



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PARCO DELLE RIMEMBRANZE - 09048 - SINNAI (CA) - TEL. 070/76901 - FAX 070/781412

**PROCEDURA SELETTIVA DA ESPERIRE CON LE MODALITÀ DI CUI
ALL'ART. 30 DEL DLGS N. 163/2006, PER L'AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE
COPERTA DI SINNAI (CA), SITA IN VIA VOLTAIRE, CON ONERI DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI.**

CIG [65824032CB]

CAPITOLATO

INDICE

1.	OGGETTO DELLA CONCESSIONE	3
2.	IDENTIFICAZIONE IMPIANTI	4
3.	DURATA DELLA CONCESSIONE	4
4.	ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	4
5.	CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E CUSTODIA DELL'IMPIANTO NATATORIO	5
6.	PERSONALE IN SERVIZIO	6
7.	MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI	7
8.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI.	8
9.	EVENTUALI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	9
10.	DOCUMENTAZIONE (DA TRASMETTERE AL COMUNE)	9
11.	DOCUMENTAZIONE (DA TENERE PRESSO LA SEDE DELL'IMPIANTO)	10
12.	BAR RISTORO	10
13.	PUBBLICITÀ COMMERCIALE	10
14.	PUNTI VENDITA.....	11
15.	ATTREZZATURE E ARREDI	11
16.	SMALTIMENTO RIFIUTI PERICOLOSI	11
17.	RILASCIO LICENZE E AUTORIZZAZIONI	11
18.	RESPONSABILITÀ - COPERTURE ASSICURATIVE	11
19.	DIVIETO DI SUB CONCESSIONE	12
20.	DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUB APPALTO	12
21.	TARIFFE	13
22.	CANONE E PERCENTUALE MINIMA DEL 3% SU INTROITI TARIFFARI	13
23.	CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	13
24.	PENALITÀ/SANZIONI	13
25.	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	14
26.	PASSAGGIO DI GESTIONE	15
27.	DEFINIZIONE CONTROVERSIE	15

**Il presente capitolato, suddiviso in 27 articoli, è
allegato al bando di gara di cui fa parte integrante**

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il servizio oggetto del presente capitolato riguarda l'affidamento della gestione e della conduzione della piscina comunale di Sinnai e dei servizi accessori (spazi ingresso/biglietteria, vendita/esposizione, bar ristoro), gli oneri di manutenzione ordinaria e gli oneri di manutenzione straordinaria degli impianti, come di seguito meglio specificato.

La **gestione e conduzione degli impianti natatori** comprende le seguenti prestazioni:

- a. programmazione e coordinamento dell'attività sportiva in relazione ai criteri fissati dall'Amministrazione comunale di cui al presente capitolato, compresa la promozione dell'impianto e la pubblicizzazione delle attività;
- b. applicazione delle tariffe in vigore risultanti dall'aggiudicazione;
- c. direzione amministrativa, tecnica e organizzativa, con conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
- d. apertura, chiusura e sorveglianza dell'impianto, con la gestione di tutti gli altri spazi ricompresi nel centro natatorio;
- e. cassa e distribuzione chiavi spogliatoi;

DOCUMENTAZIONE

- f. invio annuale al Servizio Sport del Comune di Sinnai, al termine di ogni anno della concessione, della copia del bilancio economico-finanziario consuntivo derivante dalla conduzione degli impianti
- g. invio della relazione contenente il rendiconto della gestione degli impianti medesimi, nonché il numero degli atleti iscritti e tutte le altre informazioni che gli uffici comunali richiederanno al fine di monitorare le attività svolte come meglio specificato all'articolo "Documentazione da trasmettere al Comune";

TRIBUTI-CONSUMI

- h. pagamento delle utenze necessarie al funzionamento dell'impianto, compresi i consumi di luce, acqua, gas, utenze telefoniche, assicurazioni, etc.
- i. pagamento della TARI;

La **MANUTENZIONE ORDINARIA** comprende le seguenti prestazioni:

