



CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI BERNINO

**CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO**

**ARTICOLO 1- OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente capitolato regola il rapporto tra il Comune ed il Concessionario in relazione alla gestione degli impianti sportivi comunali posti in Loc. Bernino rappresentati nella planimetria allegata al presente ed individuati come segue:

1. Piscina Comunale coperta;
2. Piscina Comunale scoperta comprensiva dello spazio a verde;
3. Struttura bar a servizio delle due piscine;
4. Palazzetto dello Sport;

Parte degli spogliatoi e servizi presenti all'interno del palazzetto, segnati in rosso nell'allegata planimetria (ALLEGATO 1) sono concessi in uso all'Unione polisportiva Poggibonese come da atto di Convenzione rep. 4270/1999.

Il gestore dovrà pertanto consentire la piena fruibilità degli stessi, concordandone le modalità di rimborso per quanto riguarda le utenze idriche, gas ed elettriche poste a carico della suddetta Società UPP dalla medesima convenzione, così come è posta a carico della UPP la custodia, la pulizia e la manutenzione dei medesimi spogliatoi e servizi.

5. Accessi e vie interne all'area sportiva, in condivisione con la Società Sportiva U.P.P., che gestisce le aree sportive limitrofe di pertinenza all'area stessa.

La presente concessione viene affidata esclusivamente allo scopo di favorire la pratica di attività ricreative e sportive compatibili con la struttura degli impianti sportivi di cui trattasi e quindi dovrà assicurare il funzionamento dei suddetti alle condizioni stabilite nel presente capitolato permettendo il regolare svolgimento della pratica sportiva e di diffonderla nel territorio, consentendo in ogni caso l'uso pubblico.

L'affidamento in gestione delle attività è formalizzato secondo il modulo della concessione dei servizi ex art. 30 del D. Lgs. n° 50/2016 e ss.mm. ii., della vigente legge regionale n°21 del 27/02/2015 e s.m.i., di quanto stabilito dal vigente Regolamento comunale per la gestione e l'uso degli impianti sportivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 26/05/2021, nonché dalle norme previste nel presente capitolato speciale.

L'oggetto della concessione include altresì la **realizzazione** strumentale di **opere di manutenzione straordinaria** relative all'esecuzione di interventi di adeguamento di impianti ed eventuali strutture ad essi connesse, necessarie per il mantenimento della corretta funzionalità e/o aggiornamenti normativi. L'elencazione è da intendere indicativa e non esaustiva, ferme restando ulteriori e diverse richieste che



potranno pervenire dagli organismi di controllo (VV.FF., CONI, ASL, CCVLPS). Gli interventi sono obbligatoriamente posti a carico del Concessionario secondo modalità e tempi meglio precisati nei successivi articoli.

L'oggetto principale della concessione è costituito dal servizio di gestione, avendo i lavori di adeguamento sopra richiamati carattere meramente accessorio; il contratto oggetto di affidamento viene pertanto qualificato come concessione di servizi ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

#### ART. 2 - FINALITÀ

Le finalità generali che devono essere perseguite nella gestione del servizio in oggetto sono le seguenti:

- favorire attraverso la gestione dell'impianto sportivo la pratica di attività sportive agonistiche e amatoriali, ricreative, rieducative e sociali di interesse pubblico, comprese le attività formative di base per l'avviamento alle varie discipline sportive;
- *favorire gli interessi generali della collettività in materia di attività sportiva*: gli impianti sportivi devono essere a disposizione degli organismi anche associativi e delle scuole che svolgono attività sportive definite di pubblico interesse, in base al principio del pluralismo;
- *riconoscere quali attività sportive, ricreative e sociali di primario interesse pubblico*: le attività motorie a favore dei disabili e degli anziani, l'attività formativa dei preadolescenti e adolescenti, l'attività per le scuole e per la cittadinanza;
- *riconoscere attività sportive di interesse pubblico*: le attività agonistiche riferite ai campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali, organizzati da organismi riconosciuti dal C.O.N.I., F.I.N. o da Enti di promozione sportiva;
- migliorare e incrementare i servizi resi all'utenza;
- razionalizzare i consumi e i costi;
- salvaguardare e riqualificare il patrimonio dell'impianto sportivo e delle aree ad esso afferenti.

#### ART. 3 - DURATA

La concessione avrà una durata pari a 3 (tre) anni decorrenti dalla data di consegna degli impianti, in relazione alla tempistica necessaria per la conclusione della procedura di gara.

L'Amministrazione Comunale, si riserva a suo insindacabile giudizio, prima della suddetta scadenza, di procedere alla **proroga** della convenzione per un ulteriore periodo di tempo di 3 (tre) anni.

Si riserva, inoltre, una proroga tecnica per periodi inferiori o frazionati, alle scadenze anzidette nelle more dell'espletamento delle procedure di gara per l'individuazione del nuovo concessionario.

#### ART. 4 - CORRISPETTIVO DEL CONCESSIONARIO, VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E CANONE

Il **valore stimato** della concessione definito in base al fatturato presunto per l'intero periodo della concessione, è pari ad Euro 1.800.000 per il primo triennio che, con la possibilità di proroga per un ulteriore triennio, si determina in complessivi euro 3.600.000 (oneri fiscali esclusi).

Il **corrispettivo**, quale compenso per tutte le prestazioni a carico del Concessionario consiste:



- nel corrispettivo parziale, **soggetto a ribasso**, reso dall'Amministrazione Comunale al soggetto gestore per il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, determinato in **€/anno 20.000,00** (euro ventimila/00) oltre IVA di legge, come risulta dall'allegato PEF di cui alla Delibera G.C. n.120 del 03/08/2021, e quindi pari a € 60.000,00 (euro sessanta\00) oltre oneri di legge, per l'intera durata della gestione pari a 3 (tre) anni eventualmente prorogabili per ulteriori 3 (tre) e quindi complessivamente pari a €. 120.000,00 (centoventi\00). Lo stesso è assoggettato a revisione annuale in analogia a quanto previsto dall'art. 115 del D. Lgs. 163/06 e ss.m.i. con adeguamento in base all'indice ISTAT. **Lo stesso potrà essere rideterminato qualora il verificarsi di fatti e/o circostanze non riconducibili al concessionario incidano sull'equilibrio "economico-finanziario" come da allegato, fermo restando la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.**

Il suddetto corrispettivo annuo come risultante dall'offerta di gara, verrà versato in n. 2 (due) rate uguali (semestrali) nei mesi di febbraio e agosto di ogni anno, in subordine all'acquisizione della documentazione attestante la regolarità contributiva;

- nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio oggetto di concessione ed ottenere remunerazione degli oneri sostenuti attraverso la riscossione delle tariffe (vendita biglietti, ingressi alle manifestazioni organizzate dal Concessionario, introiti derivanti dall'organizzazione di corsi e servizi di altra natura, etc.) e proventi da ingressi da parte degli utenti e delle società che utilizzano gli impianti secondo le tariffe approvate da questa A.C. con Delibera G.C. n. 141 del 07/09/2021;
- nella riscossione delle entrate relative all'attività di somministrazione alimenti e bevande del servizio bar;
- nello sfruttamento dei diritti della pubblicità commerciale effettuata all'interno degli impianti.

