

Allegato 4) alla lettera di invito a presentare offerte per la concessione della piscina comunale

Schema di contratto per la concessione della piscina comunale di Argenta

## Indice

### Capitolo 1 Oggetto e durata della concessione

Art. 1 Oggetto della concessione.....	pag. 2
Art. 2 Durata .....	pag. 2

### Capitolo 2 Organizzazione e gestione della concessione

Art. 3 Adempimenti a carico del concessionario.....	pag. 3
Art. 4 Oneri a carico del concessionario.....	pag. 3
Art. 5 Manutenzione ordinaria.....	pag. 4
Art. 6 Sicurezza.....	pag. 5
Art. 7 Introiti.....	pag. 5
Art. 8 Tariffe per l'utenza.....	pag. 6
Art. 9 Bar.....	pag. 6
Art. 10 Vendita di articoli sportivi.....	pag. 6
Art. 11 Pubblicità commerciale.....	pag. 6
Art. 12 Oneri a carico del concedente.....	pag. 6

### Capitolo 3 Oneri inerenti il contratto

Art.13 Integrità dell'impianto.....	pag.7
Art.14 Responsabilità ed assicurazioni.....	pag. 7
Art.15 Oneri di registrazione .....	pag. 9

### Capitolo 4 Disposizioni ultime e finali

Art. 16 Rendicontazione dell'attività e della gestione economica.....	pag. 9
Art. 17 Miglioramento strutturale degli impianti.....	pag. 10
Art. 18 Inadempimenti e risarcimento danni.....	pag.10
Art. 19 Autorizzazioni.....	pag. 11
Art. 20 Consegna.....	pag. 11
Art. 21 Norme e controversie.....	pag. 12
Art. 22 Clausola sociale.....	pag. 12

### Allegati:

A. Manutenzione manufatti edili ed ambienti.....	pag. 13
B. Manutenzione impianto di filtrazione.....	pag. 14
C. Manutenzione impianti termici e trattamento aria.....	pag. 15
D. Manutenzione impianti elettrici.....	pag. 17
E. Manutenzione delle opere a verde.....	pag. 18
F. Planimetria impianto sportivo area esterna	
G. Planimetria locali destinati ad attività educative e ricreative	

## Capitolo 1 - Oggetto e durata della concessione

### Art. 1 Oggetto della concessione

1. Con il presente contratto il Comune di Argenta affida alla ditta aggiudicataria la concessione della piscina comunale e dei connessi servizi pubblici di carattere sportivo, ricreativo ed educativo esercitabili.

L'attività dovrà essere svolta secondo i termini e le modalità risultanti dal presente contratto e dall'offerta tecnica presentata in sede di gara inerente la gestione della piscina.

2. L'impianto natatorio di tipologia "moving roof", sito in via L. Magrini n. 3/a, Argenta, che viene concesso in uso, è così composto:

- a) vasca per adulti mt. 25x16;
  - b) vasca per bambini mt. 16x5;
  - c) palestra;
  - d) locali destinati ad attività ricreative ed educative per l'infanzia;
  - e) n. 2 campi da beach tennis;
  - f) area verde – solarium con annesso bar;
- il tutto individuato nelle planimetrie allegate al presente contratto.

3. Il valore della concessione è calcolato annualmente in 479.492,82 euro oltre IVA, come di seguito articolati:

- dagli introiti derivanti dal pagamento da parte degli utenti dei servizi, di cui al successivo art. 8, che presumibilmente possono essere quantificati in 450.792,82 euro oltre IVA sulla base della rendicontazione, fornita dall'attuale concessionario e relativa all'anno finanziario 2017, e tenuto conto anche delle tariffe massime applicabili; approvate con deliberazione della Giunta Comunale di Argenta n. 109 del 30/06/2016;
- dal contributo pubblico per l'adempimento degli obblighi fissati nel presente contratto, di cui al successivo art. 12, che sarà fissato in coerenza con l'offerta presentata in relazione alla base d'asta di 28.700,00 euro oltre IVA;

4. E' vietato al concessionario di sub-concedere, con o senza corrispettivo, i servizi oggetto del presente atto così come descritti al comma 1, fatta eccezione per quelli esercitabili nei locali di cui alla lettera d) e per il bar di cui alla lettera f).

### Art. 2 Durata

1. La concessione della gestione della piscina comunale e dei servizi annessi ha la durata di anni 4 (quattro) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero dalla data indicata nel provvedimento recante l'affidamento della concessione nelle more della sottoscrizione del contratto.

2. É facoltà del Comune di revocare la concessione in qualsiasi momento con preavviso di tre mesi, per ragioni di pubblico interesse o per gravi o provate inadempienze contrattuali di cui al successivo art. 18.

