



Comune di Lavagna
Provincia di Genova
Servizi alle Imprese e al Territorio
U.O. Lavori Pubblici

**CONCESSIONE DI GESTIONE DI ALCUNI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI:
PALESTRE ED IMPIANTI DEL PARCO DEL COTONIFICIO**

CAPITOLATO SPECIALE

Li, 22 aprile 2014

Firma

Art.1 OGGETTO, VALORE COMPLESSIVO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato disciplina l'affidamento in concessione della gestione dei seguenti impianti sportivi di proprietà comunale e delle relative pertinenze:

- A. Palestra comunale "La scafa"
- B. Palestra "Don Gnocchi"
- C. Palazzetto dello sport "Parco del cotonificio"
- D. Impianti tennis "Parco del cotonificio"
- E. Parco del cotonificio

La gestione dei predetti impianti deve essere condotta nei modi specificati nel presente capitolato speciale, nonché nel "Progetto tecnico-organizzativo" proposto dal Concessionario in sede di gara.

S'intendono sinonimi, nel testo che segue, i termini: "Gestore", "Concessionario", "Aggiudicatario", da una parte; "Comune", "Amministrazione comunale", "Concedente", dall'altra.

La durata della concessione è prevista a partire dalla data di stipulazione del relativo contratto sino al 30 aprile 2022.

Sulla scorta dei risultati della gestione precedente il **"valore complessivo dell'affidamento"** è stabilito nel solo contributo versato dal Comune a fronte dell'imposizione di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori a quelli corrispondenti alla somma del costo del servizio e dell'ordinario utile di impresa; **detto "valore", determinato in €.100'000,00 (euro centomila) all'anno, è soggetto all'applicazione del ribasso contrattuale** offerto dal Concessionario in sede di gara.

Art.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMPIANTI

N.B.

La presente descrizione e la rappresentazione grafica riportata dalle planimetrie allegate sono da intendersi assolutamente indicative; l'effettiva consistenza e le condizioni d'uso degli impianti debbono essere verificate sul posto dai concorrenti prima della presentazione dell'offerta.

A. Palestra comunale "La scafa"

L'impianto è ubicato in c.so Genova ed è costituito:

- da una palestra delle dimensioni di circa mt.30 x mt. 18, con pavimento in parquet
- da due spogliatoi atleti ed un spogliatoio arbitri corredati da docce e servizi
- locale centrale termica
- locale magazzino all'interno del quale sono installati l'unità ventilante ed il quadro elettrico generale
- tribunetta con annessi servizi igienici

L'impianto è completo di impianto di illuminazione ambiente e di emergenza e di impianto di riscaldamento.

N.B. L'impianto **non è** al momento dotato di autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni con presenza di pubblico.

B. Palestra scolastica "Don Gnocchi"

L'impianto è ubicato in via Dante ed è costituito da:

- una palestra delle dimensioni di circa mt.28 x mt.21 con pavimento in parquet
- tribuna prefabbricata
- da due spogliatoi atleti e spogliatoio arbitri corredati da docce e servizi igienici
- locale magazzino – infermeria

L'impianto è completo di impianto di illuminazione ambiente e di emergenza e di impianto di riscaldamento che usufruisce della centrale termica in dotazione all'edificio scolastico adiacente.

N.B. L'impianto **non è** al momento dotato di autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni con presenza di pubblico.

N.B.

Trattandosi di palestra "scolastica", ai sensi dell'art.90 comma 26 della legge 27 dicembre 2002 n. 289, l'impianto - compatibilmente con le esigenze dell'attività didattica e delle attività sportive della scuola, comprese quelle extracurricolari ai sensi del regolamento di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 10 ottobre 1996, n. 567](#) - deve essere posto a disposizione di società e associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel comune di Lavagna o in comune ad esso confinante. In ogni caso le summenzionate attività didattiche e sportive della scuola sono assolutamente prioritarie.

C. Palazzetto dello sport "Parco del cotonificio"

L'impianto è ubicato all'interno del Parco del cotonificio, in via Aurelia, ed è composto da:

- Piscina con vasca natatoria delle dimensioni di circa mt.34 x mt. 21; vasca per uso terapeutico; vasca per bambini
- Palestrina per muscolazione
- Spogliatoi per atleti ed arbitri corredati da docce e servizi igienici
- Palestra delle dimensioni di circa mt.33 x mt.19 pavimentata in parquet
- Locali di servizio quali infermeria, magazzini, ripostigli e locali tecnici

al piano superiore sono presenti:

- un locale ristoro con relative pertinenze
- una sala stampa
- tribuna in muratura per la piscina
- tribuna in muratura per la palestra
- servizi igienici per il pubblico

L'edificio è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- centrale termica nella quale sono installate num. tre caldaie e relative apparecchiature impiantistiche
- num due unità ventilanti esterne
- locale esterno filtri
- locale cabina di trasformazione Mt/Bt con quadri b.t. e rifasamento
- centrale depurazione acque piscine disposta su due piani nei locali sottostanti le tribune; con impianto di ricircolo, riscaldamento e filtrazione; locale trattamento chimico acqua piscina; vasca di compenso; il quadro elettrico generale di questi impianti è ubicato lungo il muro perimetrale che divide i locali dal corridoio di accesso alla palestra
- locale quadri elettrici relativi al funzionamento delle apparecchiature connesse all'impianto luce e F.M. della struttura
- impianto di termoventilazione ed impianto elettrico con tabellone elettronico palestra
- Impianti di illuminazione ambiente e di emergenza
- Impianti elettrici con tabellone elettronico di palestra e piscina

L'impianto è completo di impianto di illuminazione ambiente e di emergenza, di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Il Comune si riserva la possibilità di costruire una ulteriore palestra completa di spogliatoi e servizi e di un ulteriore corpo di spogliatoi al servizio degli impianti esistenti; qualora fosse dato corso alle predette costruzioni i nuovi immobili realizzati andranno a far parte della presente concessione.

Il Concessionario nulla potrà osservare in merito alle predette variazioni né richiedere a compensazione alcuna contropartita.

N.B. L'impianto **non è** al momento dotato di autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni con presenza di pubblico.

D. Impianto tennis "parco del cotonificio"

L'impianto è ubicato all'interno del Parco del cotonificio, in via Aurelia, e comprende:

- num. tre campi da tennis pavimentati in terra battuta
- club house con spogliatoi e servizi ubicata ai piani terra e seminterrato della adiacente "villa Spinola"
- Il Comune si riserva inoltre la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di trovare, durante il periodo di validità del presente affidamento, una diversa collocazione per i predetti locali club house e spogliatoi, all'interno dell'area parco.
- Il Concessionario sarà in tal caso tenuto a trasferire le proprie attrezzature nei nuovi locali e nulla potrà osservare in merito alle predette variazioni né richiedere a compensazione alcuna contropartita.

N.B. L'impianto **non è** al momento dotato di autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni con presenza di pubblico.

E. Parco del cotonificio

Trattasi del parco urbano circostante gli impianti descritti ai precedenti punti **C.** e **D.**; il parco nel suo complesso ha una superficie complessiva di mq.32'000 circa e comprende spazi attrezzati, prativi, un'area per gioco bimbi, un campo polivalente per pattinaggio – pallavolo – pallacanestro all'aperto, aree verdi in genere.

L'area è completa di percorsi pedonali, impianti di illuminazione, impianti di irrigazione.

Gli arredi ed i beni immobili in dotazione all'impianto saranno descritti nell'inventario che sarà redatto al momento della consegna degli impianti al Gestore.

Art.3 CONDIZIONI DI GESTIONE

Gli impianti di cui al presente capitolato saranno affidati alla gestione del Concessionario il quale ha l'obbligo di conservarne la destinazione esistente al momento della consegna e di farne uso alle condizioni stabilite nel presente capitolato.

Ai sensi dell'art.90 comma 24 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 l'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali deve essere aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportivi.

L'utilizzo degli impianti deve prioritariamente valorizzare iniziative a vocazione sociale (con particolare attenzione alla popolazione scolastica, anziana e disagiata) e sportive. Il Concessionario è pertanto obbligato a praticare nei confronti degli utenti i prezzi e le condizioni stabiliti dall'Amministrazione Comunale e riportati al successivo Art.17 nonché a sottostare a tutte le particolari condizioni di utilizzo previste dal presente Capitolato.

Al fine di assicurare il prosieguo delle attività sportive che da tempo si svolgono negli impianti oggetto del presente affidamento in Gestore è tenuto a consentire il mantenimento degli attuali orari delle attività agonistiche, sociali ed istituzionali delle Società sportive aventi sede legale nel Comune di Lavagna da almeno 5 (cinque) anni.

In conformità a quanto previsto all'art.30 del D.Lgs. num.163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare viene stabilito un prezzo a base di gara pari ad €.100'000,00 all'anno, che sarà corrisposto al predetto Concessionario nei termini e con le modalità stabilite dal presente Capitolato, al netto del ribasso da quest'ultimo offerto in sede di gara.

Utilizzo degli impianti ai fini scolastici

Relativamente agli impianti oggetto del presente affidamento si precisa:

- **Palazzetto dello sport**

Il Gestore è obbligato a consentire, durante il periodo e l'orario scolastico, l'utilizzo delle piscine ai fini di attività didattica a favore delle istituzioni scolastiche di Lavagna. Per tale utilizzo egli potrà richiedere alle istituzioni stesse un rimborso spese che non potrà risultare superiore alla somma di €15,00 a persona per corso di sei lezioni.

Inoltre il predetto Gestore è tenuto a consentire, sempre durante predetti periodi ed orari scolastici, l'utilizzo delle piscine da parte di istituzioni scolastiche di altri Comuni.

In tal caso, e fermo restando che le istituzioni lavagnesi avranno diritto di precedenza rispetto alle altre, il rimborso spese corrispondente non potrà essere superiore alla somma di €30,00 a persona per corso di sei lezioni.

L'ammontare dei predetti rimborsi potrà essere oggetto di rivalutazione biennale equivalente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (F.O.I.) accertata dall'ISTAT per il biennio precedente.

- **Palestra scolastica Don Gnocchi**

Come già indicato in precedenza, trattandosi di palestra "scolastica", ai sensi dell'art.90 comma 26 della legge 27 dicembre 2002 n. 289, l'utilizzo dell'impianto è riservato, in via prioritaria alle attività didattiche e sportive della scuola ed in via subordinata alle attività di società e associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel comune di Lavagna o in comune ad esso confinante.

Art.4 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario accetta la gestione degli impianti sportivi in oggetto e si obbliga ad attuare tutti gli interventi diretti al miglior utilizzo e funzionamento degli stessi, nonché al più soddisfacente livello di esercizio delle rispettive attività, provvedendo in particolare:

- a. Al rinnovo di tutte le concessioni ed autorizzazioni in atto ed alla richiesta di quelle che si renderanno necessarie per l'espletamento delle diverse attività e discipline sportive esercitate e praticate dagli utenti nonché per la gestione del bar (relativamente al quale il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di affidarne la gestione in subconcessione) ed inoltre per ogni altra occorrenza inerente i servizi e le attività svolti in attuazione della presente concessione.

La titolarità delle concessioni, autorizzazioni e licenze di P.S. rimarranno a carico del Concessionario sino alla scadenza del presente affidamento.

2) Il gestore è obbligato ad esporre al pubblico le tariffe d'uso in modo evidente vicino alla cassa

PIANO TARIFFARIO PISCINA

L'aggiudicatario deve proporre il seguente piano tariffario completo:

Ingresso intero	€ 4,50	
Ingresso ridotto	€ 3,00	
Abbonamento 12 ingressi	€ 45,00	scadenza due anni dall'emissione
Abbonamento 30 ingressi	€ 95,00	scadenza due anni dall'emissione
Abbonamento mensile (validità 30 giorni)	€ 45,00	scadenza 30 giorni dall'emissione
Abbonamento trimestrale (validità 90 giorni)	€ 110,00	scadenza 90 giorni dall'emissione
Abbonamento semestrale (validità 180 giorni)	€ 190,00	scadenza 180 giorni dall'emissione
Abbonamento annuale (validità 340 giorni)	€ 285,00	scadenza 340 giorni dall'emissione

Su tutte le forma di abbonamento a scadenza + 15 € di iscrizione (prima volta nell'anno di utilizzo)

Le tariffe sopra specificate non contengono l'eventuale costo aggiuntivo per il servizio temporizzato a pagamento di doccia, asciugacapelli, armadietti, di cui il gestore è dotato.