E' inoltre previsto:

Per **le spese di manutenzione straordinaria\investimento, di cui al successivo art. 20** (messa a norma, adeguamenti e manutenzione straordinaria), preventivamente da autorizzare da parte dell'A.C., il **contributo massimo annuo** è stabilito in **€ 40.000,00, oneri fiscali inclusi**.

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

Il Concessionario è tenuto a trasmettere all'Ufficio Sport del Comune **con cadenza annuale il bilancio** consuntivo contenente il rendiconto annuale dettagliato di tutte le entrate e delle spese relativi agli impianti in concessione.

Considerato l'impegno pubblico e sociale, il Concessionario dovrà corrispondere al Comune **un canone annuo minimo pari ad € 4.000,00** (euro quattromila/00) oltre oneri di legge, da **assoggettare a rialzo in sede di gara**.

Il canone annuo deve essere versato in 2 rate semestrali di pari importo, con scadenza rispettivamente 30 giugno e 31 dicembre dell'anno cui si riferisce la gestione, con decorrenza dall'avvio della



Convenzione. Il canone suddetto, per il primo e l'ultimo anno di durata della concessione, è da rapportarsi ai mesi effettivi di affidamento. Il canone è soggetto a rivalutazione annuale ISTAT e può essere rideterminato qualora il Comune effettui spese per migliorie nella struttura sportiva in concessione.

### ART. 5 - AVVIO DEL SERVIZIO

**Il Concessionario accetta gli impianti sportivi in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si impegna ad avviare il servizio contestualmente alla consegna dell'impianto da parte dell'Amministrazione Comunale e del Concessionario uscente, in modo da garantire la continuità nella gestione.**

Il Concessionario si impegna a volturare e/o conseguire le necessarie autorizzazioni, permessi e quant'altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il funzionamento degli impianti sportivi in oggetto. In caso di mancata attivazione del servizio nei termini previsti, l'Amministrazione avrà facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione.

### ART. 6 - ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO

Le disposizioni contenute negli articoli del presente Capitolato regolano la concessione del servizio unitamente a quanto previsto nel "Progetto di gestione", prodotto in fase di offerta di gara e che sarà allegato al presente capitolato in sede di sottoscrizione del contratto di concessione, quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

La gestione del servizio dovrà essere condotta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività esercitate e particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica, della sicurezza, nonché dell'ordine pubblico.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva nonché tutte le disposizioni in materia che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale nel periodo di validità della concessione.

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

**Il Concessionario è tenuto ad intrattenere rapporti proficui con l'Amministrazione Comunale, con le Associazioni sportive locali e con le scuole del territorio, dando la massima evasione alle richieste di servizi e collaborazioni compatibilmente con le attività programmate.**

Il Concessionario è consegnatario degli immobili, degli impianti, delle aree e di tutte le attrezzature e arredi esistenti, quali risulteranno dai verbali di consegna redatti all'inizio della gestione in contraddittorio tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e il Concessionario stesso.

Le attrezzature, i mobili e gli arredi deteriorati funzionali all'attività sportiva dovranno essere tempestivamente rimossi e sostituiti a cura e spese del Concessionario.



E' fatto divieto di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli immobili, senza l'autorizzazione del Comune, così come è vietato il cambio di destinazione, sotto pena di decadenza della concessione, ripristino e risarcimento dei danni.

Per attività compatibili con l'uso degli impianti di tipo diverso rispetto alle attività sportive, dovrà essere richiesto ai competenti uffici comunali il rilascio dell'apposito parere e/o delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi.

La gestione del servizio dovrà in ogni caso assicurare i seguenti **servizi di base**:

- direzione dell'impianto con nomina di un direttore responsabile da comunicare all'atto dell'inizio della gestione;
- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia degli impianti, in osservanza del calendario di apertura e chiusura dell'impianto, comunicato e concordato con l'Amministrazione;
- pulizia, cura e manutenzione ordinaria dell'intero complesso sportivo;
- custodia delle chiavi, dei beni e delle attrezzature;
- vigilanza, controllo e gestione degli ingressi (tale mansione comporta anche l'impedire l'accesso a persone non autorizzate e l'uso improprio delle attrezzature);
- osservanza delle tariffe per l'uso dell'impianto;
- direzione amministrativa, tecnica, organizzativa, attività di segreteria;
- assistenza bagnanti delle vasche coperte e scoperte;
- servizio di infermeria e soccorso immediato mediante tenuta in perfetta efficienza, dei medicinali di consumo e altre attrezzature di primo soccorso;
- organizzazione attività natatorie nelle vasche al coperto e all'aperto e sportive all'interno del palazzetto;
- gestione di tutte le attività collaterali e complementari dell'impianto natatorio coperto e scoperto (bar, ecc...);
- pulizie giornaliere e periodiche, con prodotti specifici a carico del gestore (la pulizia dovrà essere effettuata anche prima e dopo ogni uso dell'impianto per attività agonistiche o iniziative promosse dal Comune di Poggibonsi) nel rispetto anche di obblighi e protocolli normativi per il contrasto ad emergenze epidemiologiche;
- intestazione delle utenze (idrica, gas, elettrica, telefonica etc..) e conduzione di tutti gli impianti tecnologici;
- nomina quale gestore per tutta la vigenza del contratto, in materia di sicurezza (con particolare riferimento al Dlgs 81/2008 e s.m.i.), di prevenzione antincendi, revisione impianti termici e di "emergenza" in generale;
- installazione e manutenzione di defibrillatore secondo le disposizioni di cui alla L.R.T. 67/2015 e smi;
- conduzione, trattamento e controlli igienico sanitari delle acque;
- manutenzione ordinaria secondo le specifiche di cui al successivo art. 13;
- eventuali interventi di manutenzione straordinaria, ove indicati tra le offerte migliorative e/o concordati con l'Amministrazione.



### ART. 7 - PERSONALE

Per l'espletamento del servizio, il Concessionario deve avvalersi di personale in possesso delle necessarie qualifiche professionali e brevetti rilasciati dalle Autorità competenti in relazione alle mansioni da svolgere, secondo quanto previsto nell'Organigramma contenuto nell'offerta di gara e dalle normative vigenti in materia, incluso il personale dipendente dell'attuale gestore, che dovrà essere assunto tenuto conto delle condizioni contrattuali in essere come meglio specificato al successivo art. 8.

Il Concessionario deve designare, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale:

un **Direttore responsabile del complesso sportivo**, quale responsabile unico nei confronti dell'Amministrazione stessa, e un **addetto agli impianti tecnologici**.

Il Concessionario è tenuto altresì a fornire al Comune l'elenco del personale a qualsiasi titolo impiegato con vincolo di subordinazione e non, contenente dati anagrafici e i titoli di specializzazione.

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in relazione a tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale.

L'Amministrazione Comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il Concessionario.

L'elenco del personale presente sull'impianto in corso di concessione deve risultare da documentazione disponibile presso l'impianto stesso, per ogni eventuale verifica da parte del Comune, garantendo comunque il rispetto di ogni normativa e di ogni adempimento inerente tale attività a cura del gestore/datore di lavoro competente.

### ART. 8 - CLAUSOLA SOCIALE

La presente concessione è sottoposta all'osservanza delle norme in materia di cessazione e cambio di concessione previste dalla contrattazione collettiva vigente nel settore relativamente all'obbligo di assorbimento della manodopera.

