somme ivi previste sono destinate prioritariamente a soddisfare le finalità di cui al co. 5 dell'art. 176 del Codice Civile.

L'Amministrazione procederà altresì all'escussione in tutto o in parte della cauzione definitiva. Resta salvo l'ulteriore risarcimento dei danni per provvedere a un nuovo affidamento.

Nessun indennizzo è dovuto al Concessionario se inadempiente.

L'esecuzione in danno non esime il Concessionario dalla responsabilità civile e penale in cui la stessa possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

In caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario si applicano le condizioni previste ai commi 8, 9, 10 dell'art. 176 del D.Lgs. 50/2016; in particolare l'Amministrazione riconosce il diritto di subentro al Concessionario inadempiente da parte degli enti finanziatori del Concessionario stesso, ivi inclusi gli eventuali titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal Concessionario.

Qualora venga accertata la sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011 oppure degli elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, si applica il D.Lgs. 159/2011 ss.mm.ii., art. 88 co. 4 e 4-bis) in caso di richiesta della comunicazione, oppure art. 92 co. 3 e 4) in caso di richiesta dell'informazione.

22.2 Risoluzione per fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio economico finanziario, oppure per inadempimento dell'Amministrazione, oppure per revoca della concessione per motivi di pubblico interesse

È facoltà del Concessionario, in considerazione dell'impegno finanziario assunto e della necessità di mantenere fermo l'equilibrio economico-finanziario della concessione, chiedere la risoluzione della presente convenzione qualora si verificano fatti non riconducibili ad esso e non sia raggiunto un accordo con l'Amministrazione per garantire un nuovo punto di equilibrio. In tali casi, l'Amministrazione potrà evitare la risoluzione adottando tutti gli atti e i provvedimenti, anche di natura finanziaria, volti a ripristinare le condizioni di equilibrio economico-finanziario poste alla base del piano economico-finanziario. Si applica l'articolo 165 co. 6 del D.Lgs. 50/2016.

Qualora la concessione sia risolta per inadempimento da parte dell'Amministrazione oppure quest'ultima revochi la concessione per motivi di interesse pubblico, si applica l'art. 176 commi 4, 5, 5-bis, 6.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento, la facoltà di recedere dalla convenzione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico. Ne dovrà dare comunicazione al Concessionario con un preavviso di almeno tre mesi.

È fatto divieto al Concessionario di recedere dal contratto tranne che per i casi espressamente previsti dalla legge.

### **Art. 23 Recesso**

Il recesso è regolato dall'art. 176 del Codice degli appalti.

### **Art. 24 Controversie**

Tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'esecuzione del predetto affidamento verranno composte in via amichevole in sede amministrativa.

Per tutte le altre contestazioni o vertenze che dovessero insorgere tra le parti sull'interpretazione o esecuzione dei servizi disciplinati dal presente capitolato, è competente il foro di Grosseto.

#### **Art. 25 Disposizioni finali e transitorie**

Tutte le spese inerenti all'affidamento sono a carico del gestore.

1. Per quanto non precisato nelle disposizioni della presente convenzione si applica quanto disposto:

- a) dalla normativa vigente in materia di impianti sportivi;
- b) dal regolamento comunale, in ordine alle modalità di gestione;
- c) dal codice civile, per quanto riguarda i profili pattizi.