Devono venire applicate riduzioni per:

- Bambini al di sotto dei 13 anni non compiuti;
- Adulti d'età superiore a 65 anni compiuti;
- Militari e forze dell'ordine;
- Studenti delle scuole del Comune di Lavagna, durante la rispettiva attività scolastica concordando preventivamente con il gestore fasce orarie e modalità di utilizzo.

PIANO TARIFFARIO PALESTRE

Attività istituzionale sociale per le società sportive con sede legale nel Comune di Lavagna o nei Comuni confinanti: € 10,00 / h

Tariffe altre società (nel limite delle disponibili legate alla programmazione dell'aggiudicatario)::

- Palestra Don Gnocchi € 20,00/h
- Palestra La Scafa € 20,00/h
- Palestra Parco del Cotonificio € 25,00/h

Per l'utilizzo della Palestra del Palazzetto dello Sport Parco del Cotonificio il costo orario è riferito a funzionamento standard (luci standard, pulizia ordinaria, chiusura impianto autonoma), in altri casi (luci standard + luci sussidiarie) il prezzo sarà maggiorato di € 3,00/h e a consuntivo tutte le altre prestazioni richieste.

Per manifestazioni organizzate in proprio da Federazioni riconosciute C.O.N.I. e/o altra con funzionalità standard contributo fisso giornalieri di € 100,00

Sono esclusi eventuali supplementi da richiedere in sede di prenotazione e da saldare a parte con trattativa diretta quali:

- Illuminazione supplementare
- Impianto acustico
- Pulizia straordinaria
- Utilizzo sala stampa
- Disponibilità personale dell'aggiudicatario
- Altre richieste

PIANO TARIFFARIO CIRCOLO TENNIS LAVAGNA

TARIFFE utilizzo campi

Tipo	Campo aperto	Luci
Soci Singolo	€ 3,00	€ 1,00
Soci Doppio	€ 2,50	€ 0,50
Non Soci Singolo	€ 5,50	€ 1,00
Non Soci Doppio	€ 4,50	€ 0,50

Quota annuale soci appartenenti al circolo, che deve essere costituito appropriatamente per l'utilizzo dei campi da tennis oggetto della presente convenzione € 180,00 + € 8,00 + € 30,00

I proventi derivanti da manifestazioni sportive, culturali e sociali nonché quelli derivanti da attività pubblicitarie sono introitati dal Concessionario se inerenti la diretta gestione delle stesse.

- d. Alla regolare tenuta dei libri, registri e documenti comprovanti le entrate e le uscite;
- e. Alla gestione amministrativa e contabile connessa al funzionamento di tutti gli impianti affidati in concessione;
- f. Alla tenuta dei registri giornalieri di cui alla Circolare del Ministero della Sanità num.128 del 16/7/1971- Vigilanza igienico-sanitaria sulle piscine ;

g. Il concessionario , per la corretta gestione della sicurezza, devono curare la predisposizione di un piano finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza.

h. prevedere l'istituzione di un registro dei controlli periodici ove annotare gli interventi di manutenzione ed i controlli relativi all'efficienza degli impianti elettrici, dell'illuminazione di sicurezza, dei presidi antincendio, dei dispositivi di sicurezza e di controllo, delle aree a rischio specifico e dell'osservanza della limitazione dei carichi di incendio nei vari ambienti dell'attività ove tale limitazione è imposta. In tale registro devono essere annotati anche i dati relativi alla formazione del personale addetto alla struttura. Il registro deve essere mantenuto costantemente aggiornato ed esibito ad ogni richiesta degli organi di vigilanza.

i. All'acquisto del materiale di consumo per mantenere agibili e funzionanti tutti gli impianti e per procedere alle pulizie dei locali ed aree affidati in concessione.

j. Alla pulizia costante e completa dei locali affidati in concessione al fine di offrire all'utenza la fruizione di locali decorosi e condizioni igienico-sanitarie consone e rispettose delle norme vigenti.

Il Concessionario dovrà inoltre impedire il deposito, nelle aree e negli edifici oggetto della presente concessione, di mezzi e materiali che impediscano o limitino il normale uso degli impianti.

k. Ad ogni altro adempimento, anche se non specificatamente elencato, necessario per il regolare funzionamento di quanto affidato in gestione.

Gli abbonamenti, i biglietti di ingresso e qualsiasi altro documento dal quale derivi un introito per il Concessionario dovranno essere progressivamente annotati sugli appositi registri fiscali.

Il Concessionario è obbligato ad osservare tutte le norme vigenti in materia assicurativa, previdenziale, fiscale e sui diritti d'autore.

Il Concessionario assume l'obbligo di provvedere al buon uso ed alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione degli edifici, degli impianti, delle attrezzature, degli arredi, delle suppellettili, delle apparecchiature sportive, degli spazi esterni e di quant'altro annesso e connesso alle strutture affidate in gestione, quali risultano dalla

copia dell'inventario e della perizia di stato di consistenza sottoscritti dalle parti e facenti parte del contratto, anche se materialmente non allegati ad esso.

Il Concessionario si impegna, anche su richiesta del Comune, ad effettuare attività di promozione di avvenimenti sportivi nell'ottica di un migliore sfruttamento degli impianti e del migliore utilizzo possibile delle risorse nell'ambito dello sport lavagnese.

Il Concessionario si impegna ad utilizzare per l'espletamento delle diverse discipline sportive istruttori muniti della prescritta abilitazione ed autorizzazione rilasciata dalle rispettive Federazioni al fine di raggiungere, nel rispetto dell'economicità di gestione, il più alto livello di funzionalità degli impianti e di efficienza dei servizi.

Art.5 FORNITURE

- a) Palestra La Scafa, Palazzetto dello sport "Parco del cotonificio", Impianti tennis
"Parco del cotonificio, Parco del cotonificio

I contratti relativi alle forniture di gas, energia elettrica, telefono e acqua saranno intestati al Concessionario che ne assume le spese unitamente a quelle dei relativi consumi.

Relativamente alla club house ed ai servizi degli impianti tennis - almeno sino a quando saranno ospitati negli attuali locali - la titolarità del contratto di fornitura del gas rimane in carico al Concessionario; lo stesso dovrà corrispondere a titolo gratuito un massimo di mc 3.000,00 di gas metano a favore del Comune di Lavagna che provvederà, previa installazione di specifici misuratori, ad alimentare la centrale termica di "Villa Spinola".

- b) Palestra scolastica Don Gnocchi

Trattandosi di unico impianto sportivo utilizzato, in orari diversi, per attività scolastiche e per attività non scolastiche, risulta impossibile determinare in maniera puntuale i rispettivi consumi; per tale ragione la titolarità dei contratti di fornitura sarà mantenuta in carico al Comune che provvederà ad addebitare al Concessionario il 50% delle spese relative maturate nel periodo di attività scolastica ed il 100% delle spese relative maturate nel periodo di inattività della scuola. Gli oneri di competenza del Concessionario saranno quindi detratti dal corrispettivo previsto all'art.9 del

presente Capitolato in occasione del pagamento della prima rata trimestrale successiva al ricevimento delle fatture da parte del gestore dei servizi.

Art.6 ONERI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Al Concessionario competono oneri e spese di manutenzione ordinaria di fabbricati, attrezzature ed impianti affidati in gestione; in particolare:

a. Impianti sportivi

Il Concessionario dovrà provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria di fabbricati, attrezzature ed impianti occorrenti a garantire il buon funzionamento degli stessi nel rispetto dei patti di concessione e delle vigenti e sopravvenienti disposizioni normative.

A titolo puramente indicativo si elencano alcuni interventi di manutenzione ordinaria di esclusiva competenza del Concessionario:

- Tinteggiature interne dei locali in concessione; relativamente ai locali palestra e piscina tale incumbente è limitato sino all'altezza di mt. 3,00
- Riparazioni dei rivestimenti interni
- Riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni, compresa l'eventuale sostituzione di vetri
- Riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari (lavabo, docce, mensole, specchi ed ogni articolo da bagno)
- Interventi di sostituzione di corpi illuminanti dei locali spogliatoi, magazzini, servizi, ristoro, ecc. comprese le lampade; sono viceversa esclusi quelli relativi a palestre, piscina, campi da tennis e parco
- Riparazione degli elementi di arredo (panche, sedili - ivi compresi quelli delle tribunette - armadi, appendiabiti, ecc.)
- Riparazione attrezzature sportive (porte, reti, bandierine, ecc.)
- Riparazione di recinzioni e cancelli
- Riparazione e/o sostituzione di parti dell'impianto idrico (rubinetti, diffusori per docce, cassette di cacciata, ecc.)
- Manutenzione ordinaria degli scarichi fognari
- Manutenzione periodica del terreno di gioco dei campi da tennis
- Manutenzione ordinaria e riparazione dei pavimenti delle palestre

- Sostituzione di elementi deteriorati di pavimentazione e/o rivestimento

Il Comune provvederà all'espletamento di controlli, da effettuare con impiego di personale tecnico dipendente che potrà avvalersi all'occorrenza anche della consulenza di professionisti o ditte specializzate, al fine di verificare lo stato di conservazione di edifici, attrezzature ed impianti.

Eventuali mancanze e/o carenze rilevate saranno sanzionate nei modi stabiliti al successivo Art.26

b. Parco

Il Concessionario è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria del parco del cotonificio, per la porzione delimitata nella planimetria allegata, con esecuzione almeno dei seguenti interventi:

- Svuotamento quotidiano dei cestini portarifiuti
- Pulizia quotidiana delle superfici, comprendenti: i prati, i viali, le percorrenze e gli spazi pavimentati, con asportazione di eventuali rifiuti abbandonati
- Manutenzione dei prati, con taglio periodico dell'erba da effettuarsi con almeno 12 interventi nell'arco dell'anno (con prevalenza nei mesi primaverili ed estivi) secondo le indicazioni che saranno impartite dal competente servizio comunale, con impiego di tosaerba e, negli spazi non raggiungibili da tali attrezzature, con impiego di attrezzi manuali;

La mancata esecuzione, anche parziale, dei predetti interventi comporta l'applicazione delle penalità previste al successivo Art.26.

Art.7 COMPETENZE DEL COMUNE

Al comune compete l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, nei limiti delle disponibilità di bilancio; dei fabbricati ed impianti affidati in concessione.

Qualora peraltro i predetti interventi si rendessero necessari in conseguenza di insufficiente manutenzione ordinaria, carenze od errori di gestione e/o danni derivanti da incuria e/o vandalismo, i relativi ripristini saranno sempre attuati dal Comune, ma le relative spese saranno addebitate al Concessionario e detratte, in occasione del pagamento della prima rata trimestrale successiva all'accadimento, dal corrispettivo di cui all'Art.9 del presente Capitolato.

Il Comune si riserva di dare esecuzione a lavori di ristrutturazione, modifica ed ampliamento dei fabbricati e degli impianti affidati in concessione a propria esclusiva discrezione.

Qualora per l'esecuzione dei suddetti lavori risultasse necessaria la temporanea interruzione dell'attività dell'impianto interessato il Comune potrà concordarne con il Concessionario il periodo, fermo restando che, in ogni caso, il Comune stesso avrà facoltà di decidere in merito autonomamente ed insindacabilmente.

Per i predetti periodi di chiusura forzata al Concessionario non sarà dovuto alcun compenso.