## Capitolo 2 - Organizzazione e gestione della concessione

### Art. 3 Adempimenti a carico del concessionario

1. Il concessionario del complesso sportivo potrà usare gli impianti e le attrezzature, che lo costituiscono esclusivamente per attività sportive, ricreative e sociali.

2. Egli dovrà inoltre:

- a) garantire il funzionamento continuativo dell'impianto sportivo per il nuoto libero e le altre attività sportive per un periodo annuale di apertura non inferiore a 330 giorni annui e un periodo settimanale non inferiore alle n. 64 ore nel periodo autunno, inverno e primavera e n. 70 ore nel periodo estivo, fatte salve le eventuali proposte migliorative presentate in sede di offerta tecnica;
- b) promuovere e sostenere attività sportive, ricreative ed educative, che rispondano ai bisogni delle fasce dell'infanzia, dell'adolescenza e dell'età anziana, atte a sviluppare lo sport e l'educazione motoria;
- c) promuovere l'uso dell'impianto sportivo da parte delle scuole di ogni ordine e grado del Comune di Argenta durante l'orario scolastico nelle modalità che saranno esplicitate nell'offerta tecnica ed economica, e tenuto conto anche di ulteriori accordi che potranno intervenire con l'Amministrazione Comunale e le Istituzioni scolastiche autonome;
- d) consentire, favorire e promuovere l'uso dell'impianto da parte delle entità sportive operanti nel Comune sulla base delle richieste pervenute, così da garantire un ampio pluralismo associativo;
- e) adottare, di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, norme regolamentari per l'uso del complesso sportivo da parte dell'utenza;
- f) concedere gratuitamente al Comune di Argenta le strutture sportive nelle giornate individuate per la programmazione di eventuali attività relative ai campionati ufficiali e per altre manifestazioni a carattere cittadino e sovracomunale.

3. Il concessionario dovrà installare a sue spese nell'ambito dell'impianto natatorio un sistema automatico computerizzato per la rilevazione ed il controllo del numero delle presenze d'utenza, nonché degli incassi conseguenti. Il concessionario è tenuto a fornire all'Amministrazione Comunale, con cadenza annuale, apposito rendiconto mediante tabulati di riscontro forniti dal suddetto strumento.

### Art. 4 Oneri a carico del concessionario

1. Le spese necessarie per il personale addetto al funzionamento dell'impianto saranno a carico del concessionario, il quale solleva il Comune di Argenta da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra concessionario medesimo ed i propri fornitori e collaboratori.

2. Sono a carico del concessionario:

- a) tutti i materiali, attrezzature, mezzi e macchine necessari allo svolgimento delle attività oggetto del presente contratto;
- b) il servizio di assistenza bagnanti durante il periodo di apertura e funzionamento della piscina, nel pieno rispetto delle norme della legislazione vigente;
- c) gli oneri economici afferenti la copertura delle utenze (riscaldamento - acqua - energia elettrica);
- d) l'onere della pulizia degli ambienti, delle vasche natatorie e dell'area esterna;
- e) ogni onere inerente l'allestimento e la gestione del bar esterno;
- f) le spese di telefono, materiale di rapido consumo e quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto sportivo;

- g) le spese necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali e dell'area esterna, da eseguirsi con le modalità tutte di cui al successivo art. 5;
- h) rispettare con spese a proprio carico tutto quanto prescritto sotto il profilo gestionale dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1092 del 18/07/2005 "Disciplina regionale: aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio";
- i) la voltura a proprio carico e il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi;
- l) la redazione del Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 81/2008 di cui dovrà essere data annuale conoscenza al Comune di Argenta;
- m) la redazione del piano per la gestione e l'organizzazione delle emergenze, prevenzione incendi, evacuazione rapida, pronto soccorso, art. 17 D.Lgs. 81/2008 di cui dovrà essere data annuale conoscenza agli utilizzatori.

3. Con riferimento alla lettera a) del precedente comma, il concessionario si impegna in ogni caso a fornire le dotazioni in numero e qualità congrui per il corretto espletamento dei servizi e delle attività oggetto della concessione, ed in ogni caso tali da adattarsi quantitativamente e qualitativamente alle diverse tipologie di utenza servita.

4. Il concessionario garantirà inoltre che tutta la fornitura sia conforme alle vigenti disposizioni nazionali e comunitarie in materia; inoltre provvederà a fornire e consegnare al Comune di Argenta schede tecniche e di sicurezza nonché la documentazione comprovante la conformità alle vigenti normative.

