

# COMUNE di VITULAZIO

PROVINCIA di CASERTA

## CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE CIG: 83621990EB

### ART. 1 OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il presente atto descrive il rapporto tra il Comune di Vitulazio (CE), e l'affidatario della gestione in concessione dell'immobile meglio descritto negli articoli successivi, finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico inerenti le attività necessarie alla fruizione da parte della popolazione della piscina comunale.

Le determinazioni, da parte dell'Amministrazione Comunale, di affidare la gestione della piscina comunale, è strettamente connessa con la possibilità di offrire una risposta alle diverse esigenze, con condizioni economiche che garantiscono i criteri di economicità della conduzione.

Il servizio prevede l'espletamento delle seguenti attività:

- direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa di conduzione dell'impianto comprese le aree esterne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i locali e degli spazi esterni;
- conduzione e manutenzione degli impianti: idraulici, di trattamento delle acque, elettrici, termici e di produzione di acqua calda, ecc;
- organizzazione di attività didattiche, culturali, ricreative e sportivo promozionali;
- assistenza ai bagnanti durante l'apertura al pubblico con personale specializzato;
- attuazione e gestione di un servizio di vigilanza e custodia;

### ART. 2 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

L'impianto, oggetto del servizio di gestione della piscina comunale, ha le seguenti caratteristiche:

- vasca con profondità variabile di forma rettangolare semiolimpionica;
- spazi perimetrali alla vasca rivestiti di materiale antisdrucchiolo;
- palestra con annessi spogliatoi e servizi igienici;
- spogliatoio uomo/donna e relativi servizi;
- spogliatoio e servizi per il personale;
- deposito al piano interrato;
- aree esterne pertinenziali;
- aree destinate a parcheggio autoveicoli;

### ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di **anni 10 (dieci)** decorrenti dalla data di consegna dell'impianto, eventualmente rinnovabili per ulteriori anni 2 (due) oltre all'eventuale proroga tecnica di massimo tre mesi ai fini dell'espletamento del nuovo contratto come previsto dall'articolo 106 comma 11 del D. Lgs 50/2016.

Il gestore non ha diritto, alla scadenza della concessione, sia in caso di scadenza naturale che di rinuncia e revoca, ad alcuna buonuscita o indennità comunque denominata, per la mancata prosecuzione ed eventualmente e per la perdita di finanziamenti.

Il concessionario si obbliga a garantire la gestione anche dopo la scadenza della concessione, fino al completamento della procedura avviata dal Comune per l'individuazione del concessionario per un massimo di mesi tre; in tal caso dovrà corrispondere al Comune il canone offerto in sede di gara per la quota inerente il periodo di proroga.

### ART. 4 CANONE A FAVORE DEL CONCEDENTE

Il concessionario, oltre alle opere previste dal piano degli interventi che presenterà in sede di offerta, verserà al Comune un canone annuo determinato a base di gara in € 36.000,00 oltre iva come per legge.

Detto importo, maggiorato dell'aumento offerto in sede di gara e dell'IVA, dovrà essere corrisposto con cadenza mensile.

Resta a carico del concessionario, inoltre, la fornitura degli arredi e delle attrezzature necessarie al funzionamento dell'impianto natatorio che rimarranno di proprietà del concessionario e l'esecuzione di tutti gli interventi di miglioria e riqualificazione proposti in sede di gara che faranno parte dell'offerta e che resteranno nel patrimonio del Comune.

### ART. 5 VALORE DELLA CONCESSIONE

Viene stimato, con riferimento al canone, ai ricavi ed ai costi, in € 660.000,00.

In considerazione della natura dell'affidamento, quale la concessione di servizio pubblico di gestione della piscina comunale, non sussiste la necessità di procedere alla predisposizione del DUVRI e di indicare la relativa stima dei costi non soggetti a ribasso d'asta riferiti ai costi interferenziali, non sussistendo, nella gestione ordinaria, tali rischi riguardo all'interferenza, non presente, fra gli operatori comunali e operatori del concessionario.

#### ART. 4 MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE/REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La concessione verrà affidata a mezzo di procedura aperta, previo avviso pubblicato nei termini e modi previsti per legge.

Possono partecipare alla gara gli enti di promozione sportiva, le federazioni riconosciute dal CONI, le associazioni sportive dilettantistiche, le imprese, le società e i raggruppamenti di cui all'articolo 45 comma 2 del D.Lgs 50/2016. Detti operatori economici possono partecipare anche in raggruppamento o consorzio non ancora costituito ai sensi dell'articolo 48, comma 8 del Codice.