Al Comune compete inoltre:

- a. L'approvazione dei programmi di utilizzo degli impianti che il Concessionario dovrà proporre annualmente, ai quali potrà apportare eventuali integrazioni e modifiche al fine di renderli conformi, se del caso, ai progetti ed ai criteri di corretta gestione economica, promozionale, turistica, sportiva, sociale e scolastica.
- b. L'approvazione degli orari, delle quote e delle tariffe di ingresso e di utilizzo degli impianti sulla base del preventivo annuale presentato dal Concessionario e di quanto previsto dalle norme vigenti; è esclusa la competenza del Comune per l'approvazione delle tariffe di ingresso imposte da qualsiasi federazione nazionale appartenente al CONI
- c. L'accertamento della regolare esecuzione del contratto ed il controllo della gestione amministrativa, tecnica, contabile e fiscale degli impianti
- d. Lo svolgimento dei controlli previsti dal presente Capitolato

Art.8 LAVORI URGENTI DI MANUTENZIONE E RIPRISTINO DELL'AGIBILITA'

1 Ove si rendessero necessari interventi di straordinaria manutenzione dell'impianto ascrivibili alla competenza del Comune, il Concessionario è tenuto a darne avviso, **esclusivamente con comunicazione scritta ovvero con messaggio di Posta Elettronica Certificata (PEC)**, al competente Ufficio con la massima tempestività.

2 Il Comune provvederà agli interventi di propria competenza secondo le modalità previste dalle norme vigenti nella materia.

3 Qualora il Comune stesso si trovasse nell'impossibilità di provvedere nei tempi richiesti il Concessionario può chiedere, **sempre per iscritto o tramite PEC**, di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori necessari anticipando la spesa occorrente che sarà successivamente rimborsata dal Comune.

4 **In ogni caso prima di dare esecuzione ai lavori stessi il Concessionario è tenuto ad attendere l'autorizzazione scritta del Comune, senza la quale non sarà possibile per quest'ultimo provvedere al relativo rimborso.**

Art.9 GESTIONE ECONOMICA DEGLI IMPIANTI

I proventi derivanti dai servizi erogati dal Concessionario sono di esclusiva competenza di quest'ultimo.

Inoltre, in attuazione di quanto stabilito al precedente Art.3 il Comune corrisponderà al Concessionario un corrispettivo annuo desunto dall'importo a base d'asta al netto del ribasso offerto.

Il predetto importo è soggetto a rivalutazione biennale equivalente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (F.O.I.) accertata dall'ISTAT per il biennio precedente.

Il corrispettivo medesimo sarà liquidato con cadenza trimestrale posticipata.

La liquidazione è subordinata alla redazione di un certificato di pagamento predisposto e sottoscritto dal Responsabile all'uopo nominato dal Comune previa verifica del corretto e puntuale adempimento degli obblighi assunti dal Gestore.

In caso di mancato o ritardato compimento di uno o più dei predetti obblighi il Responsabile provvederà ad applicare, in sede di redazione del suddetto Certificato, le detrazioni previste dal successivo Art.26.

Il Concessionario non potrà in ogni caso rivalersi sull'Amministrazione comunale in caso di eventuali perdite economiche derivanti dalla presente gestione.

Art.10 CONTRATTO

L'affidamento della concessione sarà formalizzato con specifico contratto redatto in forma pubblica amministrativa. Il legale rappresentante del Concessionario è

pertanto tenuto a presentarsi presso l'Ufficio Segreteria del Comune nel giorno ed ora stabilito che sarà comunicato dall'Ufficio stesso con il preavviso di almeno 10 giorni. Qualora lo stesso non si presenti nel giorno concordato senza fornire valida giustificazione, il Responsabile del Procedimento notificherà all'aggiudicatario l'avvio del procedimento per addivenire alla decadenza dell'affidamento ed all'incameramento della cauzione provvisoria prestata.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, ove il mancato espletamento del servizio, consegnato eventualmente nelle more della stipula del contratto, arrechi grave danno al Comune, o comunque provochi notevoli disservizi ai quali non sia possibile porre rimedio con immediatezza, il responsabile del procedimento può dare esecuzione al servizio e procrastinare la decadenza dell'aggiudicatario al momento dell'individuazione di un nuovo contraente, salvo il diritto all'eventuale risarcimento di ulteriori danni.

Formano parte integrante del contratto, ancorché materialmente non allegati al medesimo:

- il presente capitolato speciale, con i relativi allegati
- il progetto tecnico-organizzativo per la gestione del servizio, presentato dalla ditta/società aggiudicataria in sede di gara ed allegato al Contratto
- l'offerta economica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali.

Art.11 CAUZIONI

Per la partecipazione alla gara d'appalto per l'affidamento della presente concessione è richiesto un deposito cauzionale provvisorio che copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario ai sensi di quanto disposto dall'art. 75 comma 1 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. ed è fissato nella misura del 2% dell'importo del corrispettivo posto a base di gara.

Tale cauzione provvisoria, che per le imprese certificate è ridotta del 50%, potrà essere prestata anche a mezzo di fidejussione bancaria od assicurativa, e dovrà coprire un arco temporale di 180 giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta e prevedere l'impegno del fidejussore, in caso di aggiudicazione, a prestare anche quella definitiva.

La fidejussione bancaria o assicurativa di cui sopra dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

Il Concessionario è inoltre obbligato a costituire a titolo di cauzione definitiva una garanzia fidejussoria pari al 10% (dieci per cento) dell'importo del corrispettivo posto a base di gara al netto del ribasso contrattuale offerto, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163. La fidejussione bancaria o assicurativa suddetta dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

La predetta cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare sopra stabilito per tutta la durata del contratto. Essa, pertanto, va reintegrata a mano a mano che su di essa il Comune operi prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione della concessione. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di dichiarare risolto il rapporto, con le conseguenze previste dal presente capitolato speciale.

La stessa sarà svincolata e restituita al Concessionario solamente ad avvenuta conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare adempimento degli obblighi contrattuali, salariali e previdenziali.

Art.12 ASSICURAZIONI

Il Concessionario è tenuto a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni:

1. una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di Responsabilità Civile verso Terzi derivanti dalla gestione e dall'uso di quanto oggetto della presente concessione, per un massimale non inferiore a 5'000'000,00 di euro (cinquemilioni di euro) per danni a persone, a cose e animali.
2. una polizza danni e incendio relativa ad edifici, attrezzature ed impianti oggetto della presente concessione, per un massimale non inferiore a 5'000'000,00 di euro (cinquemilioni di euro) che comprenda: i rischi dell'incendio dello scoppio, dell'azione del fulmine o di altri eventi atmosferici, dei danni per colpa grave del contraente assicurato, per danni causati da eventi socio-politici, per dolo delle

persone di cui l'assicurato deve rispondere per legge nonché per conseguenze di atti vandalici.

Le polizze di cui sopra dovranno contenere apposita appendice, vincolata a favore del Comune, con la quale sia previsto:

- a. che il Comune concedente avrà la facoltà di intervenire all'accertamento ed alla liquidazione dei danni in concorso e, se ritenuto, anche in sostituzione dell'assicurato e le somme liquidate a titolo di danno ai beni mobili ed immobili affidati in concessione saranno versate direttamente ed esclusivamente in capo al Comune di Lavagna, dietro regolare quietanza.
- b. Che non potrà aver luogo alcuna riduzione dei massimali assicurati ed alcuna modifica delle condizioni di polizza né tantomeno disdetta di essa senza l'espresso consenso del Comune.

Le suddette polizze di Responsabilità civile dovranno essere stipulate prima della sottoscrizione del contratto di concessione e, comunque, prima della consegna degli impianti al Concessionario.

Art.13 SUBCONCESSIONE

E' consentita la subconcessione, con le modalità e nei limiti fissati dalla legge, nonché nel rispetto delle condizioni di cui al presente capitolato e previa autorizzazione del Comune, **esclusivamente** delle seguenti parti del servizio affidato:

- manutenzione generale degli impianti (per la parte di competenza del Concessionario)
- servizi di pulizia
- gestione del servizio bar e della ricettività in genere;
- manutenzione delle aree verdi.

Fuori dalle ipotesi sopraelencate è vietata la subconcessione del servizio attinente la gestione propria dell'impianto, pena la risoluzione immediata, con conseguente risarcimento dei danni e delle spese eventualmente sostenute dal Comune.

Nel caso di ricorso alla subconcessione senza l'autorizzazione del Comune o in difformità alle disposizioni del presente capitolato, grava sul Concessionario la piena responsabilità delle infrazioni e di quant'altro dovesse risultare a carico del

subConcessionario occulto; in ogni caso, il Comune procede alla risoluzione ed all'incameramento della cauzione definitiva.

Art.14 PROROGA

Il Concessionario è tenuto a garantire la prestazione oggetto del presente contratto fino all'individuazione del nuovo contraente e comunque per un periodo non superiore a sei mesi a far data dalla di scadenza.

Art.15 AVVIO DELLE PRESTAZIONI - ADEMPIMENTI DI SPETTANZA DEL GESTORE

La concessione, salva l'eventuale consegna effettuata ai sensi dell'art.302 del D.P.R. num.207/2010 e s.m.i., decorrerà dalla data di firma del contratto e la successiva consegna degli impianti previo svolgimento, in ogni caso, degli accertamenti previsti dalla legge in materia di regolarità contributiva, lotta alla delinquenza mafiosa e costituzione del deposito cauzionale di cui all'Art.11.

Nella conduzione dell'impianto, il Concessionario deve osservare gli obblighi di diligenza di cui all'1587 cod. civ. e deve correttamente e puntualmente prestare il servizio richiesto, il quale comprende, in linea generale, i seguenti adempimenti:

- apertura, chiusura e guardiania dell'impianto, custodia delle chiavi, dei beni e delle attrezzature, controllo e gestione degli ingressi e delle aree anche riservate a particolari categorie (Tale mansione comporta anche l'impedire l'accesso a persone non autorizzate e l'uso improprio delle attrezzature);
- pulizie giornaliere e periodiche – descritte all'Allegato "A" con prodotti specifici la cui fornitura è a cura ed a spese del gestore;
- conduzione, manutenzione e controlli igienico-sanitari descritti all'Allegato "B";
- adempimenti relativi alla sicurezza del personale impiegato e degli utenti;
- individuazione del datore di lavoro e relativa comunicazione al Comune;
- predisposizione, aggiornamento, verifica e attuazione del piano della sicurezza così come previsto dalle norme vigenti;
- controllo della sicurezza e segnalazione dei guasti ai servizi manutentivi del Comune; realizzazione e coordinamento di tutte le attività necessarie a prevenire danni alle persone e/o al patrimonio;

- svolgimento del programma di attività proposto in sede di gara d'appalto;
- osservanza del calendario di apertura e delle assegnazioni di turni d'uso;
- gestione del servizio di assistenza ai bagnanti e, comunque, ai fruitori degli impianti;
- riscossione delle quote d'uso a carico dell'utenza;
- direzione dell'impianto, previa nomina di un responsabile da comunicare al Comune all'atto dell'avvio della gestione;
- tenuta della contabilità delle entrate e delle spese, con obbligo di sottoporla ad ogni richiesta di controllo da parte del Comune;
- pulizia e manutenzione ordinaria degli impianti e delle relative pertinenze come previsto all'Allegato "B";
- tenuta in perfetta efficienza, con reintegro delle scorte, di medicinali di consumo per apparati ed altre attrezzature di pronto soccorso;
- gestione del servizio di bar, secondo le modalità di cui al successivo **Art.21**;
- gestione delle altre attività prefigurate nella rispettiva offerta;
- altre prestazioni urgenti correlate ad eventi imprevedibili e finalizzate al corretto utilizzo dell'impianto nonché alla continuità delle attività svolte nel medesimo.

Art.16 OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Il Concessionario si obbliga a rispettare tutte le norme, legislative e regolamentari, nazionali e locali, vigenti o emanate nel corso della vigenza contrattuale in ordine alla materia oggetto del contratto ed alla tutela del personale addetto.

Il Concessionario è tenuto, in particolare, alla scrupolosa osservanza delle disposizioni dettate dalle leggi e dai regolamenti in materia di sicurezza.

Egli, in particolare:

- a) È tenuto ad ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni, dotando il personale di mezzi ed attrezzature atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e ad adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
- b) È tenuto a comunicare, prima dell'inizio della gestione, il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione nominato ai sensi del Testo Unico Sicurezza Lavoro (D.Lgs. 81/2008), a sua volta successivamente

integrato dal D.lgs. n. 106 del 3 agosto 2009 recante disposizioni integrative e correttive e ss.mm.ii.. Il Concessionario assume in ogni caso la qualifica di "Datore di lavoro".