Con riferimento alle mansioni e attività richieste dal Capitolato speciale, è operante la clausola sociale di cui agli artt. 3, lettera qqq), 50 e 177, D.Lgs 50/2016 in base alla quale, ai fini della promozione della stabilità occupazionale del personale impiegato e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente al fine di garantire l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore di cui all'art. 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81 e dei relativi contratti integrativi del settore di riferimento per tutti i lavoratori, rispettando tutti gli adempimenti contributivi, assicurativi e previdenziali nei loro confronti.

L'affidatario entrante si impegna ad applicare integralmente sia per la parte economica che per la parte giuridico-normativa il CCNL del settore di riferimento. A tal fine l'aggiudicatario si obbliga all'osservanza di tutte le leggi e delle norme previste dalla contrattazione collettiva di settore in tema di mantenimento dell'occupazione dei lavoratori appartenenti all'impresa cessante.

A tale proposito si precisa che gli addetti impiegati nel contratto in scadenza sono quelli indicati nell'**Allegato 2** al presente Capitolato.



## ART. 9 – CALENDARIO, ORARI DI APERTURA E RISERVA ORARIA

Il concessionario coordina la gestione complessiva degli impianti e ne assicura la unitarietà nell'ottica della loro funzionalità, della promozione e dell'implementazione della fruizione sportiva, nonché dell'efficienza ed efficacia dei servizi offerti.

Il concessionario è tenuto a gestire, mediante la propria organizzazione gli impianti sportivi affidatigli garantendo la massima apertura in termini di orario e di periodo, il massimo utilizzo e la massima fruibilità secondo criteri propri dell'uso pubblico.

Il concessionario è tenuto a promuovere, coordinare, attuare, gestire e controllare tutte le attività relative all'utilizzo degli impianti nonché lo sviluppo e promozione di attività agonistiche.

Il concessionario si impegna a rispettare il calendario e l'orario di apertura degli impianti presentando nel "**Piano Gestionale**", allegato all'offerta, una programmazione che concili la presenza nelle strutture sportive di adeguati spazi per le attività sportive territoriali e la disponibilità di spazi per la libera fruizione al pubblico.

L'Amministrazione comunale in base ai dati ed alla situazione determinatesi nel tempo, intende **riservare i sotto indicati spazi minimi** identificati da precisa fascia oraria, da assegnare in accordo con il Gestore all'uso di Società\Associazione sportive territoriali per come previsto nel "*Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali*" e secondo, sia i criteri di priorità di cui all'allegato vigente "*Disciplinare per la concessione ed uso delle palestre scolastiche e comunali*", sia, per quanto riguarda gli spazi acqua, in base alla potenzialità di otto o cinque corsie, a seconda delle fasce orarie.

Per **l'assegnazione degli spazi acqua**, e per **l'assegnazione degli spazi orari del Palazzetto** si procederà sulla base delle domande pervenute dalle Società\Associazione sportive sulla scorta degli allegati al summenzionato "*Disciplinare per la concessione ed uso delle palestre scolastiche e comunali*".

Il calendario e le assegnazioni sottoscritto, sarà normalmente valido per tutta la stagione agonistica (settembre/giugno) e vincolante per le Società sportive stesse, che saranno tenute al pagamento delle tariffe approvate secondo quanto previsto al successivo articolo 9 del presente Capitolato. **Il mancato utilizzo non esime la Società\Associazione sportiva al pagamento della tariffa oraria.**

**Qualora, a seguito dell'assegnazione, la Società \ Associazione sportiva, non intenda aderire in toto agli spazi assegnati come sopra, dovrà rendere nota tale rinuncia definitiva con un anticipo di almeno 5 gg.** dalla data effettiva di non utilizzo.

Gli spazi liberatesi per rinuncia saranno rimessi, in primis alla disponibilità delle Società\Associazioni sportive riassegnandoli in base al principio di massima equità di fruizione, ovvero, nel caso di non interesse di quest'ultime alla maggiore disponibilità di spazi al Gestore.

Gli **spazi minimi** sono così individuati:

### **PISCINA COPERTA - VASCA GRANDE:**

- dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 19:30 **otto** corsie delle **otto** disponibili;



- dal lunedì al venerdì dalle 19,30 alle 21:00 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 17:00 almeno **cinque** corsie delle **otto** disponibili;
- il martedì, il giovedì ed il venerdì dalle ore 21:00 alle 23:00 tutta **la vasca riservata alle discipline natatorie di squadra**;
- n. 2 eventi giornalieri/annui gratuiti nei giorni di sabato o domenica organizzati o patrocinati dall'A.C.;
- **PISCINA COPERTA - VASCA PICCOLA:**
- dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 19:30 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 12:00 l'intera vasca;

**PISCINA ALL'APERTO:**

- dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 18:00 **due** corsie;

**PALAZZETTO DELLO SPORT** prioritario per **discipline sportive di squadra:**

- dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 23:00;
- il sabato dalle ore 14:00 alle ore 20:00 prevalentemente riservati alle partite ufficiali dei vari campionati;
- la domenica dalle ore 9:00 alle ore 20:00 prevalentemente riservati alle partite ufficiali dei vari campionati;
- utilizzi gratuiti:
  - dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 in concomitanza di eventi sportivi e ludici organizzati dalle scuole del territorio comunale e direttamente dall'Amministrazione Comunale, per un numero massimo di 20 eventi all'anno, che saranno comunicati al Gestore entro il mese di ottobre per ogni anno di esercizio;
  - n. 4 eventi giornalieri organizzati o patrocinati dall'A. C.;

**ART. 10 - TARIFFE**

Per la utilizzazione degli impianti il gestore è autorizzato ad incassare dagli utenti un corrispettivo.

Il gestore è obbligato ad applicare le tariffe e le riduzioni approvate dall'Amministrazione Comunale con apposito atto della Giunta Comunale sentito anche il gestore. Per l'anno 2021 le **tariffe** sono state approvate con delibera della **Giunta Comune n° 141 del 07/09/2021**. Negli anni successivi il valore delle tariffe non potrà comunque essere fissato in misura minore di quella stabilita per l'anno 2021.

All'interno di tali valori il Gestore può autonomamente praticare riduzioni e promozioni tariffarie, preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale, tese ad incentivare l'utilizzo degli impianti.

La tariffa comprende l'accesso e la fruizione degli impianti od aree di attività assegnati, i servizi di supporto (spogliatoio, servizi igienici) e l'eventuale assistenza da parte del personale incaricato qualora prevista. L'eventuale uso delle docce e degli asciugacapelli potrà essere a pagamento.

Tutti i proventi della gestione delle attività saranno riscossi ed incamerati nel rispetto degli obblighi di legge e pertanto ogni responsabilità tributaria o fiscale è a carico del concessionario e non potrà essere chiamato in causa il Comune.

Il Gestore è obbligato ad esporre al pubblico le tariffe d'uso in modo evidente vicino alla cassa.





### **ART.11 - PUBBLICITA' E SPONSORIZZAZIONI**

Il gestore potrà effettuare all'interno delle strutture sportive la pubblicità commerciale, nelle forme e secondo modalità amministrative e gli adempimenti tributari e fiscali previsti dalla legge e dai regolamenti comunali. L'Amministrazione Comunale avrà facoltà insindacabile di diniego qualora ricorrano motivi di 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. Il Concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni. Resta a carico del concessionario l'onere dell'imposta di pubblicità. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per inconvenienti e danni che, a causa dell'installazione dei mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati ai medesimi o a persone e cose.

