



Comune di
NURAMINIS

Provincia del Sud Sardegna

Area Tecnico Manutentiva

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE E
MANUTENZIONE DELLA PISCINA COMUNALE IN
LOC. NURACESUS PERIODO 2023/2032**

CODICE CIG9655006AFE

CODICE CUP G61B21009220004

**PROGETTO - CAPITOLATO
SPECIALE DESCRITTIVO E
PRESTAZIONALE**

INDICE

- ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE
- ART. 2 – CARATTERISTICHE DEL PARCO NURACESUS
- ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE
- ART. 4 – CONSEGNA DELL'IMPIANTO
- ART. 5 – CORRISPETTIVO E CANONE
- ART. 6 – UTILIZZO DEL PARCO DI NURACESUS E DELL'IMPIANTO SPORTIVO OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
- ART. 7 – MANUTENZIONI E SPESE DI GESTIONE
- ART. 8 – CLAUSOLE SOCIALI
- ART. 9 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUB CONCESSIONE
- ART. 10 – CESSAZIONE ANTICIPATA DELL'AFFIDAMENTO
- ART. 11 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO
- ART. 12 – GARANZIA DEFINITIVA
- ART. 13 - ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ
- ART. 14 - ATTIVITÀ ECONOMICHE COLLATERALI
- ART. 15 - TARIFFE
- ART. 16 – RENDICONTO DELLA GESTIONE
- ART. 17 – PENALI E REVOCA
- ART. 18 –RESTITUZIONE DELL'IMPIANTO
- ART. 19 - TRASPARENZA E COINVOLGIMENTO DELL'UTENZA
- ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI
- ART. 21 - IMPOSTE E TASSE
- ART. 22 - CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI E CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI DEL COMUNE DI NURAMINIS
- ART. 23 – TUTELA DELLA RISERVATEZZA
- ART. 24 - CONTROVERSIE
- ART. 25 - DISPOSIZIONI FINALI
- ART. 26 - PLANIMENTRIE
- ART. 27 - TARIFFE SERVIZI A DOMANDA INDIVIDUALE per l'anno 2022

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto della concessione la gestione in concessione dell'impianto natatorio piscina comunale in loc. Nuracesus di proprietà del Comune di Nuraminis con le modalità indicate nel presente capitolato.

Gli edifici e le aree nei quali dovrà essere svolto il servizio sono quelli descritti all'articolo seguente ed individuati nelle allegate planimetrie, che costituiscono parte integrante del presente capitolato.

La gestione, come prescritto dagli articoli seguenti, disciplina tutte le operazioni amministrative, tecniche, economiche e produttive inerenti all'uso dei beni.

Il Concessionario, per tutte le attività in cui è richiesto personale specializzato dotato di particolari abilitazioni o diplomi professionali, deve procedere a suo carico all'assunzione del personale occorrente.

Il costo del personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti è a carico del concessionario. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'attività sia del personale assunto che del personale volontario eventualmente impiegato.

Il Concessionario è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale l'organigramma delle cariche sociali ed il nominativo del direttore responsabile, nonché ogni variazione dei medesimi.

I poteri di gestione del Concessionario non escludono quelli di vigilanza e controllo dell'Amministrazione Comunale nei limiti previsti dalla specifica convenzione di gestione.

Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate.

ART. 2 - CARATTERISTICHE DEL PARCO NURACESUS

Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, pertinenze, impianti di servizio, impianti tecnologici, arredi e attrezzature, facenti parti dei complessi ludico/ricreativo/sportivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna.

Il parco Nuracesus concesso in gestione è composto da alcuni corpi di fabbrica e da un'area scoperta destinata a giochi ludici.

I fabbricati sono:

- a) una vasca semi-olimpionica di 25,00 x 16,60 m;
- b) spogliatoi composti da: atrio d'ingresso, uffici e magazzino; spogliatoi m/f e per disabili, antibagno, bagni e docce m/f; locale tecnico per alloggiamento pompe trattamento acque;
- c) locale bar con servizi e sala coperta con tensostruttura;

Nell'area esterna si trovano:

- casa del custode prefabbricata;
- palco fisso con adiacente pista da ballo;
- area giochi ludici;
- lavatoio antico;
- n. 2 pozzi;
- parcheggio interno;

La piscina comunale di Nuracesus è dotata dalla data 11.07.2006 di agibilità.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha una durata di **anni 9** (nove) con decorrenza dalla data consegna formale dell'impianto mediante redazione del verbale di cui al successivo art. 4.