I concorrenti singoli o appositamente raggruppati, ai fini dell'ammissione alla gara, oltre a trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'articolo 80 del D. Lgs. 50/2016, dovranno possedere, alla data di presentazione dell'offerta, i seguenti requisiti:

1. essere iscritti nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, e Agricoltura per l'attività principale oggetto della, concessione (gestione impianti sportivi e piscine);
2. aver conseguito negli ultimi 3 anni un fatturato globale relativo a servizi di gestione piscine non inferiore a € 212.832,00 oltre IVA;
3. essere in possesso di almeno una referenza bancaria rilasciata da istituto di Credito che attestino l'idoneità finanziaria ed economica dell'impresa ai fini dell'assunzione della concessione in oggetto.

#### ART. 5 MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La gara per l'affidamento del servizio sarà espletata con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95 comma 2 del D. Lgs 50/2016, in base al rapporto qualità/prezzo determinato come segue:

- a) offerta qualitativa punti 90;
- b) offerta economica punti 10;

Sarà aggiudicato il concorrente che otterrà il maggior punteggio.

La valutazione degli elaborati e delle offerte dei concorrenti sarà effettuata secondo i seguenti elementi:

1) qualità dell'offerta tecnica: punti da 1 a 90;

I punteggi da attribuire sono così da assegnare:

1	VALUTAZIONE TECNICA	Punteggi o max
A	<p><b>PROGETTO DI GESTIONE</b></p> <p>Relazione che illustri il piano gestionale, tecnico e organizzativo ovvero le modalità organizzative che si intendono attuare segnalando le proposte specifiche di servizi, attività e tipologie di corsi che si intendono realizzare presso l'impianto.</p> <p>Il progetto dovrà individuare: finalità e obiettivi, tipologia delle attività, target di possibili fruitori, strategie di promozione, rivolte principalmente ai residenti con previsione di tariffe agevolate nonché per i giovani, per gli over 65 e per i disabili, marketing, modalità di realizzazione e verifica del gradimento dei fruitori delle attività. Dovrà inoltre essere indicata l'organizzazione del personale e relative professionalità. Inoltre possibilità:</p> <p>di mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale la struttura per almeno 5 giorni per ciascun anno di gestione per manifestazioni sportive/culturali/sociali organizzate o promosse dall'Ente;</p> <p>- per l'Amministrazione Comunale, per il tramite degli Uffici dei Servizi Sociali, di individuare n.8 ragazzi, con il criterio del disagio economico certificato (ISEE ecc.) da avviare gratuitamente per ciascun anno di gestione alle attività sportive praticate nell'impianto</p>	40
B	<p><b>PROGETTO DI GESTIONE</b></p> <p>Dovrà consistere in una relazione relativa al piano tecnico e manutentivo contenente una dettagliata descrizione delle opere di manutenzione riferite agli impianti in generale.</p>	25
C	<p><b>MIGLIORIE E ADEGUAMENTI</b></p> <p>Dovranno essere indicati gli interventi di innovazione e miglioramento dell'impianto messo a gara (es: completamento pozzo, adeguamento/ripristino impianti, tribuna retrattile ecc...), che dovranno essere eseguiti con oneri a proprio carico. La proposta dovrà essere corredata da un cronoprogramma di esecuzione degli interventi. Le migliorie proposte in sede di gara e oggetto di valutazione positiva al</p>	25

	fine dell'aggiudicazione, dovranno essere realizzate dal Concessionario secondo il piano proposto. Tali opere diventeranno di proprietà comunale senza alcun indennizzo al Concessionario, anche in caso di risoluzione anticipata per colpa del Concessionario. Le migliorie proposte dovranno essere coerenti con il progetto di gestione di cui al precedente punto.	
2	VALUTAZIONE ECONOMICA	
	Offerta in rialzo	10

**A. PROGETTO DI GESTIONE A: max punti 40.**

Dovrà consistere in una relazione che illustri il piano gestionale, tecnico e organizzativo ovvero le modalità organizzative che si intendono attuare segnalando le proposte specifiche di servizi, attività e tipologie di corsi che si intendono realizzare presso l'impianto.

Il progetto dovrà individuare: finalità e obiettivi, tipologia delle attività, target di possibili fruitori, strategie di promozione, rivolte principalmente ai residenti con previsione di tariffe agevolate nonché per i giovani, per gli over 65 e per i disabili, marketing, modalità di realizzazione e verifica del gradimento dei fruitori delle attività.

Dovrà inoltre essere indicata l'organizzazione del personale e relative professionalità.

Mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale la struttura per almeno 5 giornate per ciascun anno di gestione per manifestazioni sportive/culturali/sociali organizzate o promosse dall'Ente.