#### Art. 5 Manutenzione ordinaria

1. Il concessionario accetta preventivamente tutte le prescrizioni in merito alla manutenzione ordinaria, riportate nel presente articolo, per tipologie e frequenze di seguito indicati; a tal fine il concessionario dovrà tenere apposito registro, su cui registrare tutte le operazioni e le verifiche effettuate agli impianti tecnologici, strutturali e a verde; il concessionario dovrà altresì consentire l'ispezione del suddetto registro da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale concedente; ai registri di manutenzione dovranno, inoltre, essere allegati in copia i documenti fiscali relativi agli acquisti dei materiali ed ai lavori commissionati a ditte esterne; qualora i tecnici avessero a verificare la palese contraddizione tra quanto registrato e quanto effettivamente rilevato il concessionario incorrerà nelle sanzioni di cui al successivo art. 18.

2. Il concessionario dovrà altresì dotarsi, sin dall'avvio della presente concessione, di responsabile tecnico addetto alla manutenzione di comprovate capacità tecnico-professionali documentate, che effettui le seguenti operazioni:

- a) sovrintenda al funzionamento e al monitoraggio degli impianti tecnologici, strutturali e a verde;
- b) provveda, per quanto possibile, direttamente all'ordinaria e piccola manutenzione e richieda l'intervento di ditte specialistiche, in funzione delle diverse tipologie, per l'esecuzione di interventi più specifici.

3. E' a carico del concessionario l'onere per la manutenzione ordinaria degli edifici, delle vasche natatorie, degli impianti e dell'area esterna.

4. Restano inoltre a carico del concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria causati da negligenza nella conduzione, mancanza di controllo degli utenti e non rispetto delle previste operazioni di pulizia e manutenzione ordinaria.

5. Il concessionario dovrà obbligarsi a mantenere gli impianti in perfetto stato di conservazione ed efficienza così da poterli riconsegnare al Comune, al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

6. Al fine di assicurare al Comune di Argenta la facoltà di controllare il corretto uso degli impianti, il concessionario dovrà permettere ed agevolare periodiche visite da parte di tecnici, funzionari o appositi incaricati del Comune di Argenta.

7. Premesso che le manutenzioni ordinarie sugli impianti dovranno essere eseguite secondo quanto prescritto dalle norme correnti di buona tecnica, dalle norme C.E.I., U.N.I., prevenzione incendi, di quelle inerenti i locali di pubblico spettacolo (C.P.V.L.P.S.) e dalle specifiche prescrizioni previste dai costruttori delle diverse parti, saranno comunque da prevedersi le operazioni minime secondo le frequenze indicate, di cui ai seguenti allegati:

- A. Manufatti edili ed ambienti;
- B. Impianto di filtrazione;
- C. Impianti termici e trattamento aria;
- D. Impianti elettrici;
- E. Manutenzione delle opere a verde.

#### Art. 6 Sicurezza

1. Il concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro D. Lgs. 81/2008.

2. Il Concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

3. Il Concessionario assicura altresì la piena osservanza delle norme sancite dal D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, sull'attuazione delle direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro. Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza.

#### Art. 7 Introiti

1. In relazione alla gestione del complesso sportivo, secondo le modalità stabilite dal presente contratto, la società concessionaria ha diritto ad incassare tutti i corrispettivi connessi alle seguenti attività e servizi svolti, come di seguito specificati:

- tariffe per l'utenza dell'impianto sportivo, ivi comprese le tariffe per noleggio corsie ad utenza organizzata;
- bar;
- vendita di articoli sportivi;
- pubblicità commerciale.

2. Tutti i proventi della gestione e delle attività sopraindicate saranno direttamente riscossi ed incamerati dal concessionario, conformemente agli obblighi di legge; ogni eventuale responsabilità derivante dall'inosservanza delle leggi tributarie o fiscali sarà

esclusivamente a carico del concessionario e non potrà in nessun caso essere chiamato in causa il Comune.

#### Art. 8 Tariffe per l'utenza

1. Per tutta la durata del contratto, alla concessione saranno applicate le tariffe offerte in sede di gara, tenuto conto delle tariffe massime applicabili, approvate con deliberazione della Giunta Comunale di Argenta n. 109 del 30/06/2016.

#### Art. 9 Bar

1. La presente concessione comprende inoltre l'allestimento e la gestione di un bar nell'area esterna del parco e la concessionaria si impegna ad attivare tale servizio per tutto il periodo estivo di apertura al pubblico della piscina, affidandone la conduzione a persona in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalle norme vigenti in materia.

2. La gestione del bar potrà essere affidata a terzi, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 1, fino alla scadenza del contratto.

