

All. A)



CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE E CONDUZIONE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE POLIFUNZIONALE DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO

1. Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è la gestione e conduzione dell'impianto sportivo indicato all'art. 2 e di seguito per brevità indicati semplicemente come "impianto", da destinare ad attività sportive coerenti con la sua destinazione d'uso.

La gestione funzionale dell'impianto sportivo comprende le attività di erogazione di servizi sportivi e lo svolgimento di attività connesse, la manutenzione ordinaria di strutture, impianti, attrezzature e degli spazi esterni per tutta la durata del contratto e l'adeguamento ad eventuali normative e ad oneri successivi, con decorrenza indicata al successivo art. 3, a fronte della riscossione delle tariffe e dello sfruttamento economico/funzionale degli impianti.

La concessione comporta la gestione tecnico-amministrativa, la sorveglianza sugli impianti e sulle relative attrezzature, nonché la manutenzione ordinaria, l'assistenza agli utenti ed ogni attività tesa a diffondere la pratica del nuoto nel territorio comunale.

Il Concessionario accetta l'impianto nello stato di fatto in cui si trova e si assume ogni onere e responsabilità riguardo a permessi, autorizzazioni e quant'altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il funzionamento dell'impianto.

La gestione dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione è da considerarsi ad ogni effetto servizio pubblico locale e per nessuna ragione potrà essere sospesa od abbandonata, salvo quanto previsto dal successivo art.5.

Sono, inoltre, affidati al concessionario, i beni e le attrezzature attualmente in dotazione alla struttura, che verranno verificati in contraddittorio tra le parti in sede di consegna formale dell'impianto.

2. Identificazione impianto

L'impianto oggetto della presente concessione è il Centro Natatorio Polifunzionale del Comune di Casale Monferrato, sito in via Papa Giovanni Paolo II n. 5.

L'impianto comprende:

- Area vasche per il nuoto da 6 corsie di 25 mt di lunghezza
- Vasca polivalente
- Vasca di acquaticità 5x3
- Palestra pesi
- Sala Fitness
- Sala spinning/trekmill
- Area benessere (sauna, bagno turco, docce emozionali)
- Area solarium e piscina esterna
- Zona spogliatoi (3 maschili e 3 femminili)
- 6 spogliatoi tecnici
- Zona bar
- Area uffici
- Reception
- Locali tecnici

3. Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in mesi 24, con decorrenza dalla data di consegna degli impianti.

4. Modalità di avvio della gestione

Il concessionario si impegna ad avviare il servizio oggetto della concessione, avendo conseguito le necessarie autorizzazioni, permessi e quant'altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il funzionamento dell' impianto, entro 30 giorni dalla consegna dello stesso nei modi di cui agli articoli 10 e 12, salve eventuali diverse indicazioni fornite dall'Amministrazione anche in base a motivati ritardi di soggetti terzi non dipendenti da comportamenti del concessionario.

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 provvisoria.

Al concessionario potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione per limitati periodi preventivamente convenuti formalmente con il Comune, esclusivamente nei seguenti casi:

- 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.

E' altresì data facoltà al Concessionario la discrezionale chiusura del centro secondo quanto previsto dal successivo art. 5.

Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione degli impianti sportivi e delle attività collaterali, il concessionario dovrà attivarsi, con costi ed oneri totalmente a suo carico, per l'ottenimento, il rinnovo e la voltura di tutte le licenze, nulla osta, autorizzazioni, certificazioni, da qualsiasi autorità siano rilasciati, in materia di sanità, igiene, edilizia, sicurezza, ordine pubblico, prevenzione incendi ecc. previste dalla normativa vigente. Il concessionario dovrà provvedere ad applicare tutte le norme vigenti e quelle che saranno emanate all'interno di tutti gli impianti e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di osservare le norme e le prescrizioni di cui sopra, anche se entrate in vigore successivamente alla stipula della

convenzione, resteranno ad esclusivo carico del concessionario e lo stesso non potrà, pertanto, avanzare pretesa di compensi, a tal titolo, nei confronti del Comune assumendosene ogni relativa alea.

5. Calendario di utilizzo e orari

L'orario di apertura dei servizi è comunicato al Comune e dovrà rispettare l'orario minimo 8.30 – 19.30.

Il calendario, gli orari e i relativi orari di apertura al pubblico dovranno essere approvati e autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

6. Tariffe applicabili

Al concessionario spetterà il diritto di riscuotere tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe e dalle altre attività previste.

Per le attività di seguito indicate, il concessionario dovrà applicare le seguenti tariffe (massime) a base di gara:

- Ingresso nuoto libero euro 9,00
- Ingresso ridotto nuoto libero (Under 16 e Over 60) euro 6,00
- Corsi di nuoto e ginnastiche in acqua euro 10,00/lezione
- Acquaticità gestanti e e prima infanzia euro 13,00/lezione (rapporto 1:6)
- Balneazione estiva euro 9,00
- Balneazione estiva ridotto (Under 16 e Over 60) euro 6,00
- Nuoto alunni scuola obbligo euro 5,50
- Nuoto soggetti diversamente abili euro 4,00

Qualunque variazione deve essere richiesta al Comune ed approvata dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto a chiedere al Comune le variazioni di tariffa con un anticipo di almeno 30 giorni rispetto alla decorrenza di applicazione.

Il Comune ha individuato due fasce di utenza che ritiene di tutelare, dando continuità a servizi già tradizionalmente erogati, e precisamente:

- alunni della scuola dell'obbligo
- soggetti disabili.

Per l'erogazione del servizio a tali due fasce di utenza, il Comune concedente garantisce che si avvarrà esclusivamente del Centro Natatorio Polifunzionale Comunale, attraverso la stipula di idonea convenzione da sottoscrivere anche con le dirigenze scolastiche, la quale potrà contenere oltre che gli aspetti tecnici e gestionali, anche una eventuale partecipazione economica del Comune Concedente.