Tariffe per gli utenti su cui proporre l'offerta (riportate nella determinazione del CONI ed approvate con delibera di G.C. n. 128 del 16.10.2018):

- scuola nuoto bambini e ragazzi € 48,00/mensili
- corso nuoto adulti e anziani € 56,00/mensili
- acqua fitness ed altro € 64,00/mensili

**B. PROGETTO DI GESTIONE B: max punti 25.**

Dovrà consistere in una relazione relativa al piano tecnico e manutentivo contenente una dettagliata descrizione delle opere di manutenzione riferite agli impianti in generale.

**C. MIGLIORIE E ADEGUAMENTI: max punti 25.**

Dovranno essere indicati gli interventi di innovazione e miglioramento dell'impianto messo a gara (es: completamento pozzo, adeguamento/ripristino impianti, tribuna retrattile ecc. ...), che dovranno essere eseguiti con oneri a proprio carico. La proposta dovrà essere corredata da un cronoprogramma di esecuzione degli interventi. Le migliorie proposte in sede di gara e oggetto di valutazione positiva ai fini dell'aggiudicazione, dovranno essere realizzate dal Concessionario secondo il piano proposto. Tali opere diventeranno di proprietà comunale senza alcun indennizzo al Concessionario, anche in caso di risoluzione anticipata per colpa del Concessionario. Le migliorie proposte dovranno essere coerenti con il progetto di gestione di cui al precedente punto.

La proposta di realizzazione di migliorie ed adeguamenti dovrà essere redatta da tecnico abilitato e dovrà comprendere elaborati grafici e computo dei lavori proposti. La stessa dovrà essere accompagnata da specifica relazione sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto che partecipa al presente bando che illustri le migliorie proposte ed il loro impatto sul miglioramento dei servizi offerti dalla struttura e la sua funzionalità con la realizzazione degli stessi.

**OFFERTA ECONOMICA (PESO 10)**

Nell'apposito campo "**Offerta economica**", presente sulla piattaforma Asmecom, il concorrente, a pena di esclusione, dovrà indicare la propria offerta economica contenente l'importo complessivo del canone offerto per l'intero periodo DECENNALE di gestione maggiore di quello complessivo posto a base di gara pari ad € **360.000,00**.

**La dichiarazione** dovrà contenere altresì l'indicazione dei costi relativi alla sicurezza aziendale nonché i costi della manodopera ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016ss.mm.ii..

**CRITERI MOTIVAZIONALI**

La determinazione del punteggio relativo alle offerte tecniche per ciascuna ditta offerente avverrà utilizzando il metodo aggregativo-compensatore, a cui si rinvia, sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \sum [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al sub-elemento (i);

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

$\Sigma n$  = sommatoria.

I coefficienti, variabili tra zero ed uno, relativi ai criteri di valutazione aventi **natura qualitativa**, saranno determinati dalla **commissione giudicatrice**, sulla base della documentazione contenuta nella **OFFERTA TECNICA**, in una o più sedute riservate, previa redazione di **quadri sinottici dei contenuti delle offerte**, procedendo alla assegnazione dei relativi coefficienti per i criteri e sub criteri di valutazione qualitativi di cui alla suddetta tabella.

Il punteggio massimo attribuibile per l'offerta Tecnica è stata fissata in 80 punti, suddiviso in due elementi (A e B) e relativi sub elementi.

Con riferimento alla Valutazione di cui al **Elemento A**, la commissione provvederà, in forma discrezionale, alla attribuzione dei coefficienti sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel presente disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	DESCRIZIONE DEL GIUDIZIO
APPENA SUFFICIENTE	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto al tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0,60	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
BUONO	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie dei professionisti di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità del candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

**NB: Saranno ammissibili punteggi intermedi qualora ritenuto necessario da parte dei Commissari.**

Qualora le offerte presentino elementi non direttamente calzanti rispetto ai criteri motivazionali sopra specificati i commissari potranno elaborare delle compensazioni e/o adeguamenti di giudizio ponderando e pesando gli scostamenti rispetto ai criteri standard.

Attribuiti i singoli coefficienti, si procederà alla determinazione del valore medio e, quindi, il punteggio relativo a ciascun sub-elemento, quale prodotto del coefficiente come sopra attribuito per il massimo punteggio attribuibile per il sub-elemento in considerazione.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari elementi di valutazione, se nessun concorrente ottiene per il singolo sub-elemento di cui sopra il punteggio pari al peso complessivo assegnato allo stesso, è effettuata la c.d. "riparametrazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto il massimo punteggio previsto e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente. Si precisa che la determinazione della soglia di anomalia sarà effettuata con riferimento ai punteggi conseguiti prima della riparametrazione dei punteggi.

Con riferimento alla Valutazione di cui al **Elemento B**, i punteggi sono automaticamente definiti dalla griglia dei sub-elementi.