3. I locali del bar potranno essere sub-concessi al gestore solo fino alla scadenza della concessione del servizio.

4. Il rapporto tra il Comune di Argenta e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della Legge 27.01.1963, n. 19, sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

#### Art. 10 Vendita di articoli sportivi

Al concessionario è consentita l'attività di vendita di articoli sportivi, inerenti l'attività sportiva svolta nell'impianto, durante le ore di apertura degli impianti ai propri soci e/o fruitori, previo adempimento delle norme vigenti in materia.

#### Art. 11 Pubblicità commerciale

1. Il Concessionario potrà effettuare all'interno della struttura la pubblicità commerciale, nelle forme e secondo le modalità amministrative e gli adempimenti tributari o fiscali previsti dalla legge e dai regolamenti comunali, previa segnalazione preventiva all'Amministrazione Comunale che avrà facoltà insindacabile di diniego, qualora ricorrano motivi in contrasto con l'interesse comunale e pubblico allargato, nonché per necessità di decoro, di decenza, di morale collettivamente condivisa e di corretta educazione etico-culturale e sportiva nei confronti dell'utenza e degli spettatori.

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

#### Art. 12 Oneri a carico del concedente

1. Tutti gli oneri che l'impresa dovrà sostenere, per l'adempimento degli obblighi fissati nel presente contratto, saranno compensati dagli introiti derivanti dal pagamento da parte degli utenti dei servizi, di cui al precedente art. 8 e dalla corresponsione - da parte dell'ente concedente - del contributo pubblico indicato in offerta che a base d'asta è quantificato in 28.700,00 euro oltre IVA, ai sensi degli artt. 165 e 167 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.
2. Il contributo pubblico annuo è immodificabile nei primi dodici (12) mesi di durata del contratto.
3. Trascorsi i primi dodici mesi, è applicata la revisione annuale del corrispettivo, secondo quanto previsto dall'art. 175 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., mediante applicazione della variazione desunta dall' "Indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati" pubblicato dall'ISTAT calcolato in base all'indice riferito al mese di scadenza del primo anno di concessione.
4. Il concessionario provvederà alla fatturazione del contributo pubblico secondo rate semestrali posticipate.
5. Il pagamento del contributo pubblico sarà effettuato a mezzo mandato entro trenta (30) giorni dalla registrazione delle fatture.
6. Con tale contributo pubblico, il concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune per i servizi di che trattasi o connessi o conseguenti ai servizi medesimi, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo soddisfatto in tutto dal Comune con il pagamento.

### Capitolo 3 - Oneri inerenti il contratto

#### Art. 13 Integrità dell'impianto

1. A garanzia della perfetta esecuzione a regola d'arte di tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché di ogni altro obbligo, il concessionario dovrà costituire garanzia fideiussoria con idoneo fideiussore, come indicato all'art. 93, comma 3, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e secondo le modalità di cui al successivo art. 14, comma 3.
2. Tale garanzia fideiussoria potrà essere incamerata dall'Amministrazione Comunale senza alcuna opposizione da parte del concessionario, nelle ipotesi di inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.
3. Tale deposito verrà svincolato al termine della concessione su certificazione di regolare consegna che il competente ufficio Tecnico Comunale e la proprietà dell'impianto sportivo rilasceranno, previa redazione in contraddittorio del verbale sullo stato degli impianti, attrezzature e materiali diversi e comunque dopo rimossa ogni eventuale vertenza e contestazione.

#### Art. 14 Responsabilità e assicurazioni

1. Premesso che i locali, affidati in concessione dal Comune di Argenta sono assicurati contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, per i danni derivanti da eventi accidentali, dolosi e forza maggiore, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dei terzi per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa, il concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso stipulate ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti della Comune per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

2. Il concessionario risponderà di eventuali danni, a persone e/o cose, cagionati a terzi (compresi gli utenti) in relazione alla gestione e/o proprietà di beni mobili ed immobili e/o nello svolgimento di tutte le attività nell'ambito della gestione della struttura oggetto della concessione e per l'intera durata del medesimo, tenendo al riguardo sollevato il Comune da ogni responsabilità; provvederà altresì - a proprie spese e previo benestare dell'Amministrazione - alla riparazione e all'eventuale sostituzione di attrezzature e beni in genere, danneggiati durante l'esecuzione del servizio.