In casi particolari, è facoltà del gestore applicare agevolazioni alle tariffe indicate in sede di offerta, previa comunicazione al Comune, salvo l'obbligo di garantire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione.

Il Comune si riserva la possibilità di apportare modifiche alle tariffe d'uso, in virtù della natura pubblica del servizio erogato provvedendo, se necessario, ad erogare un corrispettivo per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario.

7. Valore della gestione e corrispettivo

Il valore stimato della concessione risulta pari ad € 1.222.680,00, al netto dell'Iva. Tale importo è stato calcolato sulla base delle medie dei fatturati disponibili.

Il costo stimato per la manodopera è pari ad € 581.392,00.

Il corrispettivo della concessione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente e per tutta la durata del contratto gli impianti sportivi, facendo propri i proventi della gestione stessa, intendendo come gestione l'erogazione di servizi sportivi e di attività connesse derivanti dallo sfruttamento funzionale degli impianti e di tutte quelle attività previste nel progetto gestionale aggiudicato.

Per tale atto di concessione, e per la gestione dei servizi ivi indicati, non è prevista alcuna contribuzione da parte del Comune Concedente

8. Proprietà del Comune

Il Comune è proprietario di tutti gli edifici, le loro pertinenze, gli arredi e le attrezzature contenute entro l'area degli impianti dati in concessione al momento della stipulazione del presente atto. I beni saranno consegnati al concessionario con apposito verbale.

Eventuali danni alle proprietà saranno a carico del concessionario. I miglioramenti immobiliari e le opere nuove accederanno alla proprietà senza onere alcuno per il Comune. I peggioramenti verranno addebitati al concessionario, escludendosi qualsiasi compensazione tra il migliorato ed il peggiorato.

Al termine del presente rapporto il concessionario dovrà riconsegnare al Comune tutti i beni originari del presente accordo in perfetta condizione ed efficienza, manutenzione e decoro.

Nel caso in cui il concessionario svolga lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione del Comune o senza i nullaosta, le licenze, le autorizzazioni previste dalla normativa per la loro realizzazione, il Comune si riserva di valutare l'utilità e gli aspetti tecnici degli interventi e di chiedere in ogni tempo la demolizione ed il ripristino delle condizioni precedenti agli interventi realizzati, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 936 del Codice Civile, ovvero procedere all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere a titolo gratuito, in tal caso il concessionario è tenuto a procedere alla regolarizzazione delle attività svolte (autorizzazioni e licenze in sanatoria) a proprie spese. Il Comune non è tenuto a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile o connessi all'utilizzo dello stesso o di una sua parte, anche susseguente ai vizi e ai difetti stessi.

9. Diritti del Comune

Il Comune ha diritto di esercitare in ogni tempo e luogo, senza alcun preavviso, dentro le aree degli impianti in concessione, la sorveglianza ed il controllo attraverso l'opera di propri funzionari ed incaricati, sia per quanto attiene la realizzazione della manutenzione degli impianti e degli immobili sia con riferimento alla puntuale esecuzione degli accordi previsti nel presente atto.

Il concessionario dovrà favorire l'espletamento delle attività di verifica consentendo il libero accesso agli impianti e fornendo il dovuto supporto e l'accesso alle informazioni e documentazioni laddove richieste.

Il Comune si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

Il Comune di Casale Monferrato potrà utilizzare gratuitamente l'impianto per cinque (5) giornate nell'arco dell'anno per manifestazioni organizzate direttamente dall'Amministrazione; o comunque potrà consentirne l'utilizzo, anche parziale, a soggetti

terzi individuati attraverso la forma del patrocinio e/o della collaborazione, per la realizzazione di manifestazioni sportive di rilevanza sociale-turistica-agonistica senza fini di lucro.

Il concessionario dovrà fornire comunque l'assistenza garantendo il permanere delle condizioni di sicurezza dell'impianto anche tramite l'informazione necessaria e la presenza del responsabile della sicurezza dell'impianto nominato dal gestore ai sensi dell'art. 19 del D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi".

10. Gestione e conduzione del servizio a carico del concessionario

L'affidamento in concessione della gestione e della conduzione degli impianti sportivi di proprietà del Comune comprende tutte le prestazioni necessarie a garantire l'ottimale valorizzazione degli impianti.

Il Centro natatorio polifunzionale sarà gestito a cura e spese del Concessionario, che si impegna a promuovere e a favorire l'attività agonistica e sportiva con iniziative particolarmente rivolte ai giovani e alle categorie protette.

La gestione del Centro natatorio polifunzionale ha per oggetto i seguenti servizi:

1. apertura, chiusura, sorveglianza del centro
2. conduzione di tutti gli impianti tecnologici;
3. pulizia dell'intero complesso;
4. manutenzione ordinaria del Centro;
5. cura e manutenzione delle aree verdi e delle aree esterne che saranno concesse in diritto di superficie;
6. Direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
7. Assistenza bagnanti;
8. Servizio di cassa e prenotazioni;
9. Bar ristoro
10. Organizzazione delle seguenti attività:
 - Nuoto libero;
 - Corsi di nuoto bambini e adulti;
 - Ginnastiche in acqua;
 - Acquaticità gestanti e prima infanzia;
 - Balneazione estiva;
 - Corsi di nuoto rivolti agli alunni delle scuole dell'obbligo;
 - Nuoto per disabili.

Le predette attività saranno gestite direttamente dal Concessionario nelle forme di legge e nel rispetto delle norme contrattuali.

Il Concessionario, oltre ai servizi elencati, potrà gestire e promuovere ogni altra attività occasionale o permanente d'interesse sportivo, ludico conforme alla destinazione del Centro.

Il Concessionario sarà responsabile verso il Comune di tutte le attività concernenti la gestione del servizio.

Il Concessionario garantisce l'utilizzo degli impianti in concessione a tutti i richiedenti in condizioni di uguaglianza, senza pregiudiziali discriminazioni di sorta di carattere fisico, religioso, di sesso, di origine e/o sociali.