### **ART. 12 - GESTIONE DEL BAR**

Il Concessionario deve garantire un servizio di bar all'interno dell'impianto sportivo, anche eventualmente con la installazione di distributori automatici di bevande e alimenti. Eventuali spese per l'arredamento e adeguamento dei locali sono a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario deve ottenere le autorizzazioni prescritte dalla legge sia per l'esercizio del bar che per eventuali distributori di alimenti e bevande.

Il servizio di bar potrà essere gestito direttamente dal Concessionario o affidato a terzi come previsto nel successivo articolo 27, con contratto che preveda una scadenza coincidente con la data della concessione e con modalità e condizioni riportate al comma precedente.

### **ART. 13 - ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI**

Il Concessionario ha facoltà di richiedere l'autorizzazione all'esposizione e/o vendita del materiale tecnico e didattico e comunque compatibile allo svolgimento delle attività sportive ivi praticate, durante le ore di apertura degli impianti.

### **ART. 14 – ONERI e OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Nell'ambito della gestione complessiva del servizio sono a carico del Concessionario i seguenti oneri, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo, fermo restando quanto previsto in ogni caso nel "Progetto di gestione" presentato in sede di offerta:

- gestione del personale;
- custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambienti esterni assegnati in uso;
- pulizia di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza e relative spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;
- conduzione di tutti gli impianti tecnologici anche con affidamento a ditte specializzate;



- spese per consumi di energia elettrica, telefono, acqua, riscaldamento, smaltimento rifiuti e per le relative conduzioni degli impianti tecnologici per il trattamento, filtrazione, disinfezione acqua sanitaria ecc...;
- pagamento del canone di concessione;
- spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- manutenzione e taglio delle superficie a verde, potatura alberi, arbusti, siepi, con la periodicità necessaria con mezzi adeguati;
- spese per polizze assicurative;
- spesa relativa al pagamento imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti gli impianti e le attività in concessione;
- spese contrattuali.
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria in base agli obblighi assunti con l'offerta presentata;
- realizzazione degli interventi di manutenzione ed opere di natura straordinaria come descritti al successivo art. 20;

Sono inoltre a carico del gestore i seguenti oneri:

- a) intestazione, mantenimento\rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi (CPI);
- b) la dotazione di DAE (defibrillatore semiautomatico come prescritto dalla vigente normativa di riferimento), compresa la tenuta, efficienza e manutenzione del dispositivo che dovrà essere operativo all'atto dell'inizio delle attività;
- c) tutti gli adempimenti in materia di sicurezza di cui al d. lgs.n.81/08.

Il richiedente dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione o rinnovo del parere della C.C.V.L.P.S., VV.FF., ASL, CONI o di altri eventuali organi di controllo, in qualità di gestore.

**L'affidatario potrà procedere autonomamente alla realizzazione di opere migliorative o di costruzione di altri impianti, aree ludiche, recinzioni sulle strutture e sull'area oggetto di affidamento se previamente autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.**

Le opere dovranno, in ogni caso, essere preventivamente concordate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Ogni modifica sarà a beneficio del Comune senza diritto di ristoro per le somme spese a tal fine. Al termine della concessione, tutti gli interventi realizzati dal gestore sono acquisiti in proprietà piena ed esclusiva dall'Amministrazione Comunale senza alcun onere a carico della stessa.

#### **ARTICOLO 15 - PARAMETRI TECNICI delle ACQUE e CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

Il Gestore è obbligato a garantire, per il trattamento delle acque in vasca e per le condizioni igienico-sanitarie degli impianti, il rispetto di tutti i parametri previsti dalla normativa vigente in materia con particolare riferimento alla Legge della Regione Toscana 27/02/2015 n° 21 e successive modificazioni ed integrazioni, al Regolamento di attuazione 05/04/2016 n° 42/r e successive modificazioni ed



integrazioni ed L.R. n°68 del 09/10/2015 e al Regolamento di attuazione 22/06/2016 n° 38/r adottando apposite procedure di autocontrollo e manutenzione.

Il rispetto delle normative vigenti in ordine agli aspetti igienico-sanitari dovrà essere garantita anche per quanto riguarda gli spazi esterni ed il Palazzetto.

### **ARTICOLO 16 - ULTERIORE UTILIZZO DEGLI IMPIANTI**

Il concessionario può utilizzare gli impianti sportivi per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità, di iniziative sportive e non sportive, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione ed il normale stato di conservazione delle strutture e degli impianti e senza pregiudizio alcuno per gli stessi. Per la realizzazione di tali iniziative il concessionario deve preventivamente, ove richiesto dalla normativa vigente, richiedere il rilascio da parte del competente servizio comunale dell'apposita licenza e/o delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi ed in particolare dal Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.). Il gestore dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione del parere degli organi di controllo. Il comune è sollevato da ogni responsabilità od onere eventualmente derivante dalla mancata idoneità della struttura all'attività che il concessionario o il suo avente causa intenda svolgere.

### **ART. 17 - CUSTODIA E DETENZIONE**

Il Concessionario provvederà alla custodia e vigilanza degli impianti sportivi, mediante proprio personale o mediante affidamento a terzi come previsto dall'art. 27.

Con l'inizio del rapporto contrattuale, il Gestore è immesso nella detenzione delle strutture e dei beni immobili posti nelle stesse, appartenenti al Comune, che dovranno essere usati con la diligenza del buon padre di famiglia. Il concessionario è tenuto ad attivarsi affinché sia tale anche il comportamento dei propri collaboratori. Di questi e delle loro azioni od omissioni, il Concessionario risponde sempre e comunque, senza eccezione o deroga di sorta.

### **ART. 18 - UTENZE**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze (acqua, gas, energia elettrica, telefono, ecc.) nonché tasse e imposte per quanto dovute, anche in funzione dei contenuti di cui al Decreto legislativo n° 38 del 28/02/2021, art. 7.

Il Concessionario si obbliga pertanto a provvedere, a cura e spese proprie, alla voltura di tutte le utenze, entro 15 giorni dalla consegna dell'impianto.

### **ART. 19 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

La **manutenzione ordinaria** dell'intero impianto sportivo, con relativi impianti tecnologici, attrezzature, dotazioni e spazi di pertinenza è a carico del Concessionario.



Il Concessionario provvederà ai servizi di manutenzione ordinaria mediante proprio personale o mediante affidamento a terzi come previsto dall'art. 27.

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 del dpr 06.06.2001, n. 380 per **interventi di manutenzione ordinaria** si intendono *"gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*.

Al fine di definire l'attività manutentiva di spettanza del gestore, è allegato il *Piano delle manutenzioni*.