- j. garantire il funzionamento dell'impianto natatorio, delle attrezzature e dei servizi annessi compreso il periodico controllo della conformità della qualità delle acque di balneazione alle specifiche normative sanitarie;
- k. manutenzione ordinaria dell'impianto natatorio che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare la piscina nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro del centro natatorio come meglio specificato all'articolo "Manutenzione ordinaria dell'impianto" del capitolato;
- l. mantenimento in perfetta efficienza tutti gli impianti, con particolare riferimento a quelli elettrici, termici ed antincendio, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- m. pulizia giornaliera dell'intero complesso e delle pertinenze, e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- n. cura e manutenzione delle aree di pertinenza del complesso natatorio;

La **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** comprende tutte le prestazioni come meglio specificato nel successivo articolo 8 "Manutenzione straordinaria Impianti".

2. IDENTIFICAZIONE IMPIANTI

La struttura oggetto del presente capitolato è situata nel territorio del Comune di Sinnai nella Via Voltaire. L'impianto è composto dalle seguenti aree: Corpo piscina coperta, Corpo servizi e zona verde per i quali stati si rimanda al documento "Stato di consistenza dell'Impianto (Relazione Tecnica)".

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata **di sei anni**, con decorrenza dalla data di consegna degli impianti.

La concessione potrà essere rinnovata per ulteriori **anni tre** mediante la formalizzazione di un nuovo atto concessorio previa valutazione da parte del Concedente della persistenza dei presupposti di legge e dei requisiti in capo al concessionario.

E' prevista la proroga tecnica, per la quale il concessionario si obbliga come specificato nel successivo articolo 4 "Oneri e obblighi del concessionario", punto n.16.

Alla scadenza del contratto i locali torneranno nella piena disponibilità del Concedente.

Rimane salva la possibilità di revoca del contratto da parte del Concedente per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o in caso di mutamento o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario nelle forme e nei modi previsti dalla Legge.

4. ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il gestore nell'esecuzione della prestazione dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:

1. Provvedere, in conformità del progetto gestionale presentato in sede di gara:
 - alla realizzazione e agli oneri derivanti delle eventuali opere proposte;
 - allo svolgimento del servizio, adempiendo agli impegni assunti effettuando tutte le attività previste con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature, proprio personale tecnico e amministrativo nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assicurativo e fiscale;
2. Rispettare il numero minimo di 330 (trecentotrenta) giornate di apertura dell'impianto per ogni anno solare, secondo il seguito orario di apertura al pubblico:
 - dalle ore 08,00 alle ore 22,00 (da lunedì al venerdì);
 - dalle ore 08,00 alle ore 19,00 il sabato;
3. sostenere le spese per le utenze relative alla gestione degli impianti (acqua, energia elettrica, gas, carburanti, olio, ecc..) nonché a volturare a proprie spese i contratti in essere con l'obbligo di assumere direttamente, entro 30 giorni dalla consegna dell'impianto, l'intestazione dei contratti di fornitura e/o di utenza, compresi i tributi (TARI, ecc..) per tutta la durata della concessione;
4. provvedere alla manutenzione ordinaria dell'impianto, delle relative pertinenze e delle attrezzature come meglio specificato all'articolo "Manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo";
5. vigilare affinché l'uso degli impianti avvenga nel rispetto delle norme di sicurezza, con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare incidenti, danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione;
6. provvedere alla conduzione, manutenzione e monitoraggio consumi della centrale termica di ciascun impianto assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile;

7. effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza dell'impianto stesso (C.P.V., A.S.L., VV.F., Autorità di P.S., ecc.);
8. volturare il CPI incendi (per il quale l'Amministrazione Comunale è in attesa di acquisizione, essendo stata predisposta tutta la documentazione per il rilascio del nuovo Certificato Prevenzione Incendi da parte del Comando dei Vigili del fuoco).
9. garantire la disponibilità delle dotazioni del personale (tute, costumi, protezioni ecc.),
10. garantire il trattamento delle vasche provvedendo a proprio carico alle spese di clorazione, consulenza chimica, prestazioni affini per la cura e l'igiene delle vasche e la fornitura dei prodotti relativi;
11. stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato al successivo articolo "Responsabilità – Polizze assicurative".
12. redigere e sottoporre all'Amministrazione per l'approvazione il regolamento per l'utilizzo dell'impianto e dei servizi accessori;
13. esporre in luogo ben visibile al pubblico il tariffario, il Regolamento di utilizzo dell'impianto e copia del presente capitolato;
14. provvedere a proprio carico a tutti gli adempimenti e oneri fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
15. provvedere a proprio carico a tutte le spese riguardanti la stipulazione del contratto di concessione in forma pubblica, compresa l'imposta di bollo e di registro;
16. garantire la continuità della gestione, su eventuale richiesta dell'Amministrazione comunale, qualora alla data di scadenza dell'affidamento non sia stato ancora individuato il nuovo Gestore;
17. provvedere alla programmazione e gestione delle attività natatorie e sportive secondo le modalità di utilizzo dell'impianto e di svolgimento delle stesse attività indicate nel progetto gestionale e l'offerta tariffaria presentati dall'Amministrazione Comunale per partecipare alla gara.
18. Installare idoneo impianto di video-sorveglianza a norma.

5. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E CUSTODIA DELL'IMPIANTO NATATORIO

La consegna degli impianti avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti del Comune e del Gestore.

Il Concessionario prenderà in consegna e custodia l'impianto natatorio entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, anche nelle more della conclusione dei procedimenti connessi al rilascio di tutte le certificazioni necessarie per l'avvio dell'attività.

Tale termine, potrà essere differito unilateralmente dall'Amministrazione al fine di non pregiudicare la stagione sportiva.

Dal verbale risulterà:

- lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici;
- la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e attrezzature;
- la dichiarazione del concessionario con la quale riscontra, accerta e riconosce l'idoneità degli impianti sportivi che sta per prendere in consegna nello stato di fatto in cui si trovano.

Sono **obblighi del concessionario**, dal momento della consegna e per tutta la durata della concessione:

- assumere la funzione e gli obblighi del “datore di lavoro” previsti dal D. Lgs. n° 81/2008; dovrà inoltre individuare il Responsabile della sicurezza dell’impianto, ai sensi del D.M. 18.3.96 e s.m.i. (“Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio d’impianti sportivi”).
- condurre gli impianti sportivi nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici ed eventualmente adeguarli, a proprie spese, a sopravvenute disposizioni di legge.
- adottare, tutte le cautele necessarie per garantire l’incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, degli atleti e di chiunque altro fruiscia della struttura, tenendo conto del fatto che in caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico dello stesso concessionario, intendendosi integralmente sollevata l’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.
- adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.
- comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità degli impianti sportivi e/o la pubblica incolumità.

Alla scadenza della concessione:

- si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.
- dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica ed amministrativa fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell’impianto.

6. PERSONALE IN SERVIZIO

Il Concessionario effettuerà la gestione del servizio:

- a. con personale in possesso delle qualifiche e in numero necessario in relazione al numero di giorni e delle ore di funzionamento degli impianti e alla tipologia di attività svolta (conformemente a quanto previsto nell’offerta di gara).
- b. individuando il **direttore tecnico responsabile e coordinatore degli impianti sportivi**, il quale dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell’Amministrazione Comunale.
- c. comunicando all’ente concedente l’elenco nominativo dei propri dipendenti e dei collaboratori contenente i dati anagrafici, i titoli di specializzazione e le eventuali abilitazioni, l’incarico svolto nonché ogni variazione nei medesimi;
- d. ottemperando a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro ivi compresi i CCNL di categoria e gli eventuali integrativi in vigore nell’ambito territoriale di riferimento, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni;
- e. rispondendo in ogni caso dell’opera sia del personale assunto che del personale volontario.
- f. con l’obbligo di fornire i propri collaboratori di un apposito documento di identificazione munito di fotografia da apporsi in modo visibile sugli indumenti indossati durante il servizio.
- g. Nel caso di assistenti ai bagnanti, essi dovranno essere dotati di adeguato abbigliamento uniforme (magliette e cappelli) tali da renderli immediatamente riconoscibili a bordo vasca.