Il Concessionario è tenuto ad esporre in modo evidente l'elenco con le tariffe d'ingresso, gli orari di apertura e le modalità di funzionamento dell'impianto

11. Natura dei servizi

I servizi comunque organizzati e forniti all'interno del Centro sono considerati pubblici servizi ad ogni effetto di legge.

A tal fine il Concessionario assume gli obblighi propri del gestore di pubblici servizi, anche agli effetti del principio di non discriminazione degli utenti e della predisposizione di regolamenti interni di comportamento e d'uso, nonché della Carta dei servizi.

I regolamenti e la carta dei servizi sono trasmessi al Comune per l'approvazione; di essi è data dal Concessionario adeguata pubblicità.

12. Oneri gestionali a carico del concessionario

Il concessionario nell'esecuzione delle prestazioni dovrà ottemperare e provvedere, a propria cura e spese, ai seguenti obblighi:

- a) effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione degli impianti con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature e personale, con la nomina di tutto il personale tecnico previsto dalla normativa;
- b) provvedere alle spese relative al personale tecnico e amministrativo necessarie alla gestione dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;
- c) sostenere le spese per le utenze relative alla gestione dell'impianto, nonché ad assumere direttamente e a proprie spese i contratti di fornitura e/o di utenza per tutta la durata della concessione;
- d) controllare i consumi di luce, acqua, gas e telefono con la diligenza del buon padre di famiglia;
- e) controllare i consumi di luce, acqua, gas e telefono con la diligenza del buon padre di famiglia;
- f) provvedere interamente alla manutenzione ordinaria degli impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature ai sensi dell'art. 13 e provvedere al ripristino delle normali condizioni in caso di pericolo per la pubblica incolumità;
- g) dare preventiva comunicazione al Comune degli orari di apertura dell'impianto e dei periodi di chiusura annuali e le relative cause;
- h) utilizzare e far utilizzare da parte dell'utenza gli impianti con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione;
- i) provvedere alla conduzione della centrale termica di ciascun impianto assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 412/93 e s.mi;
- j) provvedere ad eventuali volture e/o rinnovi dei certificati, autorizzazioni, licenze ai fini della gestione e conduzione degli impianti e delle attrezzature;
- k) assumere la funzione di e gli obblighi del "datore di lavoro", previsti dal D.lgs. 81/2008, quali ad esempio, redigere il documento di valutazione dei rischi, nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente quando necessario;
- l) individuare il Responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del DM 18.03.1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi";
- m) effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni e tutti i titoli autorizzativi richiesti dai competenti organi territoriali di vigilanza dell'impianto stesso (C.P.V., A.S.L., VV.FF., Autorità di P.S., ecc.);

- n) realizzare tutti gli interventi richiesti dal Comune finalizzati ad un miglior funzionamento dell'impianto nonché al perseguimento del pubblico interesse, purché rientranti nella manutenzione ordinaria di immobili ed impianti;
- o) stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato al successivo art. 25;
- p) al pagamento del canone (riconoscimento diritto di proprietà) di cui al precedente articolo 6, nonché di tutti i canoni, imposte, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi, nonché quant'altro necessario per la gestione del servizio in oggetto;
- q) a tutto quanto espressamente previsto più dettagliatamente nei successivi articoli del presente contratto.

13. Obblighi manutentivi e sostituzioni

Durante tutto il periodo di durata del servizio il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria.

La manutenzione e ogni altro intervento che si renda necessario dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti ed in particolare delle norme C.E.I, UNI-CIG, di quelle di prevenzioni incendi.

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'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

La manutenzione e la conduzione degli impianti tecnologici saranno in ogni caso a carico del Concessionario.

In particolare per la conduzione e gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici il Concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi della normativa vigente.

All'inizio di ogni anno solare il Concessionario dovrà fornire all'Amministrazione comunale un prospetto dei lavori di manutenzione programmata per quegli interventi periodici o saltuari che prevede di attuare durante l'anno in questione.

Le forniture necessarie al puntuale adempimento del piano di manutenzione saranno a cura e spese del Concessionario e dovranno essere dotate delle certificazioni di qualità previste dalla legge per la specifica categoria di prodotto: dovranno essere conservate presso gli uffici amministrativi le schede di sicurezza relative a ciascun prodotto utilizzato, a tutela del personale e del pubblico.

Sono altresì a carico del Concessionario il mantenimento in efficienza delle attrezzature mobili e degli arredi, operando le necessarie sostituzioni.

A tal fine il Concessionario è tenuto a presentare il piano di manutenzione che integra e completa quanto indicato nel presente articolo. Il piano di manutenzione dovrà essere costituito dal manuale d'uso, dal manuale di manutenzione e dal programma di manutenzione. Tale piano, custodito e compilato e aggiornato secondo le norme relative dal Concessionario, dovrà essere messo a disposizione del Concedente ogni qualvolta lo richieda.

In ogni caso per quanto riguarda la manutenzione ordinaria programmata il Concessionario dovrà obbligatoriamente rispettare le seguenti prestazioni minime:

STUTTURE EDILI

- Controllo giornaliero efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- Controllo mensile efficienza impianto sollevamento acque di scarico;
- Controllo mensile efficienza dei pozzetti di raccolta acqua piovane;
- Pulizia trimestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane;
- Controllo semestrale delle condizioni delle chiusure mobili (porte, finestre etc) e sostituzione parti danneggiate;
- Controllo semestrale del funzionamento della copertura mobile e manutenzione organi di movimento;
- Controllo annuale della tenuta di impermeabilità dei serramenti e della loro sigillatura con eventuale riparazione;
- Ritinteggiatura annuale delle pareti interne a contatto con il pubblico;
- Ritinteggiatura biennale degli altri locali;

IMPIANTO DI FILTRAZIONE ACQUA DI PISCINA

Controllo giornaliero delle saracinesche, valvole, sonde etc;