- c) Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, infortunistici, assistenziali o previdenziali, sono a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile; è espressamente escluso ogni diritto di rivalsa del Concessionario nei confronti dell'amministrazione comunale e di indennizzo, nei confronti di questi, da parte della medesima.

Nei confronti dei lavoratori impiegati nel servizio, il Concessionario ha l'obbligo assoluto:

- di applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per specifica categoria e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo in cui il servizio viene prestato;
- di corrispondere regolarmente, alle scadenze concordate, le spettanze maturate;
- di provvedere al versamento puntuale di tutti gli oneri assicurativi e previdenziali previsti; a tale scopo si precisa che la corresponsione dei corrispettivi è subordinata all'ottenimento del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva)

- 1 Il Concessionario è tenuto ad applicare il contratto e gli accordi integrativi previsti dalle norme vigenti; se cooperativa è tenuto ad applicare il contratto e gli accordi integrativi anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il Concessionario anche se questi non aderisce alle associazioni stipulanti o recede da esse nonché indipendentemente dalla struttura e dimensione della sua impresa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

Il Concessionario è responsabile, nei confronti del Comune, dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subconcessionari nei confronti dei rispettivi dipendenti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto.

Il fatto che la subconcessione non sia stata autorizzata non esime il Concessionario dalle responsabilità di cui al comma precedente, e ciò senza pregiudizio degli altri diritti del Comune.

In caso di accertata inottemperanza agli obblighi sopraelencati il Comune comunica al Concessionario, e se del caso anche agli organi ed alle autorità competenti, l'inadempienza accertata e procede alla sospensione d'eventuali pagamenti.

Alla scadenza del contratto di gestione il Concessionario non potrà esigere di dare carico o trasferire al Comune alcun rapporto giuridico in corso e dovrà pertanto provvedere all'assunzione a tempo determinato di tutte le obbligazioni connesse in qualsiasi modo all'esercizio del contratto stesso, ivi comprese quelle relative al personale, agli istruttori ed ai collaboratori in genere.

Gli eventuali effetti in corso alla scadenza dell'affidamento per contratti, patti ed ogni altra obbligazione assunta dal Concessionario, ivi compresi i rapporti lavorativi non costituiscono titolo alcuno per essere trasferiti al comune concedente.

Il Concessionario può essere autorizzato ad utilizzare la partecipazione, l'opera e gli interventi che le Federazioni sportive regionali e provinciali riterranno di poter offrire purché da ciò non derivi alcun onere finanziario od altri impegni a carico del bilancio comunale. Le modalità ed i termini dei suddetti interventi saranno convenuti di volta in volta con le parti interessate e dovranno essere preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune.

Art.17 TARIFFE

Le tariffe vigenti al momento dell'affidamento della presente concessione, approvate con la delibera di Giunta Comunale num.132 del 26 aprile 2007, sono le seguenti:

Tariffe campi del circolo tennis Lavagna

		Aperto	Coperto	Luci
Soci – singolo	cad.	€.2,50	€.3,50	€.1,00
Soci – doppio	cad.	€.2,00	€.3,00	€.0,50
Non soci - singolo	cad.	€.5,00	€.6,00	€.1,00
Non soci - doppio	cad.	€.4,00	€.5,00	€.0,50

QUOTA ANNUALE SOCI ORDINARI €160,00 oltre la quota da versare alla Federazione per rilascio tessera obbligatoria o agonistica

Tessera singolo 12 ore	€50,00
Tessera doppio 12 ore	€40,00

Tariffe utilizzo palestre

Tariffa oraria applicata a società sportive con sede in Lavagna per attività istituzionale..... €. 4,13

Tariffa oraria applicata a società sportive con sede in Lavagna per attività non istituzionale..... €. 10,33

Tariffe utilizzo piscina comunale

Ingresso adulti euro 3,50

Ingresso ridotto..... .euro 2, 50

Tessera 12 bagni euro 35,00

Tessera 30 bagni..... Euro 75,00

Tessere soci a scadenza:

Mensileeuro 35,00 + euro 15,00 iscrizione annuale

Trimestrale...euro 85,00 + euro 15,00 iscrizione annuale

Semestrale... euro 160,00 + euro 15,00 iscrizione annuale

Annuale euro 250,00+ euro 15,00 iscrizione annuale

Art.18 PARAMETRI DI AFFOLLAMENTO E DURATA DEI TURNI

Per motivi d'igiene e/o in caso di riscontrata difficoltà e - comunque - in mancanza di disposizioni da parte delle autorità sanitarie, il Comune si riserva la facoltà di stabilire quote massime di affollamento degli impianti.

Art.19 SERVIZIO DI ASSISTENZA AI BAGNANTI

Il servizio di assistenza ai bagnanti deve essere svolto per tutto l'orario di apertura al Pubblico delle piscine. Per tale servizio il Concessionario non può chiedere agli utenti alcun compenso specifico.

Art.20 SPAZI PUBBLICITARI

Al Concessionario competono in via esclusiva gli introiti derivanti dalla vendita di spazi pubblicitari all'interno dell'impianto; esso ne determina autonomamente i relativi corrispettivi e sostiene altresì ogni eventuale costo di allestimento.

Per i fini di cui sopra, il Concessionario sottopone al Comune - a pena di decadenza dal diritto di disporre degli spazi - un progetto organico, sul quale l'ente esprime un parere vincolante. Il progetto comprende, tra l'altro, l'indicazione dei corrispettivi previsti per le iniziative pubblicitarie.

La scadenza di ciascuna concessione di spazi pubblicitari deve essere compresa entro e non oltre i termini di durata del presente atto; tale disposizione trova applicazione anche nel caso di cessione di diritti pubblicitari ad agenzia specializzata.

Sono ad esclusivo carico del Concessionario, gli eventuali oneri derivanti da diritti ed imposte inerenti gli spazi pubblicitari.

Il Concessionario è obbligato a mettere a disposizione gratuitamente - ed in una posizione facilmente visibile ed accessibile dal pubblico - almeno una bacheca, di adeguate dimensioni e caratteristiche costruttive, per le comunicazioni relative ad iniziative ludico-ricreative e/o sportive organizzate, all'interno dell'impianto, da soggetti che ne abbiano titolo.

Il Comune si riserva di vietare ogni forma di pubblicità che - a proprio parere - contrasti con la morale o con la sensibilità comuni.

E' parimenti vietata la pubblicità elettorale o - comunque - la pubblicità di partiti o di formazioni politiche.

Art.21 SERVIZIO BAR

La gestione del servizio di bar presso il palazzetto dello sport s'intende compresa tra gli obblighi assunti dal Concessionario con il presente atto.

Il Concessionario è tenuto a munirsi in proprio di tutte le licenze e le autorizzazioni necessarie per la gestione del bar entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il Concessionario deve garantire il funzionamento del servizio di bar per tutto il periodo e l'orario di apertura al pubblico dell'impianto.

Il servizio di bar deve essere svolto nei locali ed aree appositamente riservati ed attrezzati. Tale disposizione vale anche per i distributori automatici di alimenti e di bevande.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi al personale, alle pulizie, alle utenze di energia elettrica, gas e combustibili vari, prodotti di pulizia necessari per l'ordinaria conduzione e manutenzione del servizio di bar.

Il Concessionario ha facoltà di cedere a terzi, ai sensi dell'Art.13, la gestione del servizio di bar, con contratto che preveda una scadenza non eccedente la durata della presente concessione, con modalità e condizioni coincidenti con quelle sopra riportate.

Alla scadenza del contratto, il Concessionario, così come l'eventuale subConcessionario della gestione del bar, è tenuto a restituire al Comune tutti gli atti autorizzativi ottenuti in relazione all'affidamento di cui si tratta.

Art.22 MANIFESTAZIONI PROMOSSE DAL COMUNE

Il Comune si riserva la facoltà di fare uso degli impianti (anche solo parzialmente) per le manifestazioni che riterrà di organizzarvi o che consentirà a terzi di organizzare - in ogni caso nel rispetto del calendario delle attività programmate, e per durata complessivamente non superiore a:

- Per la piscina: 5 (cinque) giorni/anno, tra loro non consecutivi - confermandone il Concessionario, volta a volta, con anticipo di non meno di dieci giorni.
- Per la palestra del palazzetto dello sport: 5 (cinque) giorni/anno, tra loro non consecutivi - confermandone il Concessionario, volta a volta, con anticipo di non meno di dieci giorni.
- Per la palestra "Scafa": 10 (dieci) giorni/anno, tra loro non consecutivi - confermandone il Concessionario, volta a volta, con anticipo di non meno di dieci giorni.
- Per i Campi tennis: 5 (cinque) giorni/anno, tra loro non consecutivi - confermandone il Concessionario, volta a volta, con anticipo di non meno di dieci giorni.
- Per il Parco: 12 (dodici) giorni/anno, tra loro non consecutivi - confermandone il Concessionario, volta a volta, con anticipo di non meno di dieci giorni.

Il Concessionario si obbliga ad organizzare, nell'ambito dell'impianto e nel corso dell'anno, almeno due manifestazioni specialmente dedicate alla popolazione scolastica residente nel Comune. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, il Comune o l'utente autorizzato non devono corrispondere al Concessionario alcun importo in ragione dell'uso, salvo il rimborso dei costi sostenuti per energia elettrica, prestazioni effettuate dal personale dipendente del Concessionario, ecc.

Art.23 OBBLIGO DI RENDICONTO

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere al Concessionario, durante la gestione, di prendere visione ed - eventualmente - di estrarre copia della documentazione relativa alle spese nonché alle entrate da questi, rispettivamente, sostenute o conseguite.

In ogni caso, entro il 31 gennaio di ogni anno, il Concessionario deve presentare al Comune un rendiconto relativo all'anno precedente delle spese sostenute e delle entrate conseguite in relazione alla gestione dei servizi inerenti il presente contratto.

Tra le entrate dovranno essere indicati separatamente gli introiti derivanti dal libero utilizzo degli impianti, dai servizi accessori, dalle concessioni a terzi, nonché i costi e le entrate figurative derivanti dall'uso diretto dell'impianto da parte del Concessionario.

Art.24 RESPONSABILITA'

Il Concessionario assume nei confronti del Comune la piena responsabilità dei danni arrecati agli impianti da chiunque causati: personale addetto (sia dipendente dal Gestore che da eventuali subconcessionari), utenti, pubblico od altri soggetti, anche sconosciuti; egli si obbliga a risponderne in tutte le sedi opportune nonché a far eseguire, a proprie spese, gli interventi e/o le opere necessari al ripristino.

Il Concessionario risponde inoltre direttamente dei danni, a persone e/o a cose, verificatisi all'interno degli impianti nel corso della gestione per cause, di qualunque natura, imputabili ad atto o fatto del Concessionario nonché dei danni arrecati da proprio personale, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento e senza diritto a rivalsa o a compenso per titolo meglio visto, da parte dell'amministrazione comunale.

Anche a tal fine il Concessionario è obbligato costituire le polizze assicurative di cui all'Art.12.

Il Comune rimane quindi completamente esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti degli utenti degli impianti e del personale dipendente del Concessionario o comunque operante a qualsiasi titolo nell'ambito dell'attività esercitata dal Concessionario medesimo in virtù del presente contratto.

Art.25 CONTROLLI

Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire da propri incaricati, in qualsiasi momento, controlli e verifiche, al fine di accertare lo stato di conservazione, di manutenzione, di igiene e di pulizia dell'impianto, ed in generale che il servizio affidato venga reso nel rispetto degli obblighi assunti dal Concessionario con la stipulazione del contratto.

Salve ulteriori conseguenze, nell'ipotesi di accertate inadempienze, l'amministrazione comunale può richiedere prestazioni di pronto intervento e di servizio straordinario.

Per i fini di cui ai commi precedenti, gli incaricati delle verifiche e delle ispezioni redigono apposito/i verbale/i in cui vengono poste in evidenza le carenze, le negligenze e le inadempienze rilevate, nonché le proposte e le indicazioni che si reputano necessarie per la prosecuzione della gestione. Copia/e del/i verbale/i è/sono trasmessa/e al Concessionario, il quale può formulare le proprie osservazioni.

Le verifiche e le ispezioni sono effettuate alla presenza di incaricati del Concessionario, i quali possono essere chiamati a controfirmare i verbali di verifica.