Ogni qual modo a puro titolo esemplificato e non esaustivo, sono elencati di seguito una serie di interventi di stretta e **completa competenza dello stesso gestore**:

- riparazione di intonaci interni, di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne ed esterne, verniciatura delle parti in ferro;
- pulizia dell'impianto e delle attrezzature;
- manutenzione dell'impianto elettrico, termico e idraulico, come da obblighi di legge, (compreso il controllo annuale della caldaia per il riscaldamento) nonché degli impianti tecnologici;
- riparazioni e sostituzioni di rubinetterie e saracinesche, nonché dell'impianto di irrigazione e delle apparecchiature idro - sanitarie in genere;
- riparazioni e sostituzioni di parti di infissi e serramenti interni ed esterni comprese le parti accessorie;
- riparazioni e sostituzioni degli impianti elettrici installati e delle parti terminali d'uso compresa la sostituzione delle lampade di illuminazione;
- manutenzione e riparazione delle recinzioni nel rispetto delle norme di settore;
- sostituzione elementi accessori deteriorati o danneggiati durante la gestione dell'impianto sportivo;
- fornitura di materiali, acquisto e manutenzione di macchine e attrezzature per gli interventi manutentivi;
- manutenzione dell'arredamento mobile e delle attrezzature;
- pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni dell'impianto sportivo, degli arredi, vetrate e infissi;
- spese relative all'acquisto dei materiali per le pulizie oltre che dei materiali tecnici occorrenti all'omologazione della partita (reti, bandierine, etc.);
- ripulitura delle fosse di scolo delle acque;
- il trattamento delle acque e del campo di giuoco del palazzetto, con idonee attrezzature e prodotti per il mantenimento;
- la pulizia e il mantenimento del decoro e dell'igiene in tutti i locali (spogliatoi, magazzini, etc..) delle strutture affidate;
- sfalcio del verde delle aree dell'impianto;
- acquisto e posa in opera di attrezzature e arredi utili per garantire il regolare afflusso e deflusso degli utenti in sicurezza dagli impianti;
- sistemazione superficiale delle aree verdi di competenza tramite riporto di materiale inerte per eliminazione di avvallamenti, buche, pozze e pericoli in genere.

#### **Registro delle Manutenzioni e dei Controlli**



Il Concessionario in fase di gestione del complesso sportivo dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un Registro delle Manutenzioni e dei Controlli: il documento, redatto anche informaticamente secondo la norma UNI10637, sarà strutturato per come descritto nel Piano di manutenzioni.

**Il Concessionario dovrà esibire all'Amministrazione Comunale ad ogni sua richiesta lo specifico programma di manutenzione con l'indicazione dei principali interventi di manutenzione effettuati.**

In caso di contestazioni specifiche da parte dell'Amministrazione Comunale, il Concessionario è tenuto a dar seguito alle stesse, provvedendo ai necessari interventi, entro il termine assegnato dall'Amministrazione medesima. Ove il Concessionario non adempia, il Comune, a prescindere dall'applicazione delle penali previste dal presente contratto, potrà procedere direttamente all'esecuzione degli interventi urgenti, ponendo la relativa spesa a carico del Concessionario.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla struttura od all'organismo edilizio, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del servizio, l'impianto in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

Il concessionario dovrà provvedere ad assicurare altresì l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario.

In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari.

Il concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

#### ART. 20 - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA e INVESTIMENTO

##### **A) Interventi necessari di manutenzione straordinaria**

Il Concessionario è obbligato all'esecuzione di tutti gli interventi straordinari di adeguamento e messa a norma di impianti e strutture, e più specificatamente:

- 1. revisione e manutenzione straordinaria della rete idrica antincendio dell'impianto natatorio coperto (ALLEGATO 2: Tav. rete antincendio);**
- 2. manutenzione straordinaria dell'impianto solare termico, mediante sostituzione dei 20 collettori solari posti nella copertura del blocco spogliatoio, compreso la relativa rete impiantistica, accumulatore acqua calda, centralina regolazione elettrica, elettropompe di circolazione posti nel locale tecnico (ALLEGATO 2: Tav. Impianto pannelli solari e Voci di Computo);**

Il valore degli interventi **obbligatori**, è stimato complessivamente in **€ 80.000** incluse spese tecniche e cnpaia e tutti gli oneri fiscali, tale importo, puramente indicativo, sarà soggetto a rendicontazione finale sulla scorta dei documenti di spesa.

L'esecuzione degli interventi di cui sopra, a carico del Concessionario, comprende:



- la complessiva progettazione, ivi compresi tutti i rilievi, le indagini, le eventuali prove ed sondaggi propedeutici alla progettazione stessa, nonché ogni altro atto tecnico, amministrativo ed economico necessario per l'acquisizione di tutti i pareri essenziali per l'approvazione dei progetti stessi e per la loro realizzazione e collaudabilità;
- la direzione dei lavori, la misurazione, l'assistenza e la contabilità;
- il coordinamento della sicurezza sia in fase progettuale, che in quella esecutiva;
- la materiale realizzazione dei lavori;
- il collaudo finale;
- individuazione ed affidamento a soggetti appaltatori dei servizi e dei lavori;
- le imposte di legge.

Il soggetto affidatario dovrà rispettare nella realizzazione degli investimenti i contenuti del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i, il quale stabilisce che lo stesso codice dei contratti pubblici deve essere applicato per l'affidamento dei lavori pubblici aggiudicati dai concessionari di servizi, quando essi sono strettamente strumentali alla gestione del servizio e le opere pubbliche diventano di proprietà dell'Amministrazione aggiudicatrice.

Al fine di facilitare la redazione dei progetti, il Comune mette a disposizione, per quanto possibile e gratuitamente, tipi, disegni, rilievi, altri elaborati già in suo possesso,

Alla conclusione dei lavori dovranno essere consegnati al Comune:

- certificato di regolare esecuzione o collaudo;
- gli elaborati del "come eseguito" (as built) di tutti gli impianti e strutture;
- tutte le certificazioni inerenti i materiali, i manufatti e gli impianti realizzati;
- rendicontazione economica e fatture quietanzate per l'intero importo dei lavori eseguiti.

Il Concessionario dovrà realizzare i lavori suddetti tenendo conto che gli stessi dovranno essere svolti possibilmente o in modo da non interferire con la normali attività degli impianti e strutture.

**E' consentito per il concessionario, qualora possibile, il ricorso a forme di incentivazione per gli interventi di cui sopra.**

### **B) Interventi di manutenzione straordinaria\investimento ulteriori e diversi da quelli di cui al punto A)**

La manutenzione straordinaria degli impianti sportivi e degli impianti tecnologici oggetto della concessione, nel loro complesso, compete al Comune di Poggibonsi, tuttavia il concessionario potrà eseguire direttamente ulteriori interventi, diversi da quelli indicati al punto A) e ritenuti necessari, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, con le stesse modalità e condizioni previste al precedente punto A) ed in base ai contenuti dell'art.3.

A fronte degli interventi di cui alle **lettere A) e B)** del presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà rimborsare al Concessionario un contributo massimo pari a € 40.000,00 per ogni anno di gestione, **oneri fiscali inclusi**. La somma sarà erogata fino alla concorrenza delle spese effettivamente sostenute e correttamente documentate.



Qualora il concessionario abbia offerto in sede di gara la realizzazione degli interventi di cui al punto A.1) e/o A.2), gli stessi non concorreranno al rimborso della somma annua di €. 40.000, che potrà essere utilizzato per il rimborso di diversi e ulteriori interventi concordati ed autorizzati.

Nel caso in cui al termine dei primi tre anni di gestione non siano ancora stati rimborsati completamente gli investimenti concordati, e non si provveda al rinnovo dell'affidamento il Comune o l'eventuale nuovo concessionario subentrerà nella parte residua delle obbligazioni all'uopo assunte dal concessionario e non ancora ammortizzate, per come risultanti dall'offerta presentata e comunque in non meno di tre (3) rate annuali. In ogni caso il piano finanziario non potrà precedere tempi di rientro superiori ai sei anni complessivi.