Controllo settimanale eventuale perdite idriche;

Manutenzione mensile filtri pompe, prefiltri, analizzatore pompe dosatrici, contenitori cloro e reagenti ed eventuale loro sostituzione;

Verniciatura annuale delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione;

IMPIANTO DI PRODUZIONE CALORE, RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA

- Controllo settimanale livello di acqua caldaie e regolare funzionamento valvole di sicurezza;
- Permuta settimanale di funzionamento delle caldaie (se più di una);
- Controllo settimanale eventuale perdite idriche;
- Controllo settimanale dei termostati ambiente e loro eventuale regolazione o sostituzione; Controllo e pulizia bimestrale dei filtri degli impianti di termoventilazione e condizionamento; Manutenzione semestrale e pulizia dell'addolcitore e del relativo fusto della salamoia;
- Controllo semestrale del tiraggio e usura delle cinghie trapezoidali e delle pulegge dei motori degli impianti di termoventilazione e condizionamento;
- Pulizia annuale del circuito dei fumi e del canale del fumo;
- Pulizia annuale delle caldaie;
- Verniciatura annuale parti metalliche deteriorate;

IMPIANTO IDROSANITARIO

- Controllo settimanale dell'efficienza degli scarichi a pavimento, degli scarichi dei wc etc; Controllo settimanale degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia etc.);
- Controllo settimanale eventuale perdite idriche;
- Verniciatura annuale parti metalliche deteriorate;

IMPIANTI ELETTRICI, DI ILLUMINAZIONE, MESSA A TERRA E SCARICHE ATMOSFERICHE

- Prove mensili della efficienza degli interruttori automatici, magnetotermici, etc;

- Controllo semestrale interno del quadro elettrico generale e di zona, sostituzione delle parti difettose e prove di funzionamento;
- Controllo annuale di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
- Verifica biennale dell' impianto di messa a terra e dell' impianto di protezione dalle scariche atmosferiche;
- Controllo e pulizia semestrale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
- Sostituzione lampade secondo la loro vita utile;
- Verniciatura annuale parti metalliche deteriorate;

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE SEGNALAZIONE DI EMERGENZA

- Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza e prove di funzionamento; Controllo mensile stato delle batterie gruppo di continuità e rabbocchi liquido;
- Verniciatura annuale parti metalliche deteriorate;

IMPIANTO ANTINCENDIO

- Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- Controllo trimestrale impianto antincendio (centraline, sprinkler, sensori, allarmi etc.) ed esecuzione di prove verifica efficienza;
- Verniciatura annuale parti metalliche deteriorate;

IMPIANTO ASCENSORE

- Verifica annuale di ascensori ed elevatori in genere;

VARIE

- Controllo della funzionalità dell'impianto audio-microfonico;
- Controllo mensile delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;

Per tutto quanto non indicato il Concessionario nel predisporre il proprio piano di manutenzione del Centro è tenuto al rispetto di tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, le normative tecniche emanate dagli organismi di normalizzazione nazionali ed europei (UNI, CEI, DIN, etc.) o, in assenza, le istruzioni fornite dal fabbricante e/o installatore riguardanti i singoli impianti tecnologici o parti dei medesimi. Il Concessionario dovrà obbligatoriamente tenere aggiornato uno o più appositi registri nei quali dovrà annotare i singoli interventi di manutenzione ordinaria (o straordinaria) eseguiti.

In particolare per quanto riguarda l' esercizio, la conduzione e la manutenzione degli impianti termici e di condizionamento ambientale il Concessionario o suo delegato ai sensi dell'articolo 31 commi 1 e 2 della Legge 9 gennaio 1991 n° 10 assumerà il ruolo di terzo responsabile e pertanto ai sensi dell'articolo 34 della stessa legge, diventa, a tutti gli effetti, il soggetto sanzionabile; gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale suo carico.

Il Concessionario ha altresì l' obbligo di provvedere, a proprie spese, all' adeguamento delle strutture e degli impianti tecnologici, in caso di entrata in vigore di nuove norme tecniche, sportive, igienico sanitarie o di sicurezza obbligatorie, entro i termini stabiliti dalle norme stesse.

Il Concessionario è tenuto a sollevare e manlevare il Concedente da ogni pretesa di terzi relativa o conseguente allo stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, degli impianti e degli spazi aperti dati in diritto di superficie.

Il Concedente avrà facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del manufatto e degli impianti, periodicamente e comunque quando lo ritenga opportuno. In relazione ai risultati degli accertamenti, il Concedente potrà richiedere l' esecuzione dei lavori ritenuti necessari, con prefissione di termine scaduto il quale eseguirà direttamente le opere con addebito dei costi al Concessionario.

In caso di inadempimento del Concessionario circa gli obblighi da manutenzione il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso al concessionario e fatto salvo l'applicazione delle sanzioni e penali.

14. Sicurezza

14.1 Ruolo del gestore e conseguenti obblighi generali

Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. N° 81/2008; dovrà inoltre individuare il Responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del D.M. 18.3.96 e s.m.i. ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio d'impianti sportivi"). Per tutta la durata della concessione, il gestore dovrà condurre gli impianti sportivi nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico-sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici. E' obbligo del Concessionario adottare, nell'esecuzione dell'affidamento, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, degli spettatori, degli atleti e di chiunque altro fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del Concessionario, intendendosi integralmente sollevato il Comune da ogni responsabilità. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi di cui all'art 21. Il gestore dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità dell'impianto sportivo e/o la pubblica incolumità.

Il Comune potrà in ogni momento tramite i propri uffici verificare lo stato di efficienza e corretta manutenzione delle strutture e disporre affinché si provveda in merito.