Le verifiche ed i controlli effettuati non esimono il Concessionario dalle responsabilità di cui al presente capitolato.

Il Comune approverà annualmente i rendiconti di cui all'Art.23

Il Concessionario consentirà il libero accesso in qualsiasi momento agli incaricati del Comune per l'effettuazione di tutte le verifiche e controlli ritenuti necessari ed opportuni per l'accertamento della puntuale e completa osservanza degli adempimenti e delle prescrizioni previsti dal contratto di concessione; in particolare:

- Libero accesso in qualsiasi momento alle strutture formanti oggetto del presente affidamento ed agli impianti che la compongono;

- Espletamento di tutti i controlli ritenuti necessari dal comune allo stato delle strutture degli impianti, delle condizioni di conservazione e manutenzione, della conformità dell'uso alle previsioni programmatiche approvate, dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni e del rispetto delle norme igienico-sanitarie e, comunque, di tutto quanto possa essere ritenuto necessario per la piena tutela della proprietà dei beni patrimoniali affidati in concessione.

Art.26 PENALITA'

In caso di inadempimento, da parte del Concessionario, degli obblighi prescritti nel presente capitolato, e sempre fatte salve le ulteriori responsabilità, saranno applicate, previa contestazione, le seguenti penalità:

- mancata o insufficiente esecuzione dei servizi di pulizia: € 100,00 per ogni episodio;
- mancata esecuzione, totale o parziale, del taglio dell'erba nelle aree assegnate in concessione nel parco del cotonificio: € 500,00 per ogni episodio;
- mancata osservanza degli obblighi relativi alla sorveglianza o alla guardiania, ritardo nell'effettuare segnalazioni dovute in base al presente capitolato: € 500,00 per ogni episodio;
- applicazione di tariffe diverse da quelle stabilite: € 1'000,00 per ogni violazione, fermo l'obbligo di restituire quanto indebitamente percepito;
- interruzioni del servizio imputabili a mancata manutenzione, pulizia, ovvero omesso controllo di parametri chimici dell'acqua della piscina: € 1'000,00 per ogni interruzione.

In caso di reiterazione delle predette infrazioni le corrispondenti penalità saranno applicate in misura doppia.

Salva l'applicazione delle penalità di cui sopra, nonché le ulteriori conseguenze, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere, direttamente o tramite ditta specializzata, agli adempimenti trascurati e/o omessi dal Concessionario, ponendo a carico di quest'ultimo il relativo onere finanziario.

L'importo delle penalità di cui al presente articolo sarà detratto dal corrispettivo dovuto in occasione in occasione del pagamento della prima rata trimestrale successiva all'accertamento delle inadempienze, le quali saranno rilevate dal Comune,

se possibile alla presenza di incaricati del Concessionario, ed a questi contestate per iscritto nelle forme di cui all'art. 32.

Nel caso di reiterazione plurima degli inadempimenti, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto in danno del Concessionario.

Art.27 RISOLUZIONE E RECESSO

Si può procedere alla risoluzione del contratto di concessione nei seguenti casi:

- a) quando il concedente ed il Concessionario, per mutuo consenso, si determinino all'estinzione del contratto prima dell'avvenuto compimento dello stesso;
- b) per sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del Concessionario per causa ad esso non imputabile;
- c) qualora l'importo complessivo delle penali irrogate sia superiore al 30 (Trenta) per cento dell'importo del deposito cauzionale o qualora lo stesso inadempimento venga reiterato più volte e l'amministrazione comunale si avvalga della facoltà di risoluzione;
- d) salva ogni pretesa risarcitoria o indennitaria, nonché l'applicazione delle clausole penali previste o richiamate nel presente capitolato, la presente concessione si risolve di diritto - previa dichiarazione del Comune, comunicata per iscritto al gestore, di volersi avvalere della clausola risolutiva di cui all'art.1456 del Codice civile - nei seguenti casi:
 - e.1. messa in liquidazione, concordato preventivo, fallimento, stato di insolvenza e conseguenti atti di sequestro o pignoramento a carico del Concessionario;
 - e.2. frode, grave negligenza e/o grave/i inadempimento/i delle obbligazioni contrattuali da parte del Concessionario, tale/i da compromettere, a giudizio dell'amministrazione, il servizio oggetto del contratto, qualora il Concessionario, pur diffidato, persista nell'inadempienza;
 - e.3. cessione totale della concessione; subconcessione non autorizzata;
 - e.4. cessione dell'azienda; cessazione delle attività;
 - e.5. inosservanza della normativa sugli obblighi previdenziali, di sicurezza ed assicurazione antinfortunistica a favore dei propri dipendenti;
 - e.6. mancata reintegrazione della cauzione;

e.7. perdita della affiliazione alla/e federazione/i sportiva/e di appartenenza o sopravvenuta inefficacia, invalidità o sospensione della stessa (Per le società sportive o le associazioni sportive).

In caso di recesso da parte del Concessionario, lo stesso è obbligato a risarcire il danno, questo individuato e quantificato anche con riferimento all'eventuale differenza di prezzo seguente al nuovo affidamento.

Art.28 RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Alla scadenza del contratto il Concessionario dovrà restituire gli impianti nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, con le opere e le innovazioni eventualmente apportate dal Comune e/o dal Concessionario stesso; a tale scopo sarà redatto apposito verbale di consistenza entro 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza.

Per eventuali migliorie e/o addizioni apportate dal Concessionario nessun indennizzo ed a nessun titolo sarà a questi dovuto.

Art.29 CONTESTAZIONI

Nel caso di mancato o non conforme adempimento del servizio, l'amministrazione comunale intima per iscritto al Concessionario di adempiere entro un congruo termine. La relativa infrazione può essere accertata - anche su segnalazione degli utenti - dal Comando di Polizia locale nonché dagli altri uffici comunali competenti ed è trasmessa per iscritto al Gestore, il quale, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della contestazione, deve produrre documentazioni difensive e/o giustificative della inadempienza rilevata.

Constatata l'inadeguatezza o l'insufficienza di tale documentazione - o trascorso inutilmente il predetto termine - il Comune applica e comunica per iscritto al gestore, la relativa penalità. L'importo delle penalità sarà detratto dal primo stato di avanzamento successivo all'avvenuta applicazione della penalità stessa.

Non sarà applicata alcuna penalità per il caso di forza maggiore, che comunque deve essere documentata dal gestore e non può protrarsi oltre i 3 (Tre) giorni.

L'applicazione della penalità non pregiudica neppure parzialmente le pretese risarcitorie o indennitarie del Comune nei confronti del gestore in relazione ad

eventuali danni patiti, nè eventuali pretese di terzi, nei confronti dei quali il gestore rimane comunque direttamente responsabile.

Ferma l'applicazione della penalità sopradetta, qualora il gestore non ottemperi ai propri obblighi entro il termine eventualmente intimato dal dirigente responsabile del servizio, quest'ultimo, a spese del gestore e senza bisogno di costituzione in mora nè di alcun altro provvedimento, provvede a norma dell'Art.30

Art.30 ESECUZIONE IN DANNO DEL CONCESSIONARIO

Ove si pervenga alla risoluzione del contratto, al Concessionario competono - salvi i casi ed i provvedimenti di seguito indicati - le risorse derivanti da quanto eseguito fino al momento dell'avvenuta comunicazione della risoluzione, comunicazione resa con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al Concessionario nel domicilio legale indicato in contratto.

Nei soli casi di risoluzione del contratto di cui alla lettere d) ed e) dell'Art.27, il Comune ha facoltà di affidare a terzi la parte rimanente del servizio, in danno dell'inadempiente.

Il predetto affidamento sarà attuato in economia con procedura negoziata ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. num.163 del 12 aprile 2006 e s.m., a fronte dell'esigenza di limitare le conseguenze dei ritardi connessi con la risoluzione del contratto.

L'affidamento a terzi di cui sopra sarà comunicato per iscritto al Concessionario inadempiente, con indicazione dei nuovi termini di esecuzione, dei servizi affidati e degli importi relativi.

Al Concessionario inadempiente saranno addebitate le maggiori spese sostenute dal Comune rispetto a quelle previste dal contratto risolto. Esse saranno prelevate dalla cauzione incamerata e, ove questa non sia sufficiente, da eventuali altri crediti del soggetto.

Nel caso di minore spesa, nulla compete al Concessionario inadempiente.

Anche l'esecuzione in danno non esime il Concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso incorra, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Art.31 PROCEDIMENTO

Qualora sorgano contestazioni tra il Comune e il Concessionario, ovvero quando questo contesti le prescrizioni del Comune perché ritenute contrarie ai patti del contratto, il dirigente del servizio, o il funzionario da questi delegato, decide sulle controversie nel termine di trenta giorni.

Le decisioni definitive del dirigente sono comunicate per iscritto al Concessionario, il quale - frattanto, salva ogni ulteriore azione – dovrà provvedere ad eseguirle.

ALLEGATO A - Pulizie

Competono al Concessionario le seguenti operazioni di pulizia:

1 - Operazioni a cadenza giornaliera

- svuotamento dei cestini portarifiuti con eventuale sostituzione dei sacchetti di plastica
- spolveratura ad umido di mobili ed arredi con prodotti specifici di pulizia da spruzzare su panno
- pulizia ed eliminazione di impronte e macchie su entrambe le facciate delle porte, degli interruttori elettrici, delle maniglie ecc.
- raccolta di carta
- trasporto al punto di raccolta dei sacchi contenenti i rifiuti
- aspirazione di polveri e di sporcizia da zerbini, tappeti o moquettes eventualmente presenti
- pulizia approfondita ed igienizzazione degli spogliatoi, delle docce e dei servizi igienici con prodotti idonei ed omologati alle disposizioni di legge
- pulizia e disinfezione del bordo vasca della piscina e del pavimento circostante, con eliminazione di eventuali ristagni di acqua
- pulizia delle vasche e dei fondi vasca delle piscine con gli appositi apparecchi aspirafango e retini
- pulizia e disinfezione dei lavandini e dei bagni degli spogliatoi, con controllo e ricarica di carta igienica
- pulizia e disinfezione delle docce, comprese le pareti verticali, con particolare attenzione all'eliminazione del calcare usando acidi tamponati
- pulizia di tutti i raccoglitori di carta e rifiuti
- pulizia degli specchi
- pulizia degli uffici e dei locali di servizio
- pulizia degli ambienti utilizzati al mattino e loro ripristino al fine di ripresentarli all'utenza pomeridiana nello stato ottimale

2 - Operazioni a cadenza settimanale

- lavaggio dei vetri dell'ingresso e della piscina
- pulizia di pareti e soffitti di tutti i locali con asporto di ragnatele o d'altre formazioni di sporcizia
- pulizia degli infissi e delle porte dell'impianto; pulizia delle pareti degli spogliatoi e rimozione di eventuali scritte o imbrattamenti; pulizia dei vetri degli spogliatoi
- aspirazione della polvere nelle zone sopraelevate degli spogliatoi; pulizia della pavimentazione del bordo vasca con acido specifico; pulizia delle mattonelle del canale di sfioro con acido specifico

3 - Operazioni a cadenza mensile

- pulizia degli impianti in manutenzione al Concessionario
- eliminazione del calcare depositato sui rubinetti di servizi igienici, docce, spogliatoi;
- pulizia degli apparecchi illuminanti dei locali di servizio

4 - Operazioni a cadenza differenziata

- pulizia a fondo delle vasche della piscina previa esecuzione di almeno uno svuotamento annuale; pulizia con acidi tamponati per l'eliminazione di residui calcarei e mediante apposito detergente - sgrassante, per l'eliminazione del grasso depositato sulle pareti della vasca; dette operazioni potranno svolgersi alla presenza di un rappresentante del Comune, il quale dovrà comunque esserne preventivamente informato;
- trattamento antialghe secondo necessità.

Per le operazioni di manutenzione ordinaria e di trattamento delle acque dovranno essere utilizzate esclusivamente idonee apparecchiature e prodotti professionali omologati alle vigenti disposizioni e corredati da apposita scheda tecnica che ne illustri le caratteristiche e la composizione, oltre che il livello di rischio chimico. Di tali schede il gestore dovrà conservare copia nell'impianto ed esibirla ad ogni richiesta avanzata dal Comune o da altra competente autorità.