Firma del legale rappresentante _____

7. MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

La manutenzione ordinaria è a completo ed esclusivo carico del Concessionario.

In caso di inadempimento, l'Amministrazione provvederà ad intervenire d'ufficio, addebitando i costi degli interventi al Concessionario ed addebitando le eventuali sanzioni previste.

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

parti edili:

1. piccole riprese di intonaci, piccole tinteggiature e verniciature interne, piccoli interventi di riparazione delle strutture per deterioramento o manomissioni;
2. riparazione di rivestimenti interni, riparazioni e piccole integrazioni delle pavimentazioni;

infissi, serramenti, arredi e attrezzature di servizio:

3. riparazione, controllo, sostituzione di oggetti o parti di chiusure (maniglie, attaccapanni, armadi etc) accidentalmente rotti secondo l'occorrenza
4. piccole riparazioni di infissi e serramenti interni ed esterni;
5. verniciatura delle parti metalliche e non delle attrezzature (pedane, infissi, elementi in pvc, targhe, suppellettili);
6. mantenimento in stato di efficienza e decorosità di tutte le zone guardaroba con allestimento di armadietti e quant'altro necessario;
7. riparazione e controllo arredi ed attrezzature di servizio;

impianto elettrico:

8. interventi di sostituzione di componenti elettrici, interni ed esterni in avaria, mantenimento in efficienza impianti elettrici, di segnalazione e dei collegamenti elettrici di terra ed esterni in conformità a quanto previsto dalle vigenti normative;
9. Controllo periodico di tutti gli automatismi;
10. Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
11. Controllo trimestrale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta e compresa la sostituzione di lampade;

impianti tecnologici - impianto idraulico:

12. conduzione degli impianti tecnologici, con fornitura a proprie spese di materiale e prodotti necessari al loro funzionamento;
13. Manutenzione impianti idrici (scambiatori, pompe, filtri, vasche di riempimento, dosatori di cloro, pompe di drenaggio, ecc.);
14. controllo, regolazione, sostituzione, mantenimento in efficienza scarichi wc, rubinetti, valvole, autoclavi, docce, pozzi d'acqua nera, tenuta guarnizioni varie, pulizia fosse, mantenimento in efficienza scarichi a pavimento, sifoni, griglie di scarico, in generale di tutti gli impianti idrosanitari e dell'impianto fognario;
15. pulizia delle griglie di raccolta acqua piovana e dei pozzetti di confluenza posti all'interno delle strutture sportive con pulizia ed eventuale sostituzione di griglie e quant'altro occorra per rendere il tutto perfettamente funzionante;

16. riparazione di apparecchi sanitari (lavabo, mensole, specchi ed ogni altro articolo da bagno);
17. Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti, scarichi a pavimento (in particolare zone docce);

trattamento acqua vasche:

18. Controllo periodico della conformità delle acque e del processo di trattamento alle specifiche normative sanitarie;
19. Campionamento semestrale delle acque di immissione e delle acque di vasca delle piscine (conta batterica e nitrati) e trasmissione degli esiti al Comune di Sinnai;

aree verdi:

20. manutenzione e sistemazione delle aree esterne;
21. Manutenzione del verde esterno: (taglio periodico manto erboso, tosatura siepi ed arbusti), compresa la sistemazione esterna dopo la consegna e prima dell'apertura dell'impianto;

impianto antincendio:

22. Controllo trimestrale dei presidi antincendio esistenti, dell'efficienza dell'impianto antincendio da parte di personale specifico nel rispetto degli obblighi di legge;
23. Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;

atti vandalici:

24. riparazioni e interventi di qualsiasi genere per danni dovuti ad atti vandalici ed azioni dolose di piccole entità perpetrate dall'interno e dall'esterno;

Le azioni indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco **puramente esemplificativo e non esaustivo** degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici.

8. MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI.

A carico del Concessionario è anche la manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici nessuno escluso e delle vasche. (in virtù dello stato di consistenza dell'impianto così come rettificato dal responsabile del Settore Lavori Pubblici e Servizi Tecnologici del Comune in data 23/03/2016, *si rileva un consumo giornaliero d'acqua che oscilla tra i 18 e 25 metri cubi*).

Sono da intendersi a carico del Concessionario gli eventuali oneri di:

- Manutenzione straordinaria della struttura muraria dell'impianto, che siano conseguenza di omessa o negligente manutenzione ordinaria.
- Comunicazione tempestiva al Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Sinnai, di ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio, formulando una descrizione dettagliata delle cause, ogni tre mesi, anche se negativa;
- Comunicazione al Responsabile del Settore Lavori Pubblici, degli interventi di natura straordinaria che interessano le parti strutturali che ritiene debbano essere eseguiti, entro e non oltre il **30 giugno di ogni anno**.

Restano a carico del Comune di Sinnai le spese di straordinaria manutenzione residuali quali:

- la copertura della piscina (eventuale sostituzione per usura, e non per danneggiamento);

- la struttura muraria dell'impianto;

Tali interventi saranno possibili nel limite delle disponibilità finanziarie del Comune di Sinnai.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il Concessionario.

L'esecuzione degli interventi di manutenzione dovrà essere comunicata al concessionario con un preavviso congruo rispetto alla tipologia degli interventi medesimi e svolgersi in maniera tale da recare il minor disagio possibile all'attività del concessionario; nel caso in cui, per qualunque motivata ragione o per eventi imprevisti ed imprevedibili, l'esecuzione di tali interventi dovesse implicare una contrazione (anche prolungata) della fruizione dei beni concessi che si traduca in una limitazione dei servizi resi dal concessionario nulla sarà comunque dovuto a quest'ultimo da parte del Comune.

Qualora il concessionario richieda l'effettuazione dei lavori fuori dai normali orari di intervento delle ditte o comunque richieda prestazioni particolarmente onerose dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste.

L'amministrazione comunale valuta la necessità degli interventi e, laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto gestore.

9. EVENTUALI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

È facoltà del Concessionario, nel corso della durata della concessione, proporre all'amministrazione la realizzazione a proprie spese di lavori di ristrutturazione o ampliamento dell'impianto.

A tal fine dovrà essere presentato per l'approvazione un progetto esecutivo, e dovrà essere garantita l'esecuzione dei lavori in modo tale da impedire/limitare la chiusura totale dell'impianto.

La realizzazione delle opere sarà soggetta alla normativa prevista dal D.lgs 163/2006 – art. 32 commi 1 e 2, trattandosi di lavori pubblici affidati da un soggetto concessionario di un servizio, strettamente strumentali alla gestione del servizio stesso e destinati a divenire di proprietà del comune di Sinnai e quindi rientranti nella fattispecie di cui all'art. 32 comma 1 lettera f) del D.lgs 163/2006.

A garanzia della corretta esecuzione dei lavori la ditta aggiudicataria dovrà presentare, idonea polizza fidejussoria ai sensi dell'art. 113 del D.lgs 163/2006.

Al collaudo delle opere provvederà il Comune mediante nomina di un collaudatore in corso d'opera le cui competenze professionali saranno a carico della ditta aggiudicataria, e previa verifica di congruità da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Resta inteso che tutte le opere di ristrutturazione e/o ampliamento realizzate a cura del Concessionario, allo scadere della concessione rimarranno in proprietà del comune senza che possa essere rivendicato alcun compenso, rimborso o indennizzo né nei confronti del Comune, né nei confronti dell'eventuale nuovo gestore.

10. DOCUMENTAZIONE (DA TRASMETTERE AL COMUNE)

Il concessionario ha l'obbligo di presentare **entro e non oltre il 31 marzo di ogni anno**, al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Servizi Tecnologici e al Responsabile del Settore AA.GG. e del Personale, una relazione tecnica sullo stato della manutenzione generale dell'impianto nella quale dovranno essere indicate, in riferimento all'anno precedente:

- le date e i risultati delle ispezioni periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti;
- gli esiti dei campionamenti semestrali delle acque;
- la rilevazione mensile dei consumi: acqua, energia elettrica, gas, etc;

Firma del legale rappresentante _____

- tutte le spese di consumo che hanno un carattere di ricorrenza (prodotti per pulizia, prodotti chimici ecc.).