Il Concessionario imposta la gestione nel rispetto di quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., Il Concessionario dovrà inoltre rispettare le prescrizioni previste nei documenti relativi all'agibilità della struttura dai Vigili del Fuoco, dall'ASL e da altri Enti di sorveglianza, nonché provvedere alla corretta tenuta dei documenti conseguenti. In modo particolare il personale tecnico dovrà essere idoneo e la capacità professionale dovrà essere commisurata alla natura e all'importanza dei lavori e dei servizi o degli eventi straordinari.

Il mancato adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, oltre che rischio per i lavoratori e per il pubblico, costituisce grave inadempimento contrattuale ed è motivo di rescissione del contratto.

14.2 Piano di sicurezza

Il Concessionario in fase di gestione del complesso natatorio dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un piano di sicurezza, contenente i seguenti documenti:

- a. Protocolli di Autocontrollo e Sicurezza della struttura, nel quale devono essere compresi i protocolli di gestione e autocontrollo, sviluppati sulla base dei rischi

individuati nel documento di cui alla successiva lettera b), e le procedure di emergenza di cui alla normativa sulla prevenzione incendi;

- b. Documento di Valutazione Rischi, di cui al D.Lgs. 81/2008 comprendente:
- analisi dei potenziali pericoli igienico-sanitari per la piscina;
 - analisi dei potenziali pericoli per la sicurezza dei frequentatori e dei bagnanti;
 - individuazione dei punti o delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
 - individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
 - definizione del sistema di monitoraggio;
 - individuazione delle azioni di prevenzione e protezione nonché di correzione;
 - verifiche del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici e delle procedure in materia di controllo e sorveglianza; analisi dei rischi strutturali legati all'uso dell'immobile;
 - analisi dei rischi generali legati alla mansione, completa se necessario della valutazione dei rischi specifici quali rischio chimico, biologico, movimentazione manuale dei carichi, ed ogni altro rischio cui sia verosimilmente esposto il lavoratore o i soggetti equiparati;
- c. Documento Unico di valutazione dei Rischi da Interferenza, in caso di presenza di più Ditte o liberi professionisti e artigiani nel complesso, anche in qualità di subappaltatori o fornitori, nei limiti e secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008;

14.3 Registro delle Manutenzioni e dei Controlli

Il Concessionario in fase di gestione del complesso natatorio dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un Registro delle Manutenzioni e dei Controlli: il documento, redatto anche informaticamente secondo la norma UNI10637, comprende:

- una sezione introduttiva riportante le caratteristiche tecnico-funzionali della piscina tra i quali il numero massimo ammissibile dei frequentatori dell'impianto, ai fini di una immediata lettura da parte del Concedente e degli Enti preposti al controllo.
- un registro delle manutenzioni, nel quale siano annotate dai manutentori tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, programmata o straordinaria effettuati, con indicazione del momento dell'esecuzione, del nominativo del tecnico incaricato e contenente i certificati o i rapporti di visita rilasciati al termine delle manutenzioni; il registro dovrà essere tenuto aggiornato e revisionato da un dipendente del Concessionario appositamente formato
- i dati relativi ai controlli sull'acqua di vasca e specificamente: gli esiti dei controlli di cloro attivo libero, cloro attivo combinato, temperatura, pH; la lettura del contatore installato nell'apposita tubazione di mandata dell'acqua di immissione, utile al calcolo della quantità di acqua di reintegro; le quantità e la denominazione dei prodotti utilizzati giornalmente per la disinfezione dell'acqua; la data di prelievo dei campioni per l'analisi dell'acqua.

14.4 Ulteriori obblighi ai fini della sicurezza

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere agli ulteriori obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008, tra i quali si ricordano di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. individuazione di uno o più soggetti preposti alla gestione dell'impianto, che devono garantire la corretta gestione sotto il profilo igienico-sanitario di tutti gli elementi funzionali del complesso;

- b. controllo del numero di accessi alla piscina durante la giornata mediante sistemi informatizzati di gestione delle presenze;
- c. la nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, l'effettuazione della riunione periodica con cadenza almeno annuale, la nomina del medico del lavoro e l'elezione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, quest'ultimo formato secondo i corsi specifici previsti dalla normativa;
- d. la tenuta del piano delle risorse umane, nel quale dovranno essere comprese mediante la tenuta di opportuna documentazione la formazione del personale e in generale l'idoneità alla mansione svolta;
- e. la formazione e la nomina della squadra di emergenza in caso di emergenza antincendio e primo soccorso, composta di soggetti in possesso dell'idoneità fisica al ruolo; in particolare, tra il personale presente nella giornata in piscina e negli spazi complementari, dovrà sempre essere presente un congruo numero di soggetti formati per la gestione delle emergenze, secondo i protocolli individuati nel piano di sicurezza;
- f. la fornitura di tutti i dispositivi di protezione individuale necessari, e la formazione al personale in materia di prevenzione passiva e di prevenzione attiva dei rischi connessi;

15. Personale – Contratti

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in relazione a tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, di obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale dipendente, sotto qualsiasi forma, derivanti dallo svolgimento delle attività connesse alle gestioni disciplinate dalla presente concessione.

Il personale addetto all'assistenza in vasca e gli istruttori dovranno essere muniti dei brevetti previsti dalla vigente normativa.

Il concessionario assume in proprio ogni responsabilità per infortuni o danni eventualmente subiti da persone e/o cose, tanto dell'Amministrazione Comunale che di terzi, in dipendenza di omissioni o negligenze nell'esecuzione dei compiti oggetto del presente atto.

Il concessionario si impegna inoltre ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, derivati da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

Il concessionario si obbliga altresì ad applicare nei confronti dei propri dipendenti, occupati nelle prestazioni oggetto del presente capitolato, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, e il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione.

L'accertata violazione degli obblighi di cui sopra sarà causa di risoluzione del contratto, secondo quanto disposto al successivo art. 31.