ALLEGATO B - Conduzione - Manutenzione - Controlli

1 - Oneri ed obblighi speciali

Il Concessionario, per l'uso e l'esercizio dell'impianto, deve attenersi a quanto previsto dal D.M. 18 marzo 1996, dal D.Lgs. 9/4/2008 n.81 oltre che alle prescrizioni della C.P.V.L.P.S. - VV.FF - Autorità sanitarie. Grava sull'appaltatore, in particolare, l'onere di ottemperare a quanto previsto dal citato D.M. 18 marzo 1996, relativamente all'art. 19 (Gestione della sicurezza) e all'art 14 (Piscine).

Il Concessionario, con l'assunzione della responsabilità della manutenzione ordinaria e periodica e della gestione degli impianti, assume su di sé gli oneri previsti dal D.P.R. n. 547/1955 e s.m.i, relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione dalle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio prevista per legge. In particolare, spetta al Concessionario la verifica, la revisione ed il collaudo degli estintori, secondo il dettato normativo.

Il Concessionario, a propria cura e spese, deve garantire il rispetto della legge 9/1/1991, n. 10, e del D.P.R. 26/08/93, n. 412; in particolare, esso deve adempiere quanto previsto all'art. 11 del D.P.R. n. 412/93 in relazione all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti termici e i relativi controlli.

Sono posti a carico del concessionari gli oneri e gli obblighi derivanti da sopralluoghi periodici degli enti di controllo e verificatori (Provincia per impianti di riscaldamento, A.R.P.A.L., A.S.L., etc. ...)

E' a carico del Concessionario la nomina del Conduttore delle centrali termiche (con la sola esclusione di quella relativa alla palestra Don Gnocchi il cui onere è assunto dal Comune)

Il Concessionario deve inoltre nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e la squadra addetti all'emergenza (Come da piano della sicurezza); egli s'impegna a gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato e - in generale - in conformità alle norme ovvero alle disposizioni particolari degli enti preposti ai controlli; in particolare, per gli impianti elettrici e di illuminazione valgono le norme C.E.I. 64/8/7, punto 752 (Verifiche e prescrizioni d'esercizio), nonché quelle di cui al D.M. 22-1-2008 n. 37.

Il Concessionario assume ogni onere in relazione alla completa applicazione e al rispetto della normativa di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora, per l'adeguamento, si rendano necessarie modifiche sostanziali alle strutture e agli impianti, il Comune, previa specifica richiesta del Concessionario, si assume l'onere di eseguire tali opere nell'ambito dei programmi tecnici e finanziari, liberando il Concessionario da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario ha l'obbligo e l'onere di presentare agli uffici competenti del Comune, entro il 30 novembre di ciascun anno, una relazione tecnica, a firma del Responsabile degli impianti, sullo stato di manutenzione e di conservazione degli impianti tecnologici. La relazione deve riportare indicazioni sullo stato di manutenzione generale, date e risultati delle ispezioni periodiche agli impianti, oltre che l'attestazione dell'osservanza delle normative relative alla gestione della sicurezza. Alla relazione deve essere allegata copia del registro delle verifiche periodiche e dei controlli relativi all'efficienza degli impianti, inclusi quelli di trattamento acqua delle piscine.

In caso di accertato pericolo per l'incolumità pubblica, il Concessionario ha l'obbligo di provvedere immediatamente, a propria cura e spese, ai necessari transennamenti e/o ai provvedimenti temporanei meglio visti, dandone comunicazione all'amministrazione comunale con la massima tempestività.

2 - Servizio di pronto intervento

Il Concessionario deve predisporre un servizio di pronto intervento, onde fronteggiare tempestivamente, con le necessarie professionalità tecniche e con mezzi adeguati, situazioni di emergenza anche con l'adozione di interventi urgenti diretti a consentire comunque, ove possibile, la prosecuzione dell'attività in condizioni di sicurezza.

L'ambito d'intervento del servizio deve comprendere l'impianto nella sua interezza, comprese le sue pertinenze e le aree verdi adiacenti.

3 - Attivita' di conduzione ordinaria delle piscine e degli altri impianti affidati in gestione

Il Concessionario è innanzitutto obbligato ad attenersi, per la gestione della piscina, alle linee di indirizzo emanate dalla Regione Liguria con Deliberazione della Giunta Regionale num.7 del 11 gennaio 2013.

L'impianto di ricircolo dell'acqua delle piscine deve essere ininterrotto.

Il Concessionario deve eseguire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e periodica volte a mantenere in efficienza tutti gli impianti tecnologici, le unità e le loro componenti, inclusi tutte le opere e tutti i servizi che siano necessari al mantenimento in efficienza delle strutture e degli impianti.

La manutenzione straordinaria - salve eventuali proposte in sede di offerta (Piano della gestione) - s'intende regolata dalle norme; rimangono in ogni caso a carico del Comune le spese relative agli interventi sulle strutture e sugli impianti qualora si renda necessaria la sostituzione di parti fondamentali, la revisione completa o la sostituzione per compiuta vita tecnica, salvo il caso di evidenti carenze manutentive o d'usi impropri. Tali spese rimarranno a carico del Comune anche qualora nuove disposizioni di legge impongano modifiche strutturali e impiantistiche. Il Comune, in ogni caso, assumerà l'onere di tali interventi nell'ambito dei propri programmi tecnici e finanziari.

4 - Manutenzione ordinaria riparativa

A precisazione ed integrazione di quanto previsto al precedente **Art.6** si riporta di seguito l'elencazione dei principali adempimenti di competenza del Concessionario

- riparazione degli impianti elettrici, idrici ed igienico sanitari, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in perfetta efficienza;
- riparazione, con eventuali rinnovi e sostituzioni, dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti e delle opere in ferro e/o in legno esistenti;
- piccole riparazioni, con eventuali demolizioni e riprese additive, degli intonaci e dei rivestimenti murali;

- piccole riparazioni dei rivestimenti e pavimenti della vasca, garantendo una costante analisi ed un'immediata informazione al Comune degli eventuali distacchi;
- riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti anche in materiale ceramico;
- sostituzione di ogni tipo di vetro danneggiato;
- piccole riparazioni delle opere in lattoneria;
- verniciature periodiche e riparazioni delle ringhiere e dei corrimani.

5 - Manutenzione ordinaria programmata

5.1 - Operazioni a frequenza giornaliera.

a) Trattamento acqua

- controllo, ogni ora, delle caratteristiche chimico-fisico dell'acqua (PH - cloro libero e totale temperatura), riportando i dati sul diario giornaliero;
- pulizia e controlavaggio dei filtri dell'acqua;
- pulizia del prefiltro;
- pulizia della superficie dell'acqua e fondo vasca.

b) Produzione e distribuzione acqua calda

Controllo della temperatura di erogazione nelle docce e altri rubinetti e del loro regolare funzionamento.

c) Riscaldamento e ventilazione

Controllo della temperatura ed umidità dei locali ed eventuale taratura dei termostati ambientali e delle centraline di regolazione.

d) Circolazione dei motori elettrici

Controlli sul corretto funzionamento

e) Impianti idro-sanitari

Controllo dell'efficienza degli scarichi a pavimento (Assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce).

f) Impianto d'illuminazione

- controllo dell'efficienza di tutte le lampade e dello stato di tutti i corpi illuminanti (Eventuali rotture, distacchi etc.);
- regolazione dell'intensità luminosa a seconda delle esigenze e del livello di attività.

g) Impianti elettrici

Controllo esterno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (Accensione spie, posizione interruttori, stato dei fusibili etc.), al fine d'accertare lo stato di sicurezza e la protezione delle apparecchiature.

h) Dotazioni di sicurezza

Controllo di tutti gli elementi rilevanti ai fini di sicurezza (Cartelli indicatori, lampade di emergenza, estintori, naspi, uscite, vie di esodo, maniglioni antipánico, etc.)

5 5.2 - Controlli di carattere igienico sanitario

5.2.1. Il responsabile della piscina deve garantire la corretta gestione, sotto il profilo igienico sanitario, di tutti gli elementi funzionali del complesso che concorrono alla sicurezza della piscina, nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate.

I controlli interni devono essere eseguiti secondo protocolli di gestione e di autocontrollo; a tal fine, il responsabile individuato dell'impianto deve redigere un documento di valutazione del rischio in cui è considerata ogni fase che potrebbe rilevarsi critica nella gestione dell'attività. Il documento deve conformarsi ai seguenti principi:

- analisi dei potenziali pericoli igienico sanitari della piscina;
- individuazione dei punti e delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
- individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
- definizione del sistema di monitoraggio;
- individuazione delle azioni correttive;
- verifica del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici e delle procedure in materia di controllo e di sorveglianza.

5.2.2. Il responsabile della piscina deve garantire che siano applicate, mantenute e aggiornate le procedure previste nel documento di valutazione del rischio.

Il responsabile deve inoltre tenere a disposizione dell'autorità incaricata del controllo i seguenti documenti, redatti secondo opportuni sistemi di controllo possibilmente automatizzati:

- un registro dei requisiti tecnico funzionali con l'indicazione delle dimensioni e del volume di ciascuna vasca, il numero e la tipologia dei filtri, la portata delle pompe, l'impianto di riscaldamento ed i requisiti microclimatici in genere dell'impianto, etc., nonché il sistema di manutenzione adottato e gli interventi ed i controlli effettuati;
- un registro dei controlli dell'acqua in vasca contenente:
- gli esiti dei controlli di cloro attivo libero, cloro attivo combinato, temperatura, Ph;
- la lettura del contatore installato nell'apposita tubazione di mandata dell'acqua di immissione, utile al calcolo della quantità dell'acqua di reintegro giornaliera;
- la quantità, la denominazione e le caratteristiche principali dei prodotti utilizzati giornalmente per la disinfezione ed il trattamento dell'acqua;
- la data di prelievo dei campioni per le analisi dell'acqua ed i relativi risultati;
- il numero dei frequentatori giornalieri dell'impianto.
- La documentazione relativa ai controlli ed alle registrazioni effettuate dal responsabile deve essere a disposizione dell'autorità incaricata del controllo. Qualora, a seguito dell'auto-controllo effettuato, il responsabile riscontri valori dei parametri igienico sanitari in contrasto con la corretta gestione della piscina deve immediatamente provvedere per la soluzione del problema e/o il ripristino delle condizioni ottimali.
Qualora le non conformità riscontrate possano costituire rischio per la salute, il responsabile dell'impianto deve darne tempestiva comunicazione all'azienda U.S.L.
- La documentazione di cui ai precedenti commi deve essere conservata presso gli impianti per almeno 2 (Due) anni.

6 - Operazioni a frequenza settimanale.

a) Trattamento acqua

Pulizia del prefiltro.

b) Produzione e distribuzione acqua calda

- Controllo delle reti per eventuali perdite e reintegro dei sali dell'addolcitore (Se installato) per il controllo della durezza dell'acqua;
- sostituzione di volantini e di targhette rotte;

- controllo dei contatori e degli apparecchi di misura;
 - pulizia e controllo del dispositivo di recupero calore uscita docce.
- c) Circolazione dei motori elettrici
Verifica e regolazione della tensione delle cinghie eventualmente presenti;
rilevazione di eventuali perdite idriche;
pulizia filtri acqua.
- d) Impianto idro-sanitario
Controllo dell'efficienza degli scarichi WC, rubinetti a tempo ecc.
- e) Impianto d'illuminazione
Controllo dell'efficienza delle prese e degli interruttori;
controllo dell'efficienza degli impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni;
controllo e sostituzione delle lampade guaste (Compresi locali termici).
- f) Impianti elettrici
Controllo del funzionamento dell'impianto di emergenza e dei relativi corpi illuminanti.
- g) Impianti di ventilazione
Controllo motori e trasmissioni;
controllo ed eventuale lubrificazione degli attuatori e delle valvole;
regolazione delle centraline di controllo;
pulizia ed eventuale sostituzione dei filtri.
- h) Varie
Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri;
controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (Asciugacapelli, distributori automatici etc.).

7 - Operazioni a frequenza mensile.