Pertanto il concessionario dovrà comprovare di avere stipulato e in corso di vigenza - con primaria compagnia assicuratrice, presentandone copia all'Amministrazione prima della sottoscrizione del contratto - una specifica assicurazione per la copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) e - quando ve ne siano - verso i prestatori di lavoro (RCO), per gli eventuali danni, a persone e/o cose, derivanti dall'organizzazione e dalla gestione delle attività in genere che vengono svolte nell'ambito della struttura oggetto della concessione, compresi i rischi derivanti dalla proprietà e/o conduzione complessiva dei locali costituenti la struttura stessa e delle relative aree, servizi e macchinari, impianti, attrezzature pertinenti, anche esterni, e quant'altro inerente l'attività, senza eccezioni alcuna. Detta assicurazione dovrà espressamente prevedere:

1. massimali di garanzia non inferiori a

- Euro 3.000.000,00 per sinistro, con i limiti di:
- Euro 3.000.000,00 per ogni persona - terzo o prestatore di lavoro, compresi para-subordinati - che abbia subito danni per morte o lesioni personali;
- Euro 1.000.000,00 per danni a cose;

2. le seguenti estensioni:

riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT)

- estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'Assicurato o dallo stesso detenute;
- estensione per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga l'appaltatore;
- estensione per i danni subiti da non dipendenti;
- estensione per i danni alle cose (anche di utenti) in consegna e/o custodia e non costituenti dotazione strumentale funzionale all'esercizio dell'attività assicurata;
- estensione per i danni a terzi derivanti da interruzione e/o sospensione e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi in genere;
- responsabilità civile personale dei soci, dei dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera l'Appaltatore si avvalga per la gestione del servizio;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO)



- estensione dell'assicurazione ai lavoratori parasubordinati e a ogni altro soggetto assimilabile a prestatore di lavoro ai sensi della vigente legislazione in materia di rapporto o prestazione di lavoro;
- estensione alle malattie professionali.

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art. 1916 C.C. nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dei suoi dipendenti e amministratori.

Rimangono ad esclusivo carico del concessionario gli importi dei danni rientranti nei limiti degli eventuali scoperti e/o franchigie pattuiti nella prescritta polizza.

Il Comune non risponde in alcun caso dei danni subiti dai beni del concessionario - o portati dal concessionario nell'ambito della struttura oggetto di concessione - salvo che tali danni siano riconducibili a responsabilità del Comune medesimo o di suoi addetti.

3. Il concessionario dovrà inoltre presentare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa del valore di 75.000,00 euro a favore del Comune di Argenta, a garanzia tutte le obbligazioni nella concessione, compresa la restituzione dei locali oggetto di concessione nello stato in cui vengono consegnati, salvo il normale degrado d'uso, compresi gli obblighi di manutenzione ordinaria e prevenzione incendi. La polizza potrà avere durata annuale, rinnovabile per tutto il periodo della concessione, o durata complessiva pari agli anni di vigenza della concessione e dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:

- a) pagamento a semplice richiesta e senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta scritta dell'Amministrazione;
- b) rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.
- c) che l'eventuale mancato pagamento dei premi non sia opponibile all'Amministrazione garantita;
- d) rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 CC., 2° comma.

La cauzione sarà svincolata, al termine del periodo di durata della concessione, previa verifica dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte da parte del Concessionario.

4. L'esistenza e la validità delle coperture assicurative, di cui ai precedenti comma 2 e 3, dovrà essere documentata con deposito di copia della relativa polizza quietanzata, nei termini richiesti dall'Amministrazione Comunale e in ogni caso prima della stipulazione del contratto, fermo restando che tale assicurazione dovrà avere validità per tutta la durata della concessione.

A tale proposito, al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, l'aggiudicatario si obbliga a produrre copia del documento attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione ad ogni sua scadenza.

Resta precisato che costituirà onere a carico del gestore, il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione di assicurazioni insufficienti, la cui stipula non esonera il gestore stesso dalle responsabilità su di esso incombenti a termini di legge, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative.

## Art. 15 Oneri di registrazione

Le spese di contratto tutte incluse, nessuna esclusa, sono a completo carico del concessionario.

## Capitolo 4 - Disposizioni ultime e finali

### Art. 16 Rendicontazione dell'attività e della gestione economica

1. La fattura dell'ultima tranche di contributo pubblico per ciascun anno di concessione dovrà essere accompagnata, oltre a quanto previsto dal precedente art. 3, comma 3, da rendicontazione economico finanziaria, seguendo lo schema predisposto dall'ente concedente per quanto attiene il piano economico-finanziario.
2. L'ente concedente si riserva di chiedere, entro 15 giorni dal ricevimento della sopra richiamata documentazione, informazioni e maggiori dettagli su ogni singola voce di spesa e di entrata.