In ottemperanza alle disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008, il concessionario assume ogni onere e responsabilità in relazione agli adempimenti previsti dal medesimo Decreto in merito all'applicazione delle normative in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e in particolare l'obbligo di individuare la figura di datore di lavoro e quindi di ottemperare ai disposti degli artt. 17 e 18 del D.Lgs. 81/08. Lo stesso concessionario sarà inoltre unico responsabile per gli adempimenti previsti dall'art. 26 del D.Lgs. 81/08 (Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione).

Il concessionario formerà ed organizzerà, a sua cura ed a sue spese, il personale e i mezzi necessari all'esecuzione della stessa.

Il numero delle persone impiegate dalla ditta concessionaria deve essere tale da garantire un servizio efficiente, sicuro e ordinato. Il personale addetto all'assistenza in vasca e gli istruttori dovranno essere muniti dei brevetti previsti dalla vigente normativa.

Il concessionario dovrà comunicare il nome del responsabile coordinatore dell'impianto (direttore), il quale dovrà garantire la presenza in loco e relativa reperibilità. Il direttore è il referente della gestione nei confronti dell'Amministrazione: egli è responsabile del regolare svolgimento di tutte le attività che si svolgono nella piscina, ed ha il compito di osservare e far rispettare i regolamenti e le disposizioni emanate dal Comune di Casale Monferrato. In particolare per l'impianto di riscaldamento, ad ogni inizio di stagione, dovrà essere trasmesso al Concedente il nominativo del responsabile della conduzione dell'impianto ai sensi della vigente normativa.

Il personale impiegato dovrà essere specializzato in relazione alle mansioni da svolgere ed agli impianti tecnologici a servizio della struttura sportiva.

Il personale che verrà a contatto con l'utenza ed il pubblico dovrà essere personale di fiducia. Il Concessionario dovrà impegnarsi a sostituire quel personale che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, abbia tenuto una condotta non compatibile con la qualità del servizio.

Sempre a carico del Concessionario è assegnato l'onere di attuare l'articolo 6 del Decreto Ministeriale 10 marzo 1998 mediante la designazione dei lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di Prevenzione Incendi e del conseguimento per gli stessi, ove occorra, dell'attestato di idoneità tecnica di cui all'articolo 3 Legge 609/96.

Il concedente resterà estraneo a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il Concessionario, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione comunale, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione della concessione.

15.1 Clausola Sociale

L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale (o dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore) relativo a **CCNL IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE** oppure di un altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto.

Ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato nel contratto, assorbendo prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, garantendo le stesse tutele del CCNL indicato al precedente comma.

16. Consegna dell'impianto

La consegna dell'impianto avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature e la dichiarazione del concessionario con la quale lo stesso riscontra, accerta e riconosce l'idoneità degli impianti sportivi presi in consegna.

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

17. Bar/punto ristoro

Il concessionario è autorizzato a gestire il servizio di bar, esistenti all'interno del Centro Natatorio Polifunzionale, e/o a installare distributori automatici di alimenti e bevande presso l'impianto. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività, da qualsiasi autorità siano rilasciati, dovranno essere acquisite direttamente dal gestore a propria cura e spese. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività degli impianti sportivi oggetto della presente concessione. Resta fermo che, in alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro può costituire vincolo nei confronti dell'amministrazione una volta concluso il rapporto contrattuale.

Sono a carico del gestore tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti. In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale di esercizi, il gestore non potrà avanzare alcuna pretesa a tale titolo al termine dell'affidamento, per qualunque motivo intervenuto, né nei confronti del Comune, né nei confronti dell'eventuale e successivo concessionario.

L'attività di gestione del bar/punto ristoro deve essere svolta direttamente dal concessionario.

L'affidamento a terzi della gestione del bar/punto di ristoro seguirà le norme del subappalto, previste dall'art. 119 D.Lgs. 36/2023

18. Pubblicità commerciale e sponsorizzazioni

Il comune consente al concessionario la raccolta della pubblicità e delle sponsorizzazioni nelle varie forme previste dalla legislazione vigente, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del concessionario stesso.

I contenuti dei messaggi pubblicitari non dovranno essere contrari alla morale, all'ordine pubblico, escludendo, qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti, movimenti politici ed associazioni in genere portatrici di interessi particolari (non diffusi).

Il piano di utilizzo degli spazi pubblicitari dovrà essere preventivamente comunicato al Comune, che dovrà validarlo. Il gestore ha l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni tecniche disposte dal Comune.

L'installazione delle strutture e impianti pubblicitari è subordinata all'espletamento in proprio di tutti gli iter amministrativi per l'acquisizione delle specifiche autorizzazioni ai sensi del regolamento comunale ed al pagamento dell'imposta comunale di pubblicità.

19. Punti vendita ed attività accessorie

Il concessionario è autorizzato ad effettuare all'interno dell'impianto la vendita di accessori, riviste e pubblicazioni di carattere sportivo ed eventuali gadgets, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

Il concessionario è autorizzato a svolgere attività accessorie alla gestione dell'impianto, così come definite dal piano di gestione aggiudicato in sede di gara, ed ulteriori ed eventuali attività, che dovranno essere previamente autorizzate dal Comune.

20. Attrezzature ed arredi diversi

Il concessionario provvede a propria cura e spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori rispetto a quelli già installati e consegnati, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti del Comune.

Nessuna attrezzatura consegnata dal Comune potrà essere dal concessionario alienata o smaltita come rifiuto, senza la preventiva autorizzazione dello stesso Comune. Alla data di scadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla rimozione di attrezzature, arredi ed effetti d'uso dallo stesso collocati nell'impianto se diversi dalla proprietà comunale.

21. Incolumità pubblica

Nel caso in cui il concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizione all'uso totale o parziale, etc.)

22. Oneri di manutenzione straordinaria e migliorie

Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria restano in carico al Comune che vi provvede direttamente.

Restano escluse le manutenzioni straordinarie che si rendono necessarie nel momento dell'assegnazione della presente concessione. Il concessionario accetta lo stato di fatto in cui versa l'impianto al momento dell'assegnazione.