Ogni anno, **entro il 31 marzo**, il gestore dovrà, altresì, fornire al Responsabile del Settore Affari Generali e Personale una relazione sull'andamento delle attività che si sono svolte nell'impianto sportivo nell'anno precedente. In particolare dovrà fornire per l'impianto i dati mensili relativi a:

- Orari di apertura dell'impianto;
- Orari di utilizzo degli spazi acqua da parte delle associazioni/società sportive, del pubblico e delle scuole con indicazione delle attività svolte;
- Dati di affluenza disaggregati per le singole fasce di utenza nei diversi servizi prestati.

Il Concessionario ha l'obbligo di presentare il **bilancio consuntivo** entro 10 giorni dalla sua approvazione formale da parte dell'organo preposto.

11. DOCUMENTAZIONE (DA TENERE PRESSO LA SEDE DELL'IMPIANTO)

Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso l'impianto la seguente documentazione:

- Nominativo del Referente dell'impianto e recapito telefonico;
- Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- Registro analisi chimico-fisiche delle acque;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti, incluso il nominativo dell'impresa esecutrice.

12. BAR RISTORO

Il Concessionario è autorizzato a gestire – direttamente o tramite terzi - il servizio di bar e ristoro da attrezzare all'interno del complesso sportivo o a gestire distributori automatici di alimenti e bevande. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere acquisite direttamente dal gestore.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione. Resta fermo che, in alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro può costituire vincolo nei confronti dell'Amministrazione una volta concluso il rapporto contrattuale.

Sono a carico del gestore tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio.

I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere quelli concorrenti e definiti come minimi e massimi dalla Camera di Commercio. Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

PUBBLICITÀ COMMERCIALE

Il Gestore è autorizzato ad effettuare all'interno e all'esterno degli impianti pubblicità commerciale in forma visiva, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni tecniche disposte dall'Amministrazione comunale e di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge, di regolamento comunale e di codice della strada (in caso di pubblicità all'esterno).

Il piano di utilizzo degli spazi pubblicitari dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione comunale. L'installazione delle strutture e impianti per la pubblicità è subordinata alle norme regolamentari in materia e il gestore è tenuto a espletare tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

Firma del legale rappresentante _____

13. PUNTI VENDITA

Il Gestore è autorizzato ad effettuare all'interno degli impianti la vendita di accessori per il nuoto, riviste e pubblicazioni di carattere sportivo ed eventuali *gadgets* di natura sportiva, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

14. ATTREZZATURE E ARREDI

Il Concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi non presenti al momento della consegna, nonché alla sostituzione di quelli presenti ma vecchi e obsoleti, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Alla data di scadenza della concessione, gli arredi e le attrezzature rimarranno in dotazione della piscina comunale senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

15. SMALTIMENTO RIFIUTI PERICOLOSI

Il Concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi, in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.

16. RILASCIO LICENZE E AUTORIZZAZIONI

Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione degli impianti di cui al presente Capitolato il Concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

17. RESPONSABILITÀ - COPERTURE ASSICURATIVE

Il Concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti del servizio, a terzi, all'immobile e al suo contenuto, nel corso dello svolgimento delle attività ed imputabili a colpa dei propri operatori o derivanti da irregolarità o carenze degli obblighi contrattuali. Il Concessionario si impegna a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione la polizza assicurativa per la Responsabilità Civile per danni ed incendio alla proprietà comunale ed alle attrezzature fisse esistenti e la responsabilità civile nei confronti di terzi utenti e dei dipendenti. Il contenuto della polizza deve essere aderente ai contenuti del presente capitolato. Il Concessionario consegnerà al Concedente un originale della polizza, preliminarmente alla sottoscrizione del contratto.