Il Comune può prorogare la concessione per il tempo strettamente necessario alla conclusione

delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso il Concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste patti e condizioni o più favorevoli per l'Amministrazione.

La concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale, secondo quanto previsto nei successivi articoli.

ART. 4 - CONSEGNA DELL'IMPIANTO NATATORIO

1. La consegna dell'impianto natatorio avverrà mediante redazione di apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra il Comune e il Concessionario. Dal verbale dovranno risultare lo stato di conservazione dell'impianto e delle sue strutture, la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature nonché indicazioni particolareggiate circa lo stato di fatto degli interi impianti.

ART. 5 - CORRISPETTIVO E CANONE

1. Il corrispettivo a favore del Concessionario consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso l'impianto natatorio nel rispetto delle disposizioni del presente Capitolato;

1. Il Concessionario verserà al Comune un canone annuale, per tutta la durata della concessione, pari all'offerta economica presentata in sede di gara. Il canone dovrà essere versato in rate annuali.

Si dà atto sin d'ora che il canone di concessione non è dovuto per i primi 2 (due) anni, fermo restando da parte del gestore di provvedere a tutti gli impegni di manutenzione previsti dal presente capitolato. Pertanto il canone da versare per la prima volta inizierà dopo il 15^a giorno del secondo anno dalla data di della sottoscrizione del contratto di concessione.

ART. 6.1 — UTILIZZO DELLA PISCINA, PARCO LUDICO/PALCO/PIAZZETTA E CHIOSCO BAR - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

a) PISCINA

2. Il Concessionario dovrà usare gli impianti e le attrezzature esclusivamente per le attività ricreative e di formazione sportiva compatibili con il servizio oggetto dell'appalto.
3. Il Concessionario dovrà garantire il funzionamento dell'impianto piscina per almeno sei giorni alla settimana con apertura per non meno di otto ore al giorno per non meno di 150 giorni all'anno.
4. Qualora nelle ore di apertura l'impianto risultasse inagibile per cause imputabili al Concessionario, verrà applicata una penale giornaliera di € 100,00. Si applica l'art. 17.
5. Durante tutto l'arco orario di apertura giornaliera della piscina il Concessionario dovrà altresì garantire il salvamento a cura di personale specificamente a ciò abilitato.
6. Il Concessionario dovrà garantire le condizioni di sicurezza relative all'accesso, alla permanenza ed alla uscita degli utenti.
7. Il Concessionario, nella conduzione degli impianti, dovrà osservare gli obblighi di diligenza dicui all'art. 1587 CC e dovrà correttamente e puntualmente eseguire il servizio richiesto, che si articola nei seguenti adempimenti:
 - ogni onere per la custodia e conduzione dell'intero impianto natatorio ivi compresa l'assistenza ai bagnanti con la presenza di un numero di addetti in possesso di un brevetto rilasciato dalla federazione italiana nuoto, o titolo equivalente, oltre ad un numero di addetti in possesso del brevetto di primo grado, o equivalente, rilasciato dai competenti organi conforme alle norme vigenti che disciplinano le rispettive materie; detto personale dovrà inoltre essere in possesso di adeguata esperienza professionale

maturata.