## **2. Riparametrazione della «Offerta Tecnica» e soglia di sbarramento:**

Se nessuna offerta ottiene come punteggio, per l'intera **Offerta Tecnica**, il valore massimo della somma dei pesi previsti per tutti gli elementi della predetta **Offerta Tecnica**, ovvero **pt 90**, è effettuata la riparametrazione dei punteggi, in quanto la Stazione appaltante, nella ricerca di un equilibrio tra prezzo e qualità, ha fondato le

proprie scelte sulla omogeneità dei singoli elementi di valutazione; pertanto è assegnato il peso totale dell'**Offerta Tecnica** a quella che ha ottenuto il massimo punteggio quale somma dei punteggi dei singoli elementi, e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente, in modo che la miglior somma dei punteggi sia riportata al valore della somma dei pesi attribuibili all'intera **Offerta Tecnica**; la predetta riparametrizzazione non influisce sulla individuazione delle offerte anormalmente basse.

**Fermo restando quanto sopra, sono ammesse tutte le Offerte Tecniche senza che sia imposto il raggiungimento di un punteggio minimo complessivo; pertanto la Stazione appaltante non applica alcuna soglia di sbarramento.**

#### **Valutazione della «Offerta Economica» - Elemento Prezzo:**

L'elemento prezzo è costituito dal rialzo percentuale sul valore del Canone annuale posto a base di gara e stimato in **€/annui 36.000,00 (€ 360.000,00 per il decennio)**.

La Commissione procederà in ossequio alle linee guida ANAC n.2, di attuazione del D.Lgs. 18.04.2016, n.50, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa" approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n.1005 del 21.09.2016, tramite interpolazione lineare, applicando la seguente formula:

$$V_{ai}=R_a/R_{max}$$

**dove:**

$V_{ai}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$R_a$ = Valore offerto dal concorrente a

$R_{max}$ = Valore dell'offerta più conveniente

Al concorrente che offre l'offerta più conveniente sarà attribuito il valore 1.

#### **ART. 6 CONTRATTO DI CONCESSIONE**

La ditta aggiudicataria della Concessione sarà tenuta a stipulare apposito contratto in forma digitale ed a tal fine è richiesto che il Legale Rappresentante sia munito di firma digitale.

Formano parte integrante del contratto, ancorchè non materialmente allegati allo stesso:

- a) il presente capitolato;
- b) l'offerta economica della ditta aggiudicataria;
- c) l'offerta qualitativa presentata dall'aggiudicatario ai sensi del precedente articolo;

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali e consequenziali, che dovranno essere versate dall'aggiudicatario nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e preventivamente comunicate al medesimo.

#### **ART. 7 CAUZIONE**

A garanzia dell'esatto adempimento contrattuale l'aggiudicatario costituirà idonea garanzia, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, valevole per tutta la durata del rapporto concessorio, per un importo pari a € 660.000,00.

Tale cauzione costituita con le modalità di cui all'articolo 103 del D.Lgs 50/2016 rimane a garanzia anche di eventuali risarcimenti e danni derivanti a qualsiasi titolo della gestione nonché del rimborso delle spese che il Comune fosse eventualmente obbligato a sostenere durante la gestione a causa di inadempienze dell'obbligazione o cattiva esecuzione del servizio da parte dell'aggiudicatario. Tale clausola dovrà essere esplicitamente riportata nella polizza fidejussoria o fidejussoria bancaria.

La fideiussione deve contenere la clausola con la quale il fideiussore costituisce formale rinuncia al beneficiario della preventiva escussione di cui agli articoli 1944 e 1945 del C.C. nonché di avvalersi del termine di cui all'articolo 1957 del C.C..

La cauzione verrà svincolata al termine della concessione, ove risultino correttamente adempiuti tutti gli obblighi contrattuali.

#### **ART. 8 COPERTURE ASSICURATIVE**

Il concessionario provvede a propria cura e spese alla stipula di apposita assicurazione di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro (RCT/RCO) (con espressa indicazione dell'Ente Concedente come terzo) per danni derivanti dall'espletamento del servizio gestito direttamente o dai subappaltatori e per cause ad esso connesse, che derivassero al Comune, a terzi, cose o persone senza riserve ed eccezione alcuna, escludendo l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.

I massimali di tale polizza non devono essere inferiori a: € 2.500.000,00 per sinistro.

Con la stipulazione dell'Assicurazione il Concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo a sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento dei servizi o delle prestazioni previsti dalla concessione. A tal proposito in caso di chiamata in causa da parte di terzi per presunte responsabilità del Comune in relazione a fatti verificatisi in vigenza del rapporto contrattuale, il concessionario risponderà per qualsiasi

azione/omissione connesse alle prestazioni di cui al presente capitolato, e quindi solleverà il Comune di ogni e qualsivoglia responsabilità.