La polizza deve prevedere la medesima durata del contratto e dovrà essere mantenute in vigore per l'intera durata dello stesso. La polizza, che deve prevedere il massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni) per sinistro qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà ma con i seguenti limiti: € 750.000,00 per ciascuna persona deceduta o che abbia subito lesioni personali e di € 200.000,00 per danni a cose, anche se appartenenti a più persone. Nel novero dei terzi è incluso il Comune di Sinnai ed i suoi dipendenti.

In ogni caso le eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del Concessionario.

In caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice pagato direttamente all'Amministrazione per i beni, immobili e mobili, di proprietà della medesima.

In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario deve ogni anno, per tutta la durata del contratto, consegnare al Concedente copia della quietanza rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione attestante il pagamento dei premi relativi al periodo di validità della polizza. Il concedente potrà richiedere, nel corso della validità del contratto e ove necessario, la rivalutazione dei capitali e/o massimali originalmente previsti nella polizza di assicurazione.

La polizza di assicurazione dovrà prevedere l'espressa rinuncia da parte della compagnia di Assicurazione a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Concedente, dei suoi amministratori e dipendenti.

Il mancato mantenimento in vigore, anche parziale, delle garanzie previste nella polizza assicurativa, così come la loro significativa riduzione, costituisce grave inadempimento, con conseguente risoluzione del contratto.

Il Comune di Sinnai è esonerato, pertanto, da ogni responsabilità per danni e persone, cose, o beni indipendenti direttamente e indirettamente dallo svolgimento del servizio.

18. DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' vietato sub concedere a terzi le attività oggetto dell'affidamento nella loro totalità o di modificare la destinazione d'uso degli impianti o di parte di essi, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, pena la revoca della concessione.

E' data la facoltà al soggetto aggiudicatario di sub concedere, per un periodo pari alla durata della concessione, i seguenti servizi:

- la gestione del punto ristoro;
- la gestione della pubblicità;
- la gestione dei punti vendita;
- la gestione dei servizi ausiliari: es. pulizie.

Il Gestore e l'Affidatario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi e oneri connessi ai suddetti esercizi.

Prima dell'attivazione della sub-concessione il soggetto aggiudicatario dovrà dimostrare il possesso, da parte del sub concessionario, di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente.

L'attivazione della sub-concessione è comunque soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale anche previa verifica dell'insussistenza nei confronti del sub-concessionario dei divieti previsti dall'art. 10 L. 575/65 e successive modifiche ed integrazioni.

19. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUB APPALTO

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica l'art.116 del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i..

20. TARIFFE

Al Concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe. Sono a favore del soggetto gestore anche gli introiti derivanti dalle attività suscettibili di affidamento in sub concessione, quali: gestione del punto ristoro o distributori automatici di alimenti e bevande, gestione punti vendita e pubblicità.

Gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria.

Le tariffe che il Concessionario applicherà dovranno essere quelle indicate dallo stesso Concessionario medesimo ed allegate all'offerta economica.

Firma del legale rappresentante _____

Non è ammessa la revisione delle tariffe previste in sede di offerta. Al Concessionario è tuttavia riconosciuta la sola facoltà di adeguamento, con decorrenza dalla seconda annualità, delle tariffe secondo l'indice F.O.I. (indice di variazione dei prezzi per le famiglie di operai e impiegati) mensilmente pubblicato dall'ISTAT. L'utilizzo di tale parametro (indice "F.O.I.") "segna il limite massimo oltre il quale, salvo circostanze eccezionali che devono essere provate dall'impresa, non può spingersi il concessionario nella revisione del piano tariffario proposto.

21. CANONE E PERCENTUALE MINIMA DEL 3% SU INTROITI TARIFFARI

Il canone di concessione dell'impianto e la percentuale minima del 3% sugli introiti tariffari dovuto dal Concessionario a fronte dei servizi di gestione e conduzione della piscina comunale corrisponde a due dei tre elementi **dell'offerta economica** presentata in sede di gara, per i quali si rimanda al disciplinare di gara.