**L'esecuzione a carico dell'Amministrazione Comunale di tali interventi di manutenzione straordinaria non sarà garantita nel caso in cui la necessità degli interventi stessi sia derivata da inottemperanza da parte del Concessionario alle operazioni di ordinaria manutenzione o da incuria, disattenzione, incompetenza da parte del Concessionario stesso. Gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal Concessionario, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili.** Qualsiasi ulteriore innovazione, modifica o miglioria che, a proprie spese, il Concessionario volesse apportare all'impianto nel corso della durata della presente concessione, come previsto agli art. 13 e 19 anche in aggiunta a quelle previste nel presente articolo, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

### ARTICOLO 21 - SERVIZI DI INFORMAZIONE E DI SUPPORTO VERSO IL PUBBLICO

Il Gestore ha l'obbligo di attivare un sito informativo internet ed un servizio di posta elettronica.

Il Concessionario può organizzare nell'ambito della gestione qualsiasi attività ritenuta utile per la promozione e l'incremento delle presenze dei visitatori con particolare riferimento ad organizzazione di mostre, conferenze, convegni, iniziative culturali e promozionali; tutti i proventi derivanti da tali attività, sono di esclusiva competenza del Gestore.

### ART. 22 - SICUREZZA IGIENICO-SANITARIA

Gli impianti sportivi nel loro complesso dovranno essere gestiti e mantenuti, osservando i necessari requisiti igienico-sanitari e garantendo la dotazione degli addetti, delle attrezzature e dei materiali, nonché i controlli previsti dalla normativa vigente in materia.

Il Concessionario provvederà direttamente ai servizi di pulizia e sanificazione di tutti gli impianti in questione mediante proprio personale o mediante affidamento del servizio a ditte esterne come previsto dall'art. 27, garantendo in ogni caso l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e l'applicazione della normativa vigente in materia.

In particolare, il Concessionario dovrà garantire gli interventi sotto elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:



- pulizia e lavaggio con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti dei pavimenti di tutti i locali, in particolare la pulizia delle docce, dei servizi igienici e spogliatoi dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza di utilizzo degli stessi;
- disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;
- svuotamento e pulizia cestini etc.;
- deragnatura all'occorrenza;
- pulizia aree di accesso all'impianto;
- pulizia di quant'altro esistente nei locali oggetto del servizio;
- lavaggio e pulitura vetri, vetrate, infissi, porte interne ecc..
- spolveratura apparecchi illuminanti;
- pulizia pozzetti di scarico;
- disinfestazioni programmate degli impianti sportivi.

Gli interventi dovranno essere eseguiti in orari convenienti anche tenendo conto delle esigenze funzionali dell'impianto e svolti da parte di idonee unità lavorative.

A carico del Concessionario sono tutti i prodotti e i macchinari necessari all'assolvimento degli oneri sopra descritti.

#### ART. 23 - SICUREZZA DEI LAVORATORI

Al presente capitolato di gestione non è allegato il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.) previsto dall'art. 26 comma 3, del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., in quanto, da una attenta valutazione, non si ravvisano rischi da interferenze, poiché la gestione degli impianti sportivi è interamente affidata al Concessionario, comprese le manutenzioni ordinarie, senza nessun intervento del personale comunale.

Sarà cura e responsabilità del Concessionario mettere in atto tutti gli adempimenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro previsti dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., in caso di interferenze.

Il Concessionario per tutta la durata del contratto deve pertanto garantire le condizioni di sicurezza in ottemperanza alle vigenti normative di legge compresa la formazione del personale, con specifico riferimento alla sicurezza degli impianti tecnologici (D.M. 37/2008), alla tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008), alla sicurezza nei luoghi di pubblico spettacolo (D.M. 24/08/1996) e alle norme antincendio (D.M. 10/03/1998 e D.P.R. 151/2011) ed alle loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART. 24 - VERIFICHE GESTIONALI E RENDICONTO

Il Concessionario deve presentare all'Amministrazione Comunale entro il 31 maggio di ogni anno:

- il bilancio consuntivo della gestione approvato dal competente organo societario, contenente il rendiconto annuale dettagliato di tutte le entrate e spese relative agli impianti in gestione;





- una relazione gestionale, corredata dai dati statistici sull'andamento della gestione e sui risultati ottenuti nelle varie attività previste nel progetto di gestione. Nella relazione dovranno essere indicati i dati di affluenza disaggregati per le singole fasce di utenza e singole attività;
- il riepilogo degli interventi annui di manutenzione e della relativa spesa sostenuta.

#### ART. 25 - CONTROLLI E VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale vigila sul regolare adempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario del servizio, effettuando verifiche periodiche per valutare l'attività di promozione degli impianti sportivi, la qualità e la quantità dei servizi resi, nonché il rispetto degli oneri di pulizia e manutenzione della struttura e degli impianti stessi.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del Concessionario per l'efficiente gestione del servizio e di ogni altro dovere derivante allo stesso Concessionario dal presente capitolato, nonché la violazione di norme di legge o regolamenti, l'Amministrazione contesterà gli addebiti al Concessionario dando un termine congruo per adempiere.

Se entro il termine assegnato, il Concessionario non adempirà a quanto richiesto ovvero non fornirà alcuna motivata giustificazione, ovvero qualora tali giustificazioni non fossero ritenute accoglibili, l'Amministrazione Comunale applicherà le penali previste dal presente capitolato o provvederà d'ufficio addebitandone la relativa spesa.

Le verifiche ed ispezioni sono effettuate alla presenza di incaricati del soggetto Gestore, che possono essere chiamati a controfirmare i verbali di verifica.

Le verifiche ed i controlli effettuati non esimono il concessionario da responsabilità e da qualsiasi altra conseguenza.

#### ART. 26 - PENALI

In caso di inadempienza da parte del Gestore agli obblighi di cui al presente capitolato, fatte salve le ulteriori responsabilità, saranno applicate previa contestazione, le seguenti penali, fissate da un minimo di 250 ad un massimo di 1.000 euro:

- ritardata apertura degli impianti (fino a due ore) Euro 250,00 per ogni episodio;
- ritardata apertura degli impianti oltre due ore o mancata apertura giornaliera Euro 500,00 per ogni episodio;
- mancata esecuzione dei servizi di pulizia Euro 500,00 per ogni episodio;
- mancata osservanza degli obblighi relativi alla sorveglianza, ritardo nell'effettuare segnalazioni dovute in base al presente capitolato Euro 500,00 per ogni episodio;
- in caso di applicazione di tariffe diverse da quelle stabilite dall'Amministrazione Comunale Euro 1.000,00 per ogni violazione, salvo l'obbligo di restituzione di quanto indebitamente percepito;
- interruzioni del servizio imputabili a mancata manutenzione, pulizia, ovvero omesso controllo dei parametri chimici Euro 1.000,00 per ogni interruzione;



- per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa Euro 500,00 fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori degli impianti o verso incaricati dell'Amministrazione Comunali di vigilare sull'operato del concessionario Euro 300,00 per ogni singola contestazione.

Salva l'applicazione delle penali di cui sopra e salve ulteriori conseguenze, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente o tramite ditta specializzata agli adempimenti trascurati dal gestore ponendo a carico dello stesso i relativi costi.

Le penali verranno discrezionalmente detratte dalla compartecipazione versata dal Comune o incamerate tramite la cauzione definitiva con escussione anche in via parziale e l'obbligo da parte del Concessionario della sua reintegrazione.