- a) Trattamento acqua e impianto termico
Manutenzione ordinaria impianti di riscaldamento;
controllo tenuta saracinesche;
controllo strumenti di misura (Termometri, pressostati ecc.).
- b) Circolazione dei motori elettrici
Controllo condizioni motori e manicotti elastici, allineamento pulegge e tiranti;

pulizia cinghie, griglie e alette di ventilazione; serraggio viti basamenti e collegamenti vari; prova di funzionamento di tutte le pompe di circolazione;
pulizia filtri della motoventilante per il trattamento aria .

c) Impianto d'illuminazione

Controllo delle fotocellule e dispositivi inserzione automatica a tempo;
controllo parabole apparecchi illuminanti all'aperto (Stato e orientamento)
letture e registrazione consumi elettrici istantanei (A pieno carico e per circuito) e complessivi.

d) Impianti elettrici

Verifica apparecchiature controllo e sicurezza; lettura e registrazione dei consumi elettrici come per l'impianto di illuminazione;
prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (La durata delle batterie deve essere di almeno 1 ora;
verifica del funzionamento degli interruttori differenziali tramite l'apposito pulsante di prova;
verifica del funzionamento dei sistemi di allarme anti intrusione se presenti.

e) Varie

Controllo dello stato di carica degli estintori secondo quanto previsto dalle norme.

8 - Operazioni a cadenza differenziata

a) Trattamento acqua

Verifica del livello di sabbia e delle condizioni interne dei filtri (Semestrale);
verifica delle condizioni dei serbatoi (Disinfettante, flocculante) (Semestrale);
controllo di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra (Annuale);
preparazione di soluzioni disinfettanti nelle apposite cisterne per il trattamento delle acque (Secondo l'occorrenza);
pulizie e manutenzioni periodiche dell'impianto di depurazione dell'acqua della vasca e dell'impianto di riscaldamento;
saracinesche: controllo tenuta idrica (Semestrale);

b) Circolazione motori elettrici

Controllo tensione e corrente assorbite nelle diverse fasi, controllo di interruttori termici, termoselvamotori, morsetti e collegamenti elettrici, di terra e delle turbine (Semestrale);

controllo pompe dosatrici ed iniettori, controllo e sostituzione valvole (Semestrale).

c) Impianto idrosanitario

Controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e degli scarichi (Semestrale);

controllo dello stato degli apparecchi sanitari (Fessurazioni, rotture) e relativi organi di fissaggio (annuale).

d) Impianto di illuminazione

Pulizia degli apparecchi illuminanti interni e controllo delle parabole (stato e orientamento) (Semestrale);

controllo delle tenute delle guarnizioni (Semestrale);

regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio (Semestrale);

controllo dei collegamenti elettrici di terra e misura dell'impedenza di terra, nonché dello stato dei sostegni per la verifica di eventuali corrosioni alla base (Annuale);

verifica degli ancoraggi di sospensione dei corpi illuminanti nella zona vasche (Periodica);

e) Impianti elettrici

Controllo interno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie teleselvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili differenziali etc. e sostituzioni delle parti difettose (Semestrale);

controllo dell'efficienza di tutte le prese, gli interruttori, morsetti e dell'impianto di messa a terra (Annuale);

verifica dell'impianto di protezione dalle cariche atmosferiche (Annuale);

prova di funzionamento dell'impianto d'emergenza (Scarica completa per gli impianti a batterie; semestrale),

f) Varie

Trattamento antialghe (Secondo necessità);

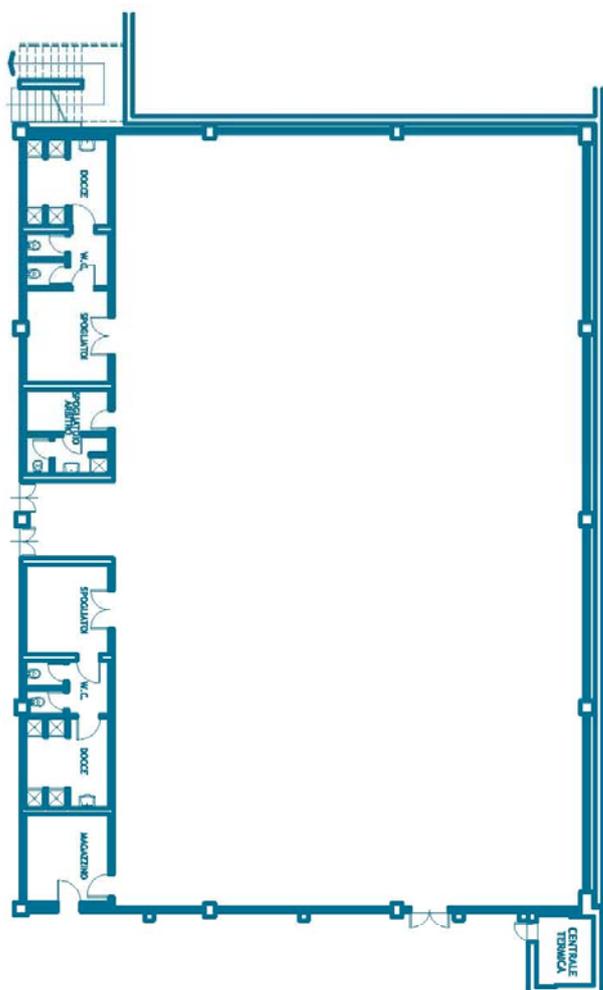
piccole riprese di intonaci, tinteggiature verniciature, piccoli interventi per deterioramento o manomissione (Secondo necessità);

tinteggiatura dei locali e verniciatura delle parti in ferro (Alla scadenza dell'appalto).

9 - Aree verdi

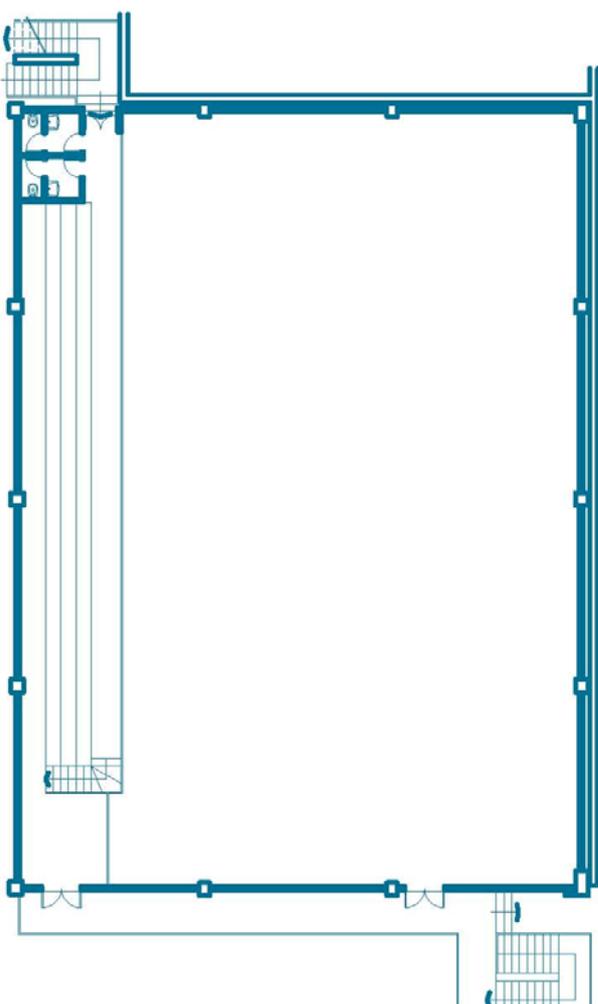
Le aree verdi di pertinenza del Concessionario sono quelle comprese nel Parco Del cotonificio e delimitate opportunamente nella planimetria allegata.

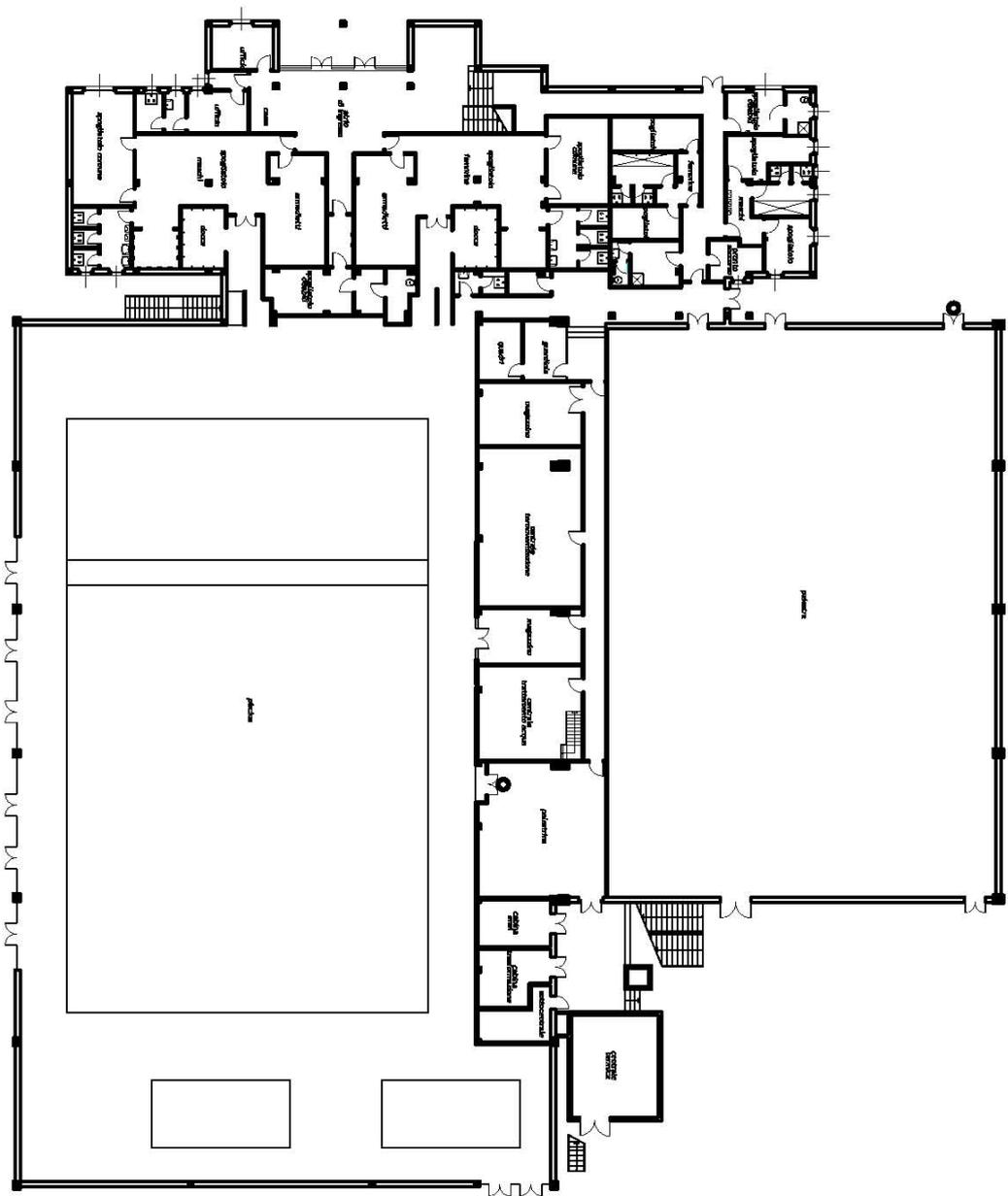
- Svuotamento quotidiano dei cestini portarifiuti
- Pulizia quotidiana delle superfici, comprendenti: i prativi, i viali, le percorrenze e gli spazi pavimentati, con asportazione di eventuali rifiuti abbandonati;
- Manutenzione dei prativi, con taglio periodico dell'erba da effettuarsi con almeno 12 interventi nell'arco dell'anno (con prevalenza nei mesi primaverili ed estivi) secondo le indicazioni che saranno impartite dal competente servizio comunale, con impiego di tosaerba e, negli spazi non raggiungibili da tali attrezzature, con impiego di attrezzi manuali;
- Controllo del funzionamento dell'impianto di irrigazione automatico.