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente ogni fatto o deterioramento che comporti interventi rientranti nella straordinaria manutenzione, che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio, formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date comunicate dal Comune con preavviso di almeno giorni 15. Nulla può essere vantato dal Concessionario nei confronti del Comune per le eventuali limitazioni all'uso degli impianti, derivanti dalle necessità di effettuare gli interventi di manutenzione di cui al presente articolo.

E' facoltà del concessionario, nel periodo di durata della concessione, proporre delle migliorie agli impianti, con oneri e spese a proprio carico. La proposta è sottoposta all'approvazione preventiva del Comune in merito all'interesse, agli obiettivi perseguiti ed alla bontà tecnica del progetto. La realizzazione è comunque vincolata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, licenze e permessi. Al termine degli interventi, tutta la documentazione tecnica, certificazioni, fatture e ogni altro atto connesso, dovranno essere trasmessi al servizio patrimonio del Comune.

Eventuali migliorie, addizioni, opere realizzate dal Concessionario, che dovranno comunque essere preventivamente autorizzate in forma scritta dal Comune, diventeranno automaticamente di proprietà del Comune e non daranno diritto ad alcun risarcimento o indennizzo a favore del Concessionario, anche in deroga a quanto previsto agli artt. 1592 e 1593 del cod. civ.

Per eventuali lavori di adeguamento e miglioria, proposti nel corso della durata contrattuale, il Concessionario, tramite un professionista iscritto all'albo appositamente incaricato, dovrà redigere apposito progetto tecnico definitivo e relativi allegati (elaborati grafici, schede tecniche, relazioni, computo metrico estimativo, crono-programma) da presentarsi in formato cartaceo, agli uffici competenti in materia di edilizia privata del Comune di Casale Monferrato, nei termini e con le modalità previste dalla vigente normativa di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ai fini del rilascio dei vari titoli autorizzativi (Permesso di Costruire, SCIA, CILA e altro). Il concessionario è tenuto ad eseguire

ciascuna opera, contenuta nel succitato progetto tecnico definitivo, entro i termini massimi che conseguono dai vari titoli edilizi, come previsti dalle suaccennate disposizioni di legge. I lavori eventualmente proposti dovranno essere eseguiti entro il termine di scadenza del presente contratto. Il concessionario non potrà procedere all'esecuzione dei lavori in assenza delle necessarie autorizzazioni. La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita a totale cura e spese del concessionario. Il Comune sarà manlevato da qualsiasi responsabilità da incidenti o danni a terzi eventualmente verificatisi nel corso dei lavori. Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di opere in cui le singole categorie di lavori siano di importo superiore a euro 150.000,00, prima dell'inizio dei lavori il concessionario deve presentare al Comune l'attestazione SOA, nelle categorie competenti, dell'esecutore degli interventi. Sono a carico del concessionario il compenso spettante al progettista ed al direttore dei lavori, scelti dal concessionario tra i professionisti iscritti all'albo, e il costo delle pratiche obbligatorie all'aggiornamento catastale dell'impianto se necessario, per le modifiche eseguite.

Il termine dei lavori dovrà essere comprovato da un collaudo effettuato da tecnico abilitato designato dal Comune con spese a carico del concessionario (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti del Comune o da diverso soggetto individuato dalla medesima).

Tutte le opere effettuate nel corso della durata della concessione si intendono acquisite in proprietà del Comune.

Resta inteso che tutte le opere inerenti ad interventi edilizi di qualunque tipologia, effettuate in assenza di regolari permessi di costruire o titoli autorizzativi non ritenuti conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative secondo le normative vigenti da parte degli uffici comunali competenti in materia di edilizia privata, dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi esistente alla consegna degli impianti.

E' esclusiva incombenza del concessionario stesso l'apertura dei locali agli utenti nella rigorosa osservanza di tutte le norme in materia di polizia amministrativa, sanità ed igiene, commercio, dei regolamenti comunali oltre che delle leggi nazionali e regionali che disciplinano le strutture ospitanti le attività sportive.

A seguito dell'esecuzione di opere, il concessionario dovrà produrre l'attestato di prestazione energetica degli edifici, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e delle disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43-11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n. 1-12374 del 20 ottobre 2009) della Regione Piemonte. L'attestato di certificazione energetica deve essere rilasciato da un professionista iscritto all'elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, prima del suddetto collaudo delle opere.

23. Documentazione da tenere presso la sede degli impianti

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

- Nominativo del Responsabile dell'impianto e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008;
- Documento di valutazione del rischio di cui al D.Lgs 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di

interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;

- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti.

24. Documentazione da trasmettere al Comune

Il concessionario ha l'obbligo di presentare entro e non oltre il 60 giorni dall'inizio della gestione dell'impianto, agli uffici competenti del comune, una relazione tecnica sullo stato della manutenzione generale degli impianti nella quale dovranno essere indicate, in riferimento all'anno precedente:

- le date e i risultati delle verifiche periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti (impianto elettrico, presidio antincendio, ascensori se presenti...);
- la rilevazione annuale dei consumi: acqua, energia elettrica, gas metano;
- tutte le spese di consumo che hanno un carattere di ricorrenza (prodotti per pulizia, prodotti chimici ecc.);
- documento di valutazione del rischio di cui al dlgs 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;

Il concessionario ha l'obbligo di presentare il rendiconto della gestione complessiva, con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 della Legge 445/2000 e s.m.i., con una dettagliata esposizione delle attività svolte e dei costi e ricavi (per gli impianti con attività sportiva e commerciale, anche con contabilità separata delle due attività) dell'impianto oggetto di concessione.

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

25. Cauzioni e assicurazioni

Relativamente alla gestione degli impianti, in fase di stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla concessione, il concessionario dovrà prestare garanzia definitiva, **pari al 5% dell'importo contrattuale.**

La garanzia definitiva è prestata dall'appaltatore sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità previste dall'articolo 106 del D.Lgs n. 36 del 2023.