### Art. 17 Miglioramento dell'impianto

1. Il concessionario realizzerà gli interventi di riqualificazione dell'impianto, finalizzati all'efficienza e alla funzionalità, previsti nell'ambito della propria offerta tecnica, entro i termini e secondo le modalità ivi indicate. Se tali interventi dovessero richiedere nuove usabilità, agibilità ed omologazione degli impianti, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese, assumendo quindi a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori oneri rispetto alla spesa indicata dalla ditta aggiudicataria.
2. A seguito della realizzazione dei suddetti interventi, l'eventuale accrescimento dello stato patrimoniale dell'impianto sportivo sarà preso, senza onere alcuno, in carico al patrimonio del proprietario dell'immobile e sarà integrato di comune accordo l'inventario dei beni insistenti sulla struttura.
3. E' facoltà della Concessionaria proporre, in aggiunta a quanto proposto in sede di gara, eventuali acquisti e/o migliorie per un più corretto e funzionale uso della struttura oggetto della concessione senza oneri a carico del Comune.
4. Nessuna variante, addizione, miglioramento, comunque potranno essere fatti senza preventiva autorizzazione del Comune e nulla osta del proprietario dell'impianto.

### Art. 18 Inadempimenti, penalità, risoluzione del contratto e recesso del comune concedente

1. Nel caso di singole inadempienze contrattuali, il Comune concedente avrà la facoltà di applicare al concessionario una penale variabile da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00, in relazione alla gravità dell'inadempimento ed eventuale recidiva di quanto riscontrato.
2. Più specificatamente e a titolo esemplificativo, oltre a quelle di carattere generale, le manchevolezze che possono dar motivo a penalità sono:
  - interruzione ingiustificata del servizio;
  - ritardi nello svolgimento del servizio;
  - inosservanza grave degli obblighi previsti nel contratto.Qualora, per qualsiasi causa imputabile al concessionario, il complesso risultasse non fruibile, sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 (cento) euro.

3. L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'addebito e diffida ad adempiere, alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della stessa.

4. Il Comune, nel caso valuti positivamente le controdeduzioni presentate dal concessionario, ne dà comunicazione allo stesso entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento delle stesse, in caso contrario, le deduzioni si intendono non accolte e viene comunicato dal Responsabile del Procedimento – Dirigente del Settore Cultura l'ammontare della penale a carico del concessionario, il quale dovrà provvedere nel termine di 15 giorni dalla comunicazione.

5. Al recupero delle somme dovute a titolo di penale il Comune può procedere avvalendosi della cauzione di cui all'art. 14, comma 3. L'escussione della cauzione non esonera in nessun caso il concessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si sarà reso inadempiente, e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di rivalersi degli eventuali maggiori danni, materiali e morali, subiti a causa delle inadempienze del concessionario.

6. L'ente concedente ha la facoltà di risolvere in tronco il rapporto e di incamerare la cauzione definitiva, quando:

- richiamato preventivamente il concessionario, per almeno tre volte mediante nota scritta, all'osservanza degli obblighi inerenti il contratto stipulato, questi ricada nuovamente nelle irregolarità contestategli;
- nel caso in cui gli Uffici Sanitari competenti rilevino gravi violazioni alle norme igienico-sanitarie.

7. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il concessionario risponderà anche dei danni che da tale risoluzione anticipata possono derivare al Comune.

8. Costituiscono motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) la mancata osservanza della disciplina del subconcessione ed impiego di personale non dipendente dal concessionario;
- d) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

Il verificarsi delle sopra indicate ipotesi di risoluzione del contratto o di recesso unilaterale non comportano obbligo di pagamento da parte del Comune concedente di alcuna indennità.

9. Il concedente si riserva, in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, la facoltà di richiedere a terzi l'esecuzione dei servizi addebitando al concessionario l'eventuale maggiore prezzo che sarà trattenuto sui crediti dello stesso concessionario o sulla garanzia, che dovrà essere immediatamente integrata.

10. Qualora il concessionario receda dal contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo e giusta causa, il concedente è tenuto a rivalersi su tutta la garanzia.

11. In tale ipotesi viene inoltre addebitata al concessionario, a titolo di risarcimento danni, la maggior spesa derivante dall'assegnazione dei servizi ad altra ditta, fatto salvo ogni altro diritto per danni eventuali.

#### Art. 19 Autorizzazioni

1. Le autorizzazioni amministrative dovranno essere intestate al legale rappresentante del concessionario, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni scadranno improrogabilmente al termine della concessione.

2. Dovranno altresì essergli intestate le utenze di cui all'art. 5, comma 2, lettera c).

#### Art. 20 Consegna

1. L'inizio della attività avverrà previa redazione del verbale di consegna degli impianti, delle attrezzature e arredi. Tale verbale, in duplice esemplare, viene redatto e sottoscritto in contraddittorio tra il concessionario e l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'impianto.

2. L'impianto viene consegnato nello stato di fatto, di cui il Concessionario dichiara di avere ampia ed approfondita conoscenza. Il Concessionario pertanto solleva da ogni responsabilità il Comune da fatti o eventi relativi alle strutture che dovessero verificarsi durante il periodo di validità della concessione.