Il corrispettivo spettante al Comune relativo al canone verrà corrisposto nella misura risultante dall'esito dell'offerta presentata dal Concessionario in sede di gara e dovrà essere versato con cadenza trimestrale a partire dal mese successivo alla presa in consegna dell'impianto natatorio, secondo quanto previsto dal disciplinare di gara.

Il corrispettivo economico è soggetto a revisione con cadenza annuale, a partire dalla terza annualità del contratto, sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi, al consumo.

Gli introiti tariffari, verranno versati invece annualmente il mese successivo alla data di approvazione del bilancio consuntivo da parte del Concessionario.

22. CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione comunale, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi affidati e del rispetto di quanto analiticamente definito nel presente capitolato;

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

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

23. PENALITÀ/SANZIONI

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

Nel caso in cui il servizio venga svolto in maniera non conforme a quanto previsto nel capitolato e nella propria offerta, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o P.E.C. invitando il Concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure più idonee affinché il servizio sia svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel presente capitolato e nella propria offerta.

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

Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, il Comune si riserva di irrogare una penale rapportata alla gravità dell'inadempimento sotto il profilo del pregiudizio arrecato al regolare funzionamento del servizio e del danno di immagine provocato all'Amministrazione stessa oltre che al valore delle prestazioni non eseguite o non esattamente eseguite, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

- a. **Inadempienze negli intereventi di pulizia ed igiene degli impianti** (compreso la conformità delle acque alle norme sanitarie): da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 1.500,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- b. **Mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro**: da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- c. **Mancata manutenzione ordinaria degli impianti natatori**: da un minimo di € 2.000,00 a un massimo di € 5.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- d. **Interruzione del servizio imputabile a negligenza del concessionario**: da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00, al giorno in rapporto al numero di ore di interruzione;
- e. **Atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza** o non conforme agli standard di erogazione di un servizio pubblico: da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 800,00 per ogni rilievo accertato.

Per qualunque altra inadempienza non descritta, l'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di stabilire una congrua penalità.

Le penali saranno rimosse mediante trattenuta sulla cauzione o iscrizione a ruolo.

Qualora nel corso del servizio si verificano ripetuti casi di inadempimento contrattuale l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto, salvo il risarcimento di tutti i danni patiti. In caso di risoluzione anticipata del contratto, si applicherà l'art.140 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. (Possibilità del Comune di interpello progressivo dei soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara [.....])

24. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale potrà disporre la risoluzione del contratto di affidamento, a proprio insindacabile giudizio a fronte di accertati inadempimenti da parte del Concessionario.

L'Amministrazione potrà invocare la risoluzione con effetto immediato a seguito di comunicazione in forma di lettera raccomandata o P.E.C. e senza altra formalità per:

- Insolvenza o fallimento del Concessionario;
- Cessione del contratto o sub-concessione non autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
- Mancata reintegrazione della cauzione nei termini che saranno stabiliti dall'Amministrazione comunale.
- Effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune;

L'Amministrazione potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata o P.E.C. e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:

- Contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza dell'impianto;
- Sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- Violazioni agli obblighi contrattuali;
- Danni prodotti agli impianti o alle attrezzature di proprietà del Comune di Sinnai;
- Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale.

Firma del legale rappresentante _____

In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

25. PASSAGGIO DI GESTIONE

In caso di mutamento del soggetto gestore dei servizi, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, il Concessionario che cessa il rapporto contrattuale si impegna ad incontrare i referenti dell'operatore economico nuovo aggiudicatario per gli adempimenti connessi al passaggio di gestione entro un congruo termine stabilito dal Comune.

L'operatore economico cessante dovrà impegnarsi a favorire la trasmissione di tutti i dati e le informazioni necessarie al passaggio del personale alla nuova gestione, fatta salva la volontà del personale in tal senso.

Gli adempimenti di cui sopra costituiscono condizione per lo svincolo della cauzione definitiva.

26. DEFINIZIONE CONTROVERSIE

Il Foro di Cagliari sarà competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente capitolato e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il Concessionario non può esimersi dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.

Sinnai 23/03/2016

Il Responsabile del Settore Affari Generali e Personale
Dott. Simone Farris

Firma del legale rappresentante _____