Le penalità sono notificate al Gestore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata nel domicilio legale indicato o a mezzo PEC che il Gestore stesso dovrà indicare nel contratto, restando escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o procedimento giudiziale. L'ammontare delle penalità viene introitato in apposito capitolo in conto entrate del bilancio comunale.

#### ART. 27 - SUB CONCESSIONE

E' ammessa la sub concessione, in analogia, con quanto previsto all'art. 105 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. per il servizio di istruzione e vigilanza bagnanti, per le parti non essenziali del servizio, per singole attività gestionali, per il servizio bar ed in generale per tutte quelle attività non rientranti tra i doveri tipici del Gestore. In sede di autorizzazione si dovrà valutare che la sub-concessione non violi i principi soggettivi e professionali richiesti nelle condizioni ed offerti in sede di gara.

E' fatto espressamente divieto al Concessionario di cedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma, l'oggetto della presente concessione, pena la decadenza del contratto.

E' data facoltà al Concessionario di affidare in appalto a terzi i servizi ed i lavori sotto elencati, a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.:

- organizzazione e gestione corsi;
- gestione bar;
- trattamento acque;
- manutenzioni;
- conduzione caldaie;
- pulizie;
- custodia e servizi di vigilanza;
- eventuali servizi a carattere commerciale di cui all'art. 12 del presente capitolato.

E' data altresì facoltà al Concessionario di affidare in appalto a terzi i servizi e lavori sotto elencati mediante procedura di evidenza pubblica con le modalità previste dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale e professionale previsti dalle norme stesse:



- attività di progettazione direzione lavori ed in generale servizi tecnici professionali;
- esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 20 del presente capitolato.

### ART. 28 - RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla scadenza del contratto il Concessionario deve riconsegnare all'Amministrazione Comunale gli impianti sportivi comprensivi di eventuali addizioni, nonché i beni mobili e le attrezzature in essi esistenti alla data di sottoscrizione del contratto e risultanti dal verbale di consegna e suoi relativi aggiornamenti. Gli immobili e mobili devono essere consegnati in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità, salvo il normale deterioramento d'uso.

Gli interventi di cui ai precedenti articoli 19 e 20, una volta realizzati, vengono, infatti, acquisiti in proprietà dall'Amministrazione Comunale per accessione ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile. Il concessionario manterrà il diritto al rimborso per gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 20 secondo le disposizioni nello stesso contenute.

Eventuali immobili o lavori realizzati senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale non daranno in nessun caso diritto ad alcun indennizzo a favore del Concessionario neppure sotto forma di rimborso per la parte dell'investimento non ammortizzata. In ogni caso, alla scadenza del contratto, l'Amministrazione Comunale ha diritto di pretendere la messa in ripristino a spese del Concessionario oppure di acquisire le nuove opere senza alcun compenso. La messa in ripristino potrà essere richiesta anche nel corso del contratto, qualora le modificazioni o le nuove opere abbiano avuto luogo senza il predetto consenso scritto.

Il Concessionario deve, comunque, riconsegnare gli immobili, indipendentemente dall'esistenza di eventuali suoi crediti e quindi senza poter vantare il diritto di ritenzione.

Nel caso di inottemperanza dei termini e delle condizioni suindicate, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombrò d'ufficio ed al ripristino delle condizioni di funzionalità a spese del Concessionario.

Se in occasione della riconsegna degli immobili, all'Amministrazione Comunale risultasse, da apposita perizia redatta in contraddittorio tra le parti, una diminuzione della funzionalità degli immobili imputabile a cattiva ed insufficiente manutenzione ordinaria, il Concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale un corrispettivo per la loro sistemazione.

In caso di esecuzione parziale dei lavori previsti a carico del Concessionario, alla scadenza anticipata del contratto l'Amministrazione Comunale sarà autorizzata a porre termine agli stessi, apportando, se del caso, modifiche al progetto. Il Concessionario, non potrà vantare diritto alcuno neppure per arricchimento senza causa per i lavori realizzati e/o i progetti presentati e non terminati.

Il concedente non procederà allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.

### ART. 29 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO



Il servizio oggetto del presente contratto non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

Al Gestore potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione, per limitati periodi preventivamente convenuti con l'Amministrazione, nel caso in cui ciò si rendesse necessario:

- per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione non prevedibile degli impianti;
- per condizioni climatiche particolarmente avverse o per cause di forza maggiore che rendano gli impianti inagibili e impongano la sospensione delle attività.

Il Gestore si impegna comunque a rispettare le norme di garanzia per i servizi pubblici essenziali, in relazione alle prestazioni minime da assicurare in caso di sciopero al fine di assicurare la continuità nella gestione delle attività e nell'erogazione dei servizi sulla base di quanto previsto nel presente capitolato.

### ART. 30 - RECESSO

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto, salvo cause di forza maggiore o altra situazione non imputabile al Concessionario che renda impossibile la prosecuzione del servizio.

L'atto di recesso del concessionario deve essere comunque comunicato a mezzo raccomandata A/R all'Amministrazione Comunale almeno 180 giorni prima. Per tale recesso, ove non sussistano responsabilità dirette gravi e reiterate del Comune, non sarà dovuto al Concessionario alcunché e potrà essere trattenuta la cauzione definitiva per il parziale ristoro dei danni subiti.

L'Amministrazione Comunale ha il diritto, ai sensi dell'art. 21-sexies della Legge n. 241/1990, di recedere dal contratto per ragioni di interesse pubblico, comunicando ciò con raccomandata A/R almeno 180 giorni prima della data di efficacia del recesso.

In caso di recesso, gli impianti sportivi oggetto della presente concessione dovranno essere riconsegnati nella piena ed incondizionata disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di esecuzione dello stesso.

### ART. 31 - SOSTITUZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione dell'aggiudicatario a causa di risoluzione del contratto o rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale si riserva, alternativamente, di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria ovvero procedere a nuovo affidamento a terzi.

### ART. 32 - GARANZIA DEFINITIVA

Il Concessionario è tenuto a versare una cauzione definitiva, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'esecuzione del contratto, pari al 10% dell'importo totale del contratto stesso o di importo superiore.



La cauzione è ridotta del 50% nel caso di impresa certificata UNI CEI ISO 9000 (art. 113 comma 1 e art. 75 comma 7 del D.LGS 163/2006).

La garanzia dovrà essere costituita mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa contenente:

- la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del Codice Civile.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale.

La garanzia definitiva si intende a garanzia:

- dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto e della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere obbligatorie di manutenzione straordinaria e di quegli interventi di miglioria presentati in gara ed autorizzati;
- dell'eventuale risarcimento di danni, derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;
- del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Concessionario.

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La stazione appaltante può richiedere al concessionario la reintegrazione della cauzione ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione può essere effettuata a valere sui ratei di prezzo da corrispondere al concedente.

Nel caso di cui sopra il Concessionario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la cauzione di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza della concessione.

La cauzione si intenderà automaticamente prorogata, qualora, entro la data di scadenza vi fossero pendenti controversie giudiziarie fra Comune e concessionario.

### ART. 33 - RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

Il Concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

Il Concessionario è garante del corretto uso dell'impianto da parte degli utenti ed è tenuto pertanto a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori.