Il concessionario dovrà trasmettere al Comune annualmente copie delle quietanze di pagamento del premio assicurativo.

Indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa, l'aggiudicatario dovrà, in ogni caso, provvedere a proprie spese al risarcimento dei danni e alla riparazione e/o sostituzione delle parti o degli oggetti danneggiati determinati da mancata, tardiva o inadeguata assunzioni dei necessari provvedimenti atti ed evitare il verificarsi di danni.

#### **ART. 9 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - REVOCA CONCESSIONE - PENALITA'**

Nel caso di grave inadempimento o di recidiva nell'inosservanza delle condizioni previste nel presente Capitolato e nel contratto, in particolare per mancata rispondenza dei servizi e degli interventi dichiarati nell'offerta dall'aggiudicatario, il Comune potrà disporre la revoca della concessione.

Costituirà presupposto per l'immediata revoca della concessione l'eventuale incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione e nella sicurezza dell'impianto, la ripetuta mancata erogazione al pubblico dei servizi e delle attività indicati in sede di gara e la mancata o ritardata esecuzione delle opere di migliorie indicate in sede di gara.

Il comune può procedere alla revoca della concessione, con preavviso di tre mesi, per rilevanti motivi di pubblico interesse o per motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario.

Nessuna pretesa può essere avanzata dal concessionario a seguito dell'atto di revoca.

L'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato, e qualunque infrazione alle disposizioni normative vigenti, agli ordini e alle disposizioni impartite dal Responsabile dell'area V – LL.PP. e servizi, rendono passibile l'impresa di una penale da applicarsi discrezionalmente dall'Amministrazione, come di seguito riportato:

- 1) carenza di manutenzione prevista dall'articolo 15 per ogni violazione agli adempimenti previsti, verrà applicata una penale di € 100,00 ;
- 2) in presenza di comportamenti scorretti e non adeguati da parte del personale, e in presenza di lamentele scritte pervenute dall'utenza, si applicherà una penale di € 200,00 per ogni mancanza ;
- 3) per carenza di igiene e pulizia accertata in sede di sopralluogo, verrà applicata una penale di € 200,00 per ogni mancanza;
- 4) per ogni altra inadempienza che pregiudichi il corretto funzionamento dell'impianto, verrà applicata una penale per ogni disservizio.

La penale viene inflitta con lettera motivata del Responsabile dell'area V – LL.PP. e servizi, previa comunicazione al concessionario.

L'ammontare della penalità è dedotto, attingendo dalla cauzione depositata dalla ditta aggiudicataria e, quando non sia sufficiente, compensando con il credito della ditta nei confronti del Comune.

#### **ART. 10 SUBAPPALTO**

Il subappalto e la cessione, anche parziali, delle prestazioni oggetto del presente capitolato non sono consentiti, salvo quanto espressamente previsto dal comma successivo.

Il concessionario può avvalersi di altre imprese specializzate esclusivamente per: gestione dell'impianto di trattamento delle acque e relativa assistenza tecnica, esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e dei lavori di miglioria e riqualificazione proposti in sede di gara, servizi di pulizia e di manutenzione delle aree esterne, gestione del servizio di vigilanza e controllo.

Nel caso di subappalto delle parte di servizio suindicate, resta impregiudicata ogni responsabilità in capo all'aggiudicatario.

Il subappalto dovrà essere indicato in sede di offerta e svolto con le modalità e i termini previsti dall'articolo 174 del D. Lgs 50/2016.

#### **ART. 11 CRITERI DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO**

Il concessionario si obbliga ad osservare tutte le norme statali e regionali in materia, oltre che quelle previste dai vigenti regolamenti comunali per l'utilizzo degli impianti sportivi e per l'utilizzo del patrimonio comunale.

Il soggetto Concessionario dovrà possedere requisiti in ordine a capacità economico-finanziaria e capacità professionale tecnico-gestionali ed imprenditoriale per gestire un'attività improntata al principio di efficienza ed efficacia ma che contestualmente ha l'obbligo di svolgere attività e servizi di rilevanza pubblica e sociale con le finalità di cui all'articolo 1.

La gestione dell'impianto deve essere conseguita nel rispetto di tutte le norme in materia di igiene, sicurezza ed ordine pubblico; il concessionario pertanto dovrà provvedere in proprio a richiedere le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento di tutte le attività.

Deve essere garantita l'assistenza specializzata e proporzionale al numero degli utenti e delle attività in corso e comunque rispondenti a quanto descritto nel progetto di gestione che verrà presentato in sede di offerta.