La cauzione definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

La garanzia definitiva, inoltre, garantirà la stazione anche per il mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali.

La garanzia fideiussoria è tempestivamente reintegrata qualora, nel corso del servizio, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dalla Stazione appaltante.

Ai sensi dell'articolo 117, comma 6, del D.Lgs n. 36 del 2023, la mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 determina la decadenza dell'affidamento.

Il concessionario risponderà di tutti gli atti o fatti connessi all'attività di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'impianto a vario titolo per le mansioni assunte e si obbliga a tenere il Comune sollevato ed indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della concessione.

Il concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività o omissioni svolte nell'esercizio della concessione.

Il Comune non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo sia per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del concessionario.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa "rischio locativo" contro i rischi di incendio ed eventi accessori, nulla escluso né eccettuato, per il massimale di € 4.000.000,00.

Nella polizza di assicurazione dei beni deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente al Comune di Casale Monferrato; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda il singolo massimale coperto dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Il concessionario dovrà altresì stipulare una polizza assicurativa di Responsabilità Civile (R.C.T/O) verso terzi e prestatori d'opera sulla base dell'afflusso medio dell'utenza all'impianto. Nella polizza assicurativa relativa a R.C.T/O verso terzi e prestatori d'opera deve essere stabilito che il concessionario provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi alla esplicazione della propria attività nell'ambito comunale per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi tra di loro anche i propri dipendenti e il Comune.

Detta polizza dovrà contenere come massimale unico per sinistro, una cifra non inferiore a € 4.000.000,00.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso gli uffici del Comune alla consegna degli impianti attestata da apposito verbale.

Le polizze devono essere mantenute nell'ammontare stabilito, per tutta la durata della convenzione. Esse pertanto vanno reintegrate a mano a mano che su di esse il Comune ottenga delle somme per fatti connessi con l'esecuzione del contratto stesso. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo, il Comune ha la facoltà di risolvere il rapporto con le conseguenze previste per i casi di risoluzione della presente convenzione.

26. Sub concessione e subappalto

In materia di subappalto si applica quanto previsto all'art. 119 D.Lgs. 36/2023

27. Divieto di cessione del contratto

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione del contratto. E' altresì vietato cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione delle prestazioni previste dal contratto senza preventiva espressa autorizzazione del Comune.

Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare il concessionario si applica l'art. 189 comma 1 lett. d) D.Lgs. 36/2023.

28. Penali

Le clausole contenute nella presente convenzione sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali il Comune provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

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

- a) Mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato (art. 13) da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- b) Mancata trasmissione della documentazione di cui agli artt. 24 e 25, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento;
- c) Violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria delle strutture, delle attrezzature e dell'impiantistica, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- d) Svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, licenze richieste dalla norma e dal presente atto, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- e) Interruzione del servizio imputabile a negligenza del concessionario, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;
- f) Atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;
- g) Mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dal comma precedente, il Comune provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo PEC o raccomandata A/R invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg dal ricevimento della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte del Comune casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, o a fatti accertati non imputabili al concessionario, il Comune si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore. Qualora l'inadempimento rilevato sia di lieve entità potrà essere comminata una semplice ammonizione.

Le penali potranno essere rimosse anche mediante trattenuta sul corrispettivo da pagare per le fatture emesse ovvero mediante trattenuta sulla cauzione. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

29. Cessazione, revoca d'ufficio e risoluzione per inadempimento

Si applica quanto previsto all'art. 190 D.Lgs. 36/2023 in materia di cessazione, revoca d'ufficio e risoluzione per inadempimento.

Il Comune ha facoltà di disporre, a proprio insindacabile giudizio, la risoluzione per inadempimento del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c. (clausola risolutiva espressa), con effetto immediato a seguito di comunicazione, in forma di PEC o di lettera raccomandata A/R e senza altra formalità, a fronte delle cause di seguito elencate:

- Insolvenza o fallimento del concessionario o dei suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale del concessionario si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico/finanziaria e/o patrimoniale, quali ad esempio: liquidazione, sospensione dell'attività, amministrazione controllata, concordato preventivo, sottoposizione a procedura fallimentare o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana o della legislazione straniera, se trattasi di soggetto appartenente ad altro Stato;
- Cessione del contratto o cessione totale/parziale dei crediti o sub-concessione non autorizzata dal Comune;
- Mancata reintegrazione della cauzione nei termini previsti;
- Effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- Reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Grave compromissione delle condizioni igienico-sanitarie o di sicurezza degli impianti, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce e vasche per il nuoto;
- Gravi inadempimenti relativamente all'attuazione del piano di utilizzo degli impianti;
- A seguito dell'applicazione di tre penali, comminate in base a quanto previsto al precedente art. 28, ancorché le stesse siano state contestate o impugnate dal Concessionario.

Il Comune, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario concessionario, si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione per la durata residua, interpellando in sequenza i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria.

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

~~Le norme del citato articolo 190 si applicano anche nel caso di revoca parziale per motivi di pubblico interesse, in quanto compatibili.~~

30. Stipula del contratto e spese contrattuali

La stipula del contratto, avverrà nei tempi e nei modi stabiliti dal Comune, previa convocazione dell'aggiudicatario. All'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva e dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 25 del presente capitolato.

Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel presente capitolato, integrate dalle prestazioni migliorative e/o aggiuntive indicate in sede di offerta. Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, il Comune provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

Il Comune potrà comunque procedere alla consegna anticipata dell'impianto, immediatamente dopo il provvedimento di aggiudicazione definitiva, previa comunicazione all'aggiudicatario, pur nelle more della formale stipula del contratto di concessione.

31. Controversie

Per ogni controversia derivante da interpretazione o esecuzione della presente convenzione che regola il rapporto di concessione è competente il Foro di Vercelli.

E' escluso il deferimento ad arbitri. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il concessionario non può esimersi, se richiesto dal Comune, dal continuare le prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.