#### Art. 21 Norme e controversie

1. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si applicano le norme di Legge vigenti in materia.

2. Tutte le controversie, che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente, non definite dalle parti, sono devolute ai competenti organi giudiziari, restando esclusa la competenza arbitrale.

#### Art. 22 Clausola sociale

Qualora a seguito della procedura di gara si verificasse il cambio del titolare della concessione della piscina comunale, l'impresa aggiudicataria subentrante dovrà prioritariamente assumere, qualora disponibili, i lavoratori addetti a tale servizio che già vi erano adibiti, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa prescelta dall'appaltatore subentrante (art. 50 del D.lgs. 50/2016).

Allegato sub A) Manutenzione dei manufatti edili ed ambienti

Tipo intervento	Frequenza
Tinteggiatura interna parti comuni (spogliatoi, atrio, ecc.)	1 anno
Altre tinteggiature interne	2 anni
Tinteggiature esterne	Al bisogno
Pulizia terrazze e dei canali di scarico delle acque piovane (gronde, boccacci, pluviali, pozzetti, ecc.)	Al bisogno
Trattamento protettivo impermeabilizzante delle strutture esterne in legno sia lamellare che non con appositi prodotti impregnanti, trasparenti o del colore delle attuali strutture, tipo xyladecor 100; il prodotto dovrà essere applicato a pennello su superfici asciutte e pulite in ragione di 100 hg/mq. con due mani	2 anni
Trattamento protettivo impermeabilizzante delle strutture interne in legno sia lamellare che non con appositi prodotti impregnanti, trasparenti o del colore delle attuali strutture, tipo xyladecor 100; il prodotto dovrà essere applicato a pennello su superfici asciutte e pulite in ragione di 100 hg/mq. con una sola mano	Al bisogno
Revisione e lubrificazione dei meccanismi dell'impianto di movimentazione della copertura, compreso verifiche dei contatti elettrici, spazzolature e lubrificazione dei binari e di tutte le parti di scorrimento posti sulla sommità' copertura mobile	Al bisogno
Verniciatura delle parti metalliche	Al bisogno
Manutenzione dell'area perimetrale e relativi cancelli	Al bisogno
Ripresa di parti di intonaci interni ed esterni	Al bisogno
Sistemazione di parti di rivestimenti e pavimenti smossi	Al bisogno
Riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni ed esterni, maniglie, serrature, ecc.	Al bisogno
Riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari e relative rubinetterie	Al bisogno
Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, smaltimento acque bianche e nere	Al bisogno
Verifiche periodiche degli impianti antincendio, compresa la sostituzione periodica degli estintori	Al bisogno
Sostituzione vetri rotti o danneggiati	Al bisogno
Mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica interne ed esterna ed eventuale integrazione	Al bisogno
Riparazione ovvero sostituzione di portasapone, portacarte, porta asciugamani, attaccapanni, ecc.	Al bisogno
Rifissaggio di soglie, gradini, zoccolini battiscopa, ecc.	Al bisogno
Disostruzione di colonne di scarico sia interne che esterne, e di tratti di fognatura interna all'edificio	Al bisogno

Allegato sub B) Manutenzione impianto di filtrazione

Tipo intervento	Frequenza
Pulizia del fondo vasca con apposito robot e dei lati delle vasche	Giornaliera
Controllo ph e del potenziale redox	Ogni due ore
Controllo del dosaggio di sterilizzante, della perdita di carico nei filtri, della portata di ricircolo tramite flussimetro, della trasparenza dell'acqua, del funzionamento degli sfioratori	Giornaliera
Controllo filtri a diatomee	Giornaliero
Pulizia dei prefiltri	Al bisogno
Rigenerazione filtri a diatomee	1/2 settimane
Analisi batteriologica dell'acqua in laboratorio quando la concentrazione di cloro residuo è inferiore ai valori di Legge	Giornaliera
Trattamento antialghe	1/2 settimane
Trattamento antimicotico	1/2 settimane
Pulizie delle tele negli impianti a diatomee	1 anno
Analisi batteriologica e chimica dell'acqua delle vasche presso un laboratorio	1 mese
Sostituzione scorte di disinfettante, controllo delle caratteristiche delle nuove scorte con annotazione sull'apposito registro	2/3 settimane
Pulizia a fondo delle vasche previo svuotamento	1 anno
Verifica del livello nei filtri, delle condizioni interne dei filtri, delle condizioni dei serbatoi (disinfettante, ecc.)	1 anno
Verniciatura delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione	1 anno
Controllo di tutti gli automatismi dei motori e collegamenti (motori elettrici e pompe acqua e chimici)	1 anno