L'organizzazione delle attività deve essere improntata ai criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza, garantendo l'informazione all'utenza circa l'uso e la disponibilità dell'impianto nel rispetto dell'orario e delle attività programmate.

Ai fini della concessione il gestore si assumerà il rischio operativo come definito dall'articolo 165 del D. Lgs 50/2016.

#### **ART. 12 CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMPIANTO**

L'affidatario della concessione avrà a disposizione gli immobili, le strutture e gli impianti esistenti al momento della consegna dell'impianto, ad esclusione degli arredi necessari alla fruizione dell'impianto, che dovranno essere forniti dal concessionario, mentre le opere di miglioria tese alla riqualificazione dell'impianto dovranno essere indicate in un apposito piano compilato in sede di offerta.

Al momento della scadenza della concessione (anni 10), ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o risoluzione per inadempimento, tutte le opere di miglioria e le ulteriori strutture realizzate durante il periodo di gestione passeranno in piena proprietà del Comune senza che alcun indennizzo sia dovuto al concessionario medesimo mentre gli arredi rimarranno di proprietà del concessionario.

Il concessionario, in considerazione degli obblighi da esso assunti in materia di manutenzione, avrà il dovere di riconsegnare i locali, gli impianti e le attrezzature perfettamente funzionanti e in perfetto stato di manutenzione.

Il Concedente, attraverso gli uffici preposti, provvederà ad effettuare specifico sopralluogo con predisposizione di un verbale finale di riconsegna.

Ogni danno accertato comporterà l'obbligo del risarcimento, ed il Concedente non procederà allo svincolo della polizza della cauzione in presenza di pendenza risarcitorie.

#### **ART. 13 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E MIGLIORAMENTO DELL'IMPIANTO**

Il Concessionario, in sede di gara, oltre al progetto gestionale, presenterà un piano di interventi per la realizzazione di opere e/o impianti finalizzati al miglioramento e alla riqualificazione dell'impianto esistente.

Il piano dovrà essere corredato da adeguate specifiche tecniche (comprese le indicazioni delle marche dei prodotti utilizzati) e prestazionali, nonché da un dettagliato preventivo di spesa suddiviso per opera al fine di una puntuale valutazione in sede di gara.

Il piano dovrà essere completo di un puntuale cronoprogramma finalizzato alla definizione dei tempi di esecuzione delle opere e/o attrezzature.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi alle richieste ed ai permessi necessari all'utilizzo delle nuove opere.

In linea di massima gli interventi possono riguardare: il miglioramento dello stato degli immobili, l'eliminazione di cause che possono deteriorare la struttura, il miglioramento dell'impianto idraulico della piscina, ecc. .

La mancata realizzazione di tali opere od il ritardo di esecuzione comporteranno la revoca della concessione.

Durante il periodo di gestione il Concessionario potrà realizzare ulteriori interventi finalizzati al miglioramento dell'impianto, previa autorizzazione dell'Amministrazione.

Nell'esecuzione delle opere il concessionario assumerà il ruolo di committente ai sensi del D. Lgs. 81/2008.

Al termine della concessione ogni opera realizzata o attrezzatura fissa installata passerà in piena proprietà del Comune.

#### **ART. 14 MODALITA' E CONDIZIONI DELLA GESTIONE**

La gestione complessiva dovrà essere svolta direttamente dal Concessionario mediante la propria struttura e personale.

Il Concessionario è l'unico responsabile, nei confronti del Comune e dell'utenza, del funzionamento dell'impianto.

La gestione comporterà i seguenti oneri indicativi e non esaustivi:

- fornitura ed installazione degli arredi indicati necessari per la fruizione dell'impianto;
- gestione del personale;
- tenuta amministrativa e fiscale dell'impianto;
- conduzione di tutti gli impianti: elettrico, termico, di trattamento, filtrazione e disinfezione acqua sanitaria;
- ottenimento di tutte le autorizzazioni e pareri necessari per il regolare funzionamento dell'impianto aperto al pubblico (Prevenzione Incendi, autorizzazioni sanitarie, piani di sicurezza, ecc.);
- manutenzione degli arredi, attrezzature, macchinari, docce, lavelli e Wc;
- tutti gli oneri relativi al mantenimento in esercizio ed efficienza dei locali, delle strutture e degli impianti;
- verifiche periodiche, controlli, verniciature, tinteggiature esterne ed interne, sostituzione vetri e corpi illuminanti, sostituzione di apparecchi e sanitari usurati, e quant'altro necessario al buon funzionamento dell'intera struttura;
- pulizia giornaliera di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza;
- semina, sfalcio ed irrigazione delle aree verdi, potature di alberi, arbusti e siepi con mezzi adeguati;
- spese per lo smaltimento, raccolta e trattamento di tutti i rifiuti ;

- volturazione dei contatori: acqua, energia elettrica, gas e pagamento dei relativi consumi;
- spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo;
- tutte le spese per le polizze assicurative, contrattuali e di conduzione amministrativa;
- pagamento di imposte, tributi, tasse e diritti di qualsiasi genere inerenti la gestione dell'impianto;
- servizio di sorveglianza nonché di apertura e chiusura dell'impianto;
- spese di pubblicità, promozione e organizzazione delle attività sportive, ricreative ed eventuali manifestazioni, e per l'attrezzatura didattica.