Il Concessionario dovrà quindi produrre idonea polizza assicurativa, stipulata con Compagnia assicurativa di primaria importanza, a copertura di tutti i rischi attinenti l'oggetto della concessione: polizza incendio e garanzie accessorie per i rischi derivanti dalla gestione degli impianti dati in concessione e polizza di Responsabilità Civile per un massimale per sinistro non inferiore a Euro 4.000.000,00 (senza alcun sotto limite per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti) nei confronti degli



utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune, per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio o in conseguenza dell'attività espletata, con riferimento agli impianti sportivi oggetto di concessione.

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

Al Comune di Poggibonsi compete l'assicurazione dei beni immobili e mobili di proprietà comunale contro i rischi da incendio e garanzie accessorie, nonché responsabilità civile derivante dalla proprietà.

### ART. 34 - PERMESSI E LICENZE

Tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per la gestione degli impianti e delle attività sportive oggetto del presente capitolato devono essere richieste ed intestate al Concessionario il quale è tenuto ad espletare in proprio gli adempimenti preliminari. Sempre il Concessionario deve provvedere nei tempi prescritti al loro eventuale rinnovo.

### ART. 35 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA

Qualora nel corso di durata del contratto vengano accertate più inadempienze di gravissima entità, l'Amministrazione Comunale procederà a contestare le stesse per scritto a mezzo raccomandata A/R, diffidando l'Impresa a conformarsi alle prescrizioni contrattuali entro il termine perentorio di 15 giorni dalla data di ricevimento della diffida. L'Impresa, entro lo stesso termine perentorio di giorni 15, potrà fornire le proprie controdeduzioni sempre a mezzo raccomandata A/R. Trascorso il termine stabilito, qualora l'inadempienza dovesse continuare a permanere, ovvero le giustificazioni addotte risultassero non soddisfacenti o esaustive, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, considerare risolto di diritto il rapporto con incameramento della cauzione prestata.

Oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile le seguenti ipotesi:

- a) ragioni di pubblico interesse determinati dalla Pubblica Amministrazione con provvedimento motivato;
- b) cessione del contratto a terzi;
- c) inosservanza delle norme previste nel capitolato riguardo la sub-concessione;
- d) reiterato ovvero non motivato impiego di personale non dipendente dall'Impresa;
- e) riscontrata violazione ripetuta delle norme di prevenzione e sicurezza sanzionata dagli organi di controllo competenti;
- f) grave ritardo nell'inizio della gestione del servizio;
- g) inosservanza delle leggi riguardanti il personale dipendente o mancata applicazione dei contratti di lavoro;



- h) tutti i casi in cui il comportamento reiterato dell'Impresa risultasse gravemente pregiudizievole per l'immagine ed il decoro dell'Amministrazione Comunale;
- i) interruzione non motivata del servizio;
- l) apertura di una procedura concorsuale a carico del concessionario;
- m) dichiarazione di fallimento dell'aggiudicataria;
- n) messa in liquidazione dell'impresa o in caso di cessione dell'attività e/o ramo d'azienda senza il parere favorevole del Comune;
- o) negli altri casi previsti dal presente capitolato e dalla vigente normativa.
- p) inadempimento degli impegni relativi alla realizzazione delle opere e/o alla mancata presentazione delle certificazioni di legge previste e/o del collaudo lavori;
- q) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- r) interruzione della gestione dell'impianto non autorizzata, salvo i casi di forza maggiore;
- s) commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del Gestore.

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto, con effetto immediato, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC; in tale ipotesi l'Amministrazione Comunale avrà il diritto di affidare a terzi il servizio in danno del concessionario inadempiente. L'esecuzione in danno con affidamento del servizio a terzi verrà notificato al concessionario nelle forme previste e con l'indicazione dei nuovi termini dell'esecuzione dei servizi affidati e degli importi relativi senza per ciò dispensare il Gestore dalla responsabilità civile e penale in cui esso possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione del contratto. In tal caso le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione Comunale saranno direttamente prelevate dal deposito cauzionale di cui al sopradetto art. 32 e, ove queste non fossero sufficienti, direttamente da eventuali crediti maturati.

#### ART. 36 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

- per rilevanti motivi di interesse pubblico;
- per gravi motivi di ordine pubblico o sanitario;
- per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti ed atteggiamenti incompatibili con le finalità della concessione stessa.

#### ART. 37 - CONTROVERSIE

Il Foro di Siena è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente concessione.

#### ART. 38 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto nel contratto di concessione, si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile ed alle vigenti normative in materia.



Il Concessionario sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato.

### ART. 39 - CONTRATTO E SPESE RELATIVE

Il contratto viene stipulato in forma pubblica amministrativa. A tal fine un rappresentante del Concessionario dovrà presentarsi al competente ufficio comunale nel giorno stabilito e preventivamente comunicato al gestore stesso provando la propria legittimazione ed identità.

Ove il rappresentante del Gestore non si presenti nel giorno concordato senza fornire valida giustificazione, verrà fissato e comunicato il nuovo giorno e l'ora per la sottoscrizione del contratto, qualora anche in quest'ultimo caso il suddetto rappresentante non si presenti, verrà dichiarata la decadenza del concessionario dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, ove la mancata esecuzione del servizio oggetto della concessione possa arrecare grave danno al Comune, o comunque provocare 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.

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

### ARTICOLO 40 - TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Codice in materia di protezione dei dati personali (Dlgs. 196/2003), così come aggiornato dal Dlgs 101/2018, il Comune di Poggibonsi è autorizzato alla raccolta ed al trattamento dei dati, compresa la comunicazione a terzi, per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente per gli scopi di cui al presente avviso di gara e in caso di aggiudicazione, alla conseguente gestione degli impianti.

### ARTICOLO 41 - OBBLIGO CERTIFICATO PENALE - ANTIPEDOFILIA

E' fatto obbligo al Concessionario di richiedere ogni anno all'ufficio della Procura della Repubblica competente il certificato del casellario giudiziale relativo a tutti soggetti impiegati alle proprie dipendenze e destinati a stare a stretto contatto con minorenni nello svolgimento delle proprie mansioni, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 4 marzo 2014 nr. 39 (Attuazione della direttiva 2011/93/UE relativa alla lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile).

### ART. 42 - TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI





Il corrispettivo annuo di cui al precedente articolo 4 quale risulterà dall'offerta economica presentata in sede di gara, verrà erogato in base a presentazione di idonee fatture semestrali. In riferimento agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla legge 136/2010 il concessionario comunicherà gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale dedicato, sul quale transiteranno tutti movimenti finanziari relativi alla gestione del contratto e le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operarvi.

### ALLEGATI AL CAPITOLATO

Sono ALLEGATI al presente capitolato quale parte integrante e sostanziale dello stesso i seguenti documenti:

1. Planimetria delle aree e degli impianti oggetto di concessione;
2. Tav. rete idrica antincendio; Tav. e computo di massima dell'impianto solare termico.
3. Elenco dei dipendenti dell'attuale Gestore;
4. Copia Delibera approvazione e vigente Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali.
5. Copia Delibera approvazione e vigente Disciplinare per la concessione e l'uso delle palestre comunali;
6. Copia deliberazione della Giunta Comunale nr. 141/2021 di fissazione delle tariffe per l'anno 2021;
7. Piano delle manutenzioni ordinarie;
8. PEF e Delibera di approvazione.
9. Inventario dei beni mobili.