N.B. Le presenti planimetrie sono da intendersi indicative. L'esatta disposizione dei locali deve essere verificata in sito a cura del concessionario

PALESTRA LA SCAFA
Planimetria - non in scala

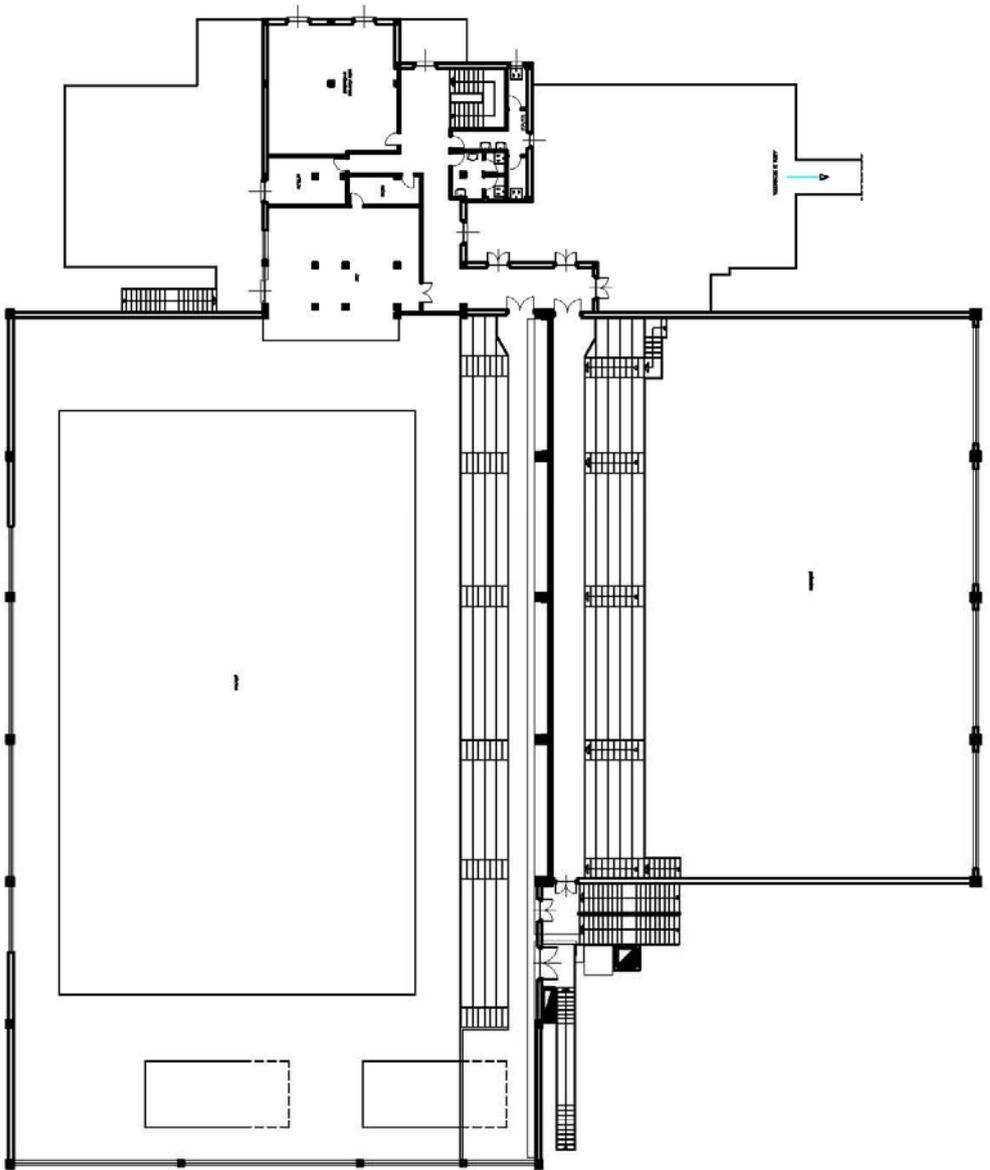




PALAZZETTO DELLO SPORT

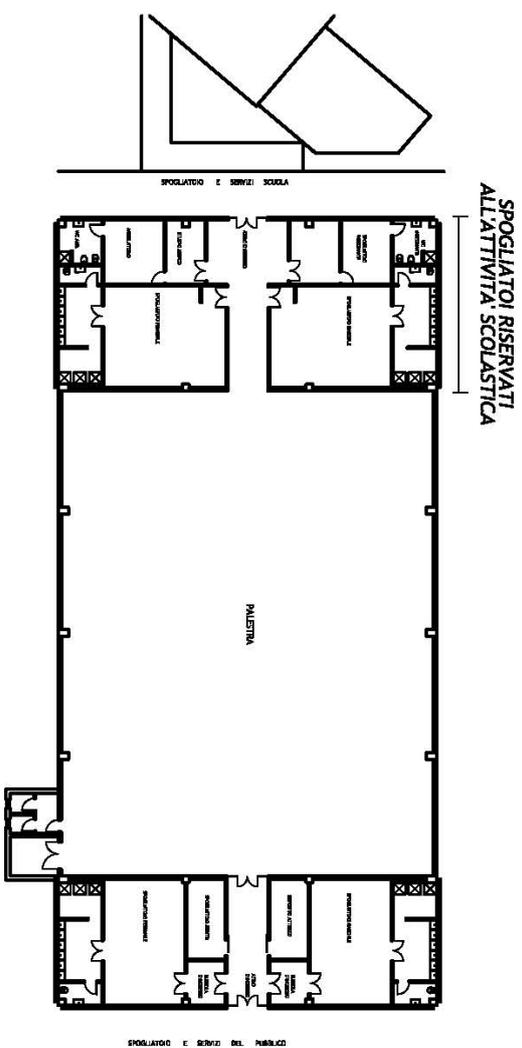
Planimetria piano terra - non in scala

**N.B. La presente planimetria è da intendersi indicativa
l'esatta disposizione dei locali deve essere verificata in sito
a cura del concessionario**



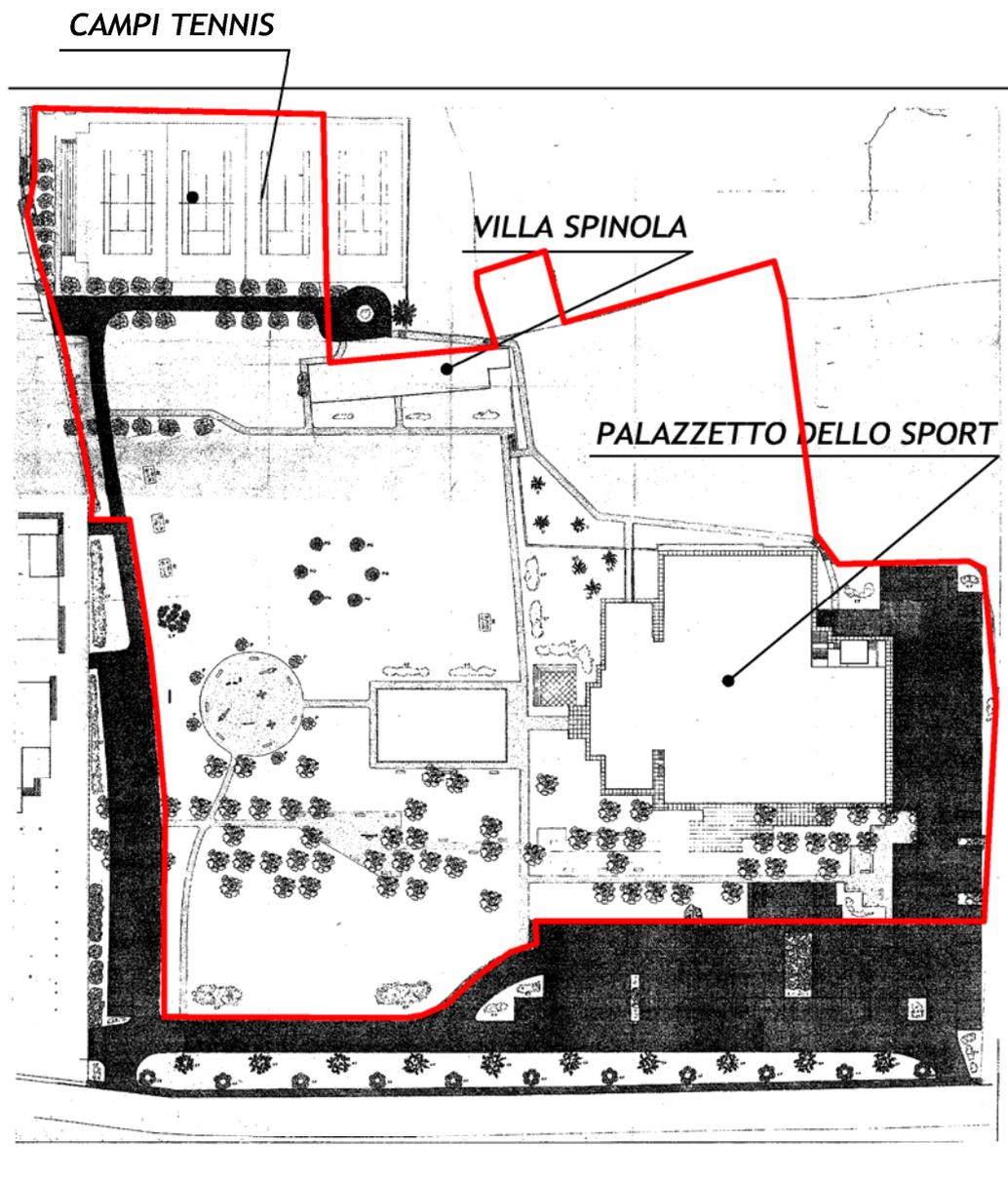
PALAZZETTO DELLO SPORT
Planimetria piano primo - non in scala

**N.B. La presente planimetria è da intendersi indicativa
l'esatta disposizione dei locali deve essere verificata in sito
a cura del concessionario**



PALESTRA DON GNOCCHI
Planimetria - non in scala

**N.B. La presente planimetria è da intendersi indicativa
 l'esatta disposizione dei locali deve essere verificata in sito
 a cura del concessionario**



PARCO LUGANO

Planimetria - non in scala



PARCO AFFIDATO IN GESTIONE

*N.B. La presente planimetria è da intendersi indicativa
l'esatta disposizione degli spazi e dei locali deve essere verificata in sito
a cura del concessionario*

Sommario

Art.1OGGETTO, VALORE COMPLESSIVO E DURATA DELLA CONCESSIONE	3
Art.2DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMPIANTI	3
Art.3CONDIZIONI DI GESTIONE.....	7
Art.4OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	8
Art.5FORNITURE	11
Art.6ONERI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO	12
Art.7COMPETENZE DEL COMUNE	13
Art.8LAVORI URGENTI DI MANUTENZIONE E RIPRISTINO DELL'AGIBILITA'	14
Art.9GESTIONE ECONOMICA DEGLI IMPIANTI	15
Art.10CONTRATTO	16
Art.11CAUZIONI	16
Art.12ASSICURAZIONI	17
Art.13SUBCONCESSIONE	18
Art.14PROROGA	19
Art.15AVVIO DELLE PRESTAZIONI - ADEMPIMENTI DI SPETTANZA DEL GESTORE	19
Art.16OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI	20
Art.17TARIFFE	22
Art.18PARAMETRI DI AFFOLLAMENTO E DURATA DEI TURNI	23
Art.19SERVIZIO DI ASSISTENZA AI BAGNANTI	23
Art.20SPAZI PUBBLICITARI	24
Art.21SERVIZIO BAR	24
Art.22MANIFESTAZIONI PROMOSSE DAL COMUNE	25
Art.23OBBLIGO DI RENDICONTO	26
Art.24RESPONSABILITA'	26
Art.25CONTROLLI	27
Art.26PENALITA'	28
Art.27RISOLUZIONE E RECESSO	29
Art.28RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI	30
Art.29CONTESTAZIONI	30
Art.30ESECUZIONE IN DANNO DEL CONCESSIONARIO	31
Art.31PROCEDIMENTO	32
ALLEGATO A - Pulizie	33
ALLEGATO B - Conduzione - Manutenzione - Controlli	35
Sommario	50