## Allegato sub C) Manutenzione degli impianti termici e trattamento aria

### Bruciatori

Tipo intervento	Frequenza
Pulizia cellula fotoelettrica	1 anno
Controllo elettrodi alta tensione	1 anno
Pulizia ugelli combustibile	1 anno
Controllo pressione pompe	1 anno
Pulizia diffusore	1 anno

### Caldaie

Tipo intervento	Frequenza
Spazzolatura piastra	1 anno
Scovolatura tubi	1 anno
Asporto fuliggine	1 anno
Controllo materiale refrattario eventuale	1 anno
Controllo termostati e tarature	1 anno

### Valvole di sicurezza per c.ti idraulici

Tipo intervento	Frequenza
Prova manuale di funzionamento	1 anno

### Valvolame in ghisa

Tipo intervento	Frequenza
Controllo e sistemazione premistoppa	1 mese
Controllo tenuta flange o guarnizioni	1 mese

### Elettropompe

Tipo intervento	Frequenza
Controllo dei premistoppa	6 mesi
Scambio della elettropompa in funzione con quella ferma nel caso di elettropompe con funzionamento scrota 100%	1 anno
Controllo assorbimento motore	6 mesi

### Unità di ventilazione e trattamento aria

Tipo intervento	Frequenza
Pulizia e ingrassaggio dei gruppi ventilanti	2 mesi
Controllo tensione cinghioli	2 mesi
Controllo stato antivibranti	2 mesi
Pulizia filtri rigenerabili	3 mesi

Controllo stato pulizia batterie trattamento	3 mesi
Pulizia presa aria esterna e ripresa aria ambiente	6 mesi
Controllo circolazione idraulica	6 mesi
Controllo serrande motorizzate	4 mesi
Pulizia filtri aspirazione della pompa umidificazione	1 anno
Controllo assorbimento motori	1 anno

#### Strumentazione

Tipo intervento	Frequenza
Controllo funzionamento e temperatura	2 mesi
Istruzioni e chiarimenti al personale di servizio	2 mesi

#### Quadri elettrici

Tipo intervento	Frequenza
Controllo generale funzionamento apparecchiature di sicurezza	6 mesi

#### Estrattori aria

Tipo intervento	Frequenza
Controllo tensione cinghiali	6 mesi
Pulizia ventola	Al bisogno
Verifica cuscinetti	6 mesi



Allegato sub D) MANUTENZIONE IMPIANTO ELETTRICO  
TIPO INTERVENTO FREQUENZA

Derivazione forza motrice

Tipo intervento	Frequenza
Pulizia vano sistema di derivazione	Al bisogno

Linee di alimentazione

Tipo intervento	Frequenza
Controllo isolamento termico a valle dei contatori e del quadro elettrico	6 mesi
Controllo isolamento quadri elettrici secondari e utilizzazioni	6 mesi
Controllo collegamenti agli apparecchi utilizzatori e apparecchi utilizzatori	Giornaliero

Quadri elettrici generale e secondari

Tipo intervento	Frequenza
Verifica dell'efficienza dell'illuminazione d'emergenza	1 mese, prima di ogni manifestazione importante
Serraggio di tutti i morsetti e controllo dei magnetotermici	6 mesi
Controllo del funzionamento degli interruttori con sostituzione di quelli che presentano scatto non sicuro	6 mesi
Controllo del funzionamento degli apparecchi di misurazione delle spie di segnalazione con sostituzione di quelle difettose	6 mesi
Controllo dell'efficienza del collegamento al cavo di terra	1 anno

Impianto di messa a terra Vedi normativa vigente

Impianto di illuminazione

Tipo intervento	Frequenza
Pulizia proiettori e corpi illuminanti	6 mesi
Controllo conservazione strutture corpi	6 mesi
Eventuale sostituzione di lampade esaurite o bruciate	Al bisogno

Automatismi e controlli

Tipo intervento	Frequenza
Controllo dell'efficienza e del funzionamento elettrico delle apparecchiature per la misurazione cloro, ph, dosaggio disinfettanti, condizioni climatiche	1 mese

Allegato sub E) Manutenzione delle opere a verde

Tipo intervento	Frequenza
Irrigazioni	Al bisogno
Ripristino conche e rincalzo	Al bisogno
Falciatura, diserbi e sarchiatura	Al bisogno
Concimazioni	Al bisogno
Potature	Al bisogno
Eliminazione e sostituzione delle piante morte con altre essenze analoghe	Al bisogno
Rinnovo delle parti difettose dei tappeti erbosi	Al bisogno
Difesa della vegetazione infestante	Al bisogno
Sistemazione dei danni causati da erosione	Al bisogno
Ripristino della verticalità delle piante	Al bisogno
Controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere	Al bisogno