Il Concessionario è soggetto all'osservanza di tutte le condizioni e disposizioni emanate in materia per tutto quanto qui non specificato.

Ricade, inoltre, esclusivamente sul concessionario, l'osservanza scrupolosa delle Leggi, regolamenti e prescrizioni emanate (anche successivamente alla stipula del contratto) dalle autorità competenti in materia di sicurezza, igiene del lavoro, previdenza sociale, nonché di ogni altra disposizione in vigore o che intervenga nel corso dell'esecuzione della concessione mirate alla tutela dei lavoratori.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare a suo insindacabile giudizio tutti i necessari controlli in proposito.

Sono a carico del concessionario le spese e l'adozione di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità sia del personale che di terzi e per evitare danni ai beni pubblici.

Ogni responsabilità ricadrà sul concessionario con pieno sollievo per l'Amministrazione Comunale.

Il concessionario è responsabile di tutti i danni a persone o cose causati dall'esecuzione dei lavori e delle attività ed è obbligato ad indennizzare il committente e i terzi dei danni medesimi.

Il concessionario dovrà pertanto munirsi di adeguate coperture assicurative, come indicato nel presente capitolato.

## **ART. 15 MANUTENZIONE**

Il concessionario deve garantire, a proprie spese, la manutenzione dell'impianto, compresi gli impianti tecnologici, gli arredi, e le aree esterne, al fine del mantenimento in perfetto esercizio di tutte le strutture, nonché la sicurezza dei dipendenti e degli utenti.

Particolare cura ed attenzione dovrà essere prevista per la messa in sicurezza degli impianti nel periodo invernale.

Il concessionario deve eseguire a proprie cure e spese la manutenzione ordinaria e periodica per mantenere in efficienza tutti gli impianti tecnologici, unità e loro componenti.

Il Comune di Vitulazio NON interverrà ad eseguire alcun intervento nella struttura ed in particolare nell'impianto di pompaggio, filtrazione e depurazione delle acque; il concessionario dovrà quindi prevedere eventuali opere di manutenzione straordinaria nel piano degli interventi considerando che l'impianto è in funzione da circa 8 anni.

Oltre alla manutenzione ordinaria sono a carico e spese del concessionario:

- la tinteggiatura annuale di tutti i locali interni, la tinteggiatura esterna delle strutture in ferro;
- la riparazione degli impianti elettrici, idrici e igienico sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in efficienza;
- riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti e delle opere in ferro;
- riparazioni, con eventuali demolizioni e riprese additive, degli intonaci e rivestimenti murali;
- riparazioni dei rivestimenti e pavimenti della vasca garantendo una costante analisi e un'immediata informazione al Comune di Vitulazio;
- riparazione e mantenimento delle stucature, con eventuali sostituzioni parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- sostituzione di ogni tipo di vetro danneggiato;
- piccole riparazioni delle opere in lattoneria.

Il concessionario provvederà con frequenza giornaliera al:

- controllo delle caratteristiche chimico-fisico dell'acqua della vasca (PH - cloro libero e totale temperatura) riportando i dati sul diario;
- pulizia e controlavaggio dei filtri dell'acqua;
- pulizia della superficie dell'acqua e fondo vasca;
- controllo della temperatura dell'acqua calda di erogazione nelle docce e altri rubinetti, e del loro regolare funzionamento;
- controlli sul corretto funzionamento della circolazione dei motori elettrici;
- controllo dell'efficienza degli scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce);
- funzionamento dell'impianto d'illuminazione;
- controllo dell'efficienza delle lampade e dello stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc.);
- regolazione dell'intensità luminosa a seconda delle esigenze e del livello di attività;
- controllo esterno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttori, stato dei fusibili, ecc), per accertare lo stato di sicurezza e protezione delle apparecchiature;



In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, accertata dal Responsabile dell'area V – LL.PP. e servizi, l'Ente potrà disporre, previa diffida, alla risoluzione del contratto.

#### **ART. 16 SICUREZZA**

Il Concessionario per tutta la durata del contratto deve mettere in atto tutti gli adempimenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro previsti dal D.Lgs. 81/2008.

Il concessionario assume il ruolo di datore di lavoro nei confronti del personale operante nell'impianto, nonché nei confronti dei soggetti equiparati quali il pubblico ed eventuali visitatori.

Il concessionario durante la gestione dovrà redigere il "Documento di Valutazione dei Rischi" oltre al documento di valutazione di interferenze in caso di presenza di più ditte o lavoratori autonomi presenti nell'impianto anche in qualità di subappaltatori.

#### **ART. 17 APERTURA AL PUBBLICO E ORGANIZZAZIONE ATTIVITA'**

L'impianto dovrà essere aperto al pubblico ogni giornata utile a partire dalla data di consegna dell'impianto fino alla scadenza del periodo contrattuale e devono essere fruibili tutti gli spazi d'acqua, i servizi e le attrezzature.

Il programma delle attività natatorie, didattiche e ludiche deve essere indicato e specificato nel progetto gestionale presentato in sede di offerta.

Il calendario e gli orari delle attività devono essere indicati nel progetto suindicato facente parte dei documenti contrattuali. Eventuali modifiche migliorative e non riduttive delle attività, possono essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale.

#### **ART. 18 TARIFFE**

Per lo svolgimento delle attività e per l'ingresso al pubblico nell'impianto verranno applicate le tariffe indicate in sede di offerta dal Concessionario.

Durante il primo anno di gestione non è consentita alcuna forma di aggiornamento delle tariffe. A partire dal secondo anno le tariffe potranno essere adeguate all'indice ISTAT dietro richiesta del Concessionario al Comune.

Il Concessionario ha la facoltà di attivare Ulteriori servizi, oltre a quelli previsti nell'offerta, previa approvazione del Comune.

#### **ART. 19 CONTROLLO E VIGILANZA**

Il Comune esercita, durante tutto il periodo della concessione, adeguata sorveglianza sullo stato di manutenzione, conservazione e custodia degli immobili, nonché sulla gestione effettiva dell'impianto secondo le prescrizioni contrattuali, in particolare per garantire l'uso pubblico dell'impianto natatorio.

A tal fine l'aggiudicatario consente in qualsiasi momento sopralluoghi da parte dei tecnici comunali competenti per la verifica della rispondenza tra quanto prefigurato nell'offerta (piano degli interventi, cronoprogramma, progetto gestionale, ecc.) e quanto riscontrato nella realtà.

Di tali verifiche viene redatto apposito verbale.

Nel periodo invernale il concessionario dovrà adeguatamente proteggere l'impianto al fine di garantire il regolare funzionamento durante l'estate.

#### **ART. 20 PERSONALE**

Gli oneri relativi al personale sono a carico esaustivo del concessionario.

Tutto il personale adibito ai compiti previsti per la gestione dovrà essere in regola con le norme di legge e dovrà mantenere, in ogni circostanza, un comportamento irreprensibile nei riguardi degli utenti ed in particolare dei minori e nelle attività didattiche.

Gli operatori di vigilanza si impegnano a richiamare ed al limite allontanare dall'impianto tutte le persone che non usassero un contegno corretto e riguardoso adeguato al luogo.

L'Amministrazione rimane sollevata da qualsiasi responsabilità diretta od indiretta relativamente ad eventuali danni a cose o persone.

L'Amministrazione Comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il concessionario e non potrà assumere in alcun caso la prosecuzione dei rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione del servizio.

Il personale impiegato dovrà essere spedito in relazione alle mansioni da svolgere; il numero delle unità lavorative utilizzate dovrà essere il minimo prescritto dalla normativa vigente in materia e comunque tale da garantire la perfetta efficienza del servizio.

Al concessionario è assegnato l'onere per l'attuazione delle misure di sicurezza aziendale e per le misure di prevenzione incendi.

#### **ART. 21 REFERENTE**

L'affidatario della concessione nominerà un proprio referente/responsabile e ne comunicherà il nominativo ed ogni variazione al Comune. |

Detto responsabile dovrà essere autorizzato a ricevere ogni comunicazione, contestazione e/o richiesta e rappresenterà il concessionario per tutti i rapporti derivanti dal contratto.

Il concessionario dovrà indicare il numero di telefono ed il recapito del referente e indicare l'indirizzo PEC al fine delle comunicazioni tra il Comune ed il concessionario.

#### **ART. 22 INTROITI – PUBBLICITA**

Il concessionario ha diritto ad incassare tutti i corrispettivi alle attività e servizi svolti. All'interno della struttura il concessionario potrà effettuare la pubblicità commerciale, nelle forme e modalità previste dalle normative fiscali e tributarie.

#### **ART. 23 CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra il Comune e il concessionario non definibili in via amministrativa saranno devolute alla cognizione del Giudice Ordinario.

Il foro competente sarà quello di S. Maria C.V.