- apertura, chiusura, guardiania degli impianti, custodia delle chiavi, dei beni e delle attrezzature, controllo e gestione degli ingressi e delle aree riservate a particolari categorie (tale mansione comporta anche l'impedire l'accesso a persone non autorizzate e l'usoimproprio delle attrezzature);
- richiesta ed ottenimento delle autorizzazioni amministrative che fossero obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura, restando comunque in capo al comune gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria propedeutici all'ottenimento;
- pulizie giornaliere e periodiche degli ambienti, della vasca natatoria con prodotti specifici a carico del gestore;
- pulizia delle aree esterne, taglio delle erbe, manutenzione ed irrigazione dei tappeti erbosi e delle aree verdi presenti all'interno del parco;
- ogni onere inerente il mantenimento a norma dell'impianto, degli spogliatoi e dell'intero ambiente;
- spese relative a materiale rapido di consumo e simili;
- conduzione, manutenzione e controlli igienico-sanitari;
- adempimenti relativi alla sicurezza del personale impiegato e degli utenti;
- individuazione del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.lgs 81/2006 e del DM 18.03.96 (norme sicurezza negli impianti sportivi) e successive modificazioni e integrazioni dandone comunicazione al Comune di Nuraminis;
- controllo della sicurezza e segnalazione tempestiva di guasti comportanti interventi di straordinaria manutenzione al competente servizio comunale, attivazione e coordinamento di tutte le attività necessarie a prevenire danni alle persone o al patrimonio;
- gestione del servizio di assistenza ai bagnanti;
- riscossione delle quote d'uso a carico dell'utenza;
- osservanza del calendario di apertura;
- cooperazione all'allestimento della vasca secondo le necessità delle associazioni sportive e dei gruppi di utenti, particolarmente in occasione di gare o manifestazioni sportive;
- direzione dell'impianto con nomina di un Responsabile da comunicare all'atto dell'inizio della gestione;
- tenuta della contabilità delle entrate e delle spese, con obbligo di sottoporla ad ogni richiesta di controllo da parte del Comune di Nuraminis;
- tenuta in perfetta efficienza, con reintegro scorte di medicinali di consumo per apparati e altre attrezzature di pronto soccorso;
- tutti gli oneri compresi nel servizio di sorveglianza dell'intero complesso; in ogni caso, della mancata o carente sorveglianza e delle eventuali conseguenze, risponde esclusivamente il Concessionario. Dell'attività del custode e degli oneri connessi risponde il Concessionario;
- altre prestazioni urgenti collegate ad eventi imprevedibili e finalizzate al corretto utilizzo dell'impianto e alla continuità delle attività svolte nel medesimo;
- garantire la gestione del chiosco bar eventualmente installato dal concessionario nel prato verde adiacente la piscina a favore dell'utenza. La fornitura degli arredi e delle attrezzature necessarie al funzionamento del bar sono a carico del Concessionario o del gestore.

8. Il Concessionario dovrà inoltre:

- prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative rivolte ai giovani, agli anziani, ai portatori di handicap nell'ambito delle attività comunali volte a favorire e sviluppare lo sport e attività aggregative;

- consentire il regolare svolgimento delle manifestazioni programmate e organizzate dal Comune;
- favorire l'uso delle attrezzature sportive da parte degli istituti scolastici, anche in orario scolastico;
- Consentire, previo concordamento, l'accesso alle associazioni sportive concessionarie di spazi-acqua e spazi- attrezzature diverse secondo il piano di utilizzo definito annualmente dall'Amministrazione Comunale;
- Rispettare le norme comunali per l'uso dell'impianto.

b. PARCO LUDICO/PALCO/PIAZZETTA

1. Il concessionario dovrà garantire il servizio di custodia e sorveglianza del parco, palco e piazzetta e delle attrezzature e dei servizi annessi;
2. Manutenzione ordinaria che comprende: Qualsiasi opera di giardinaggio, come il taglio dell'erba tenendo conto dell'andamento stagionale e delle esigenze, la potatura ordinaria di siepi, arbusti e cespugli, e tutti quegli interventi che garantiscano la massima fruibilità del parco, il decoro e la sicurezza per gli utenti. Eventuali manutenzioni straordinarie alle alberature dovranno essere eseguite previo accordo con l'ufficio tecnico comunale competente. Gli interventi sulle strutture esistenti e/o realizzate dallo stesso e sulle pertinenze provvedendo alle riparazioni che si rendessero necessarie per garantire la pubblica incolumità degli utenti. Controllo visivo dello stato manutentivo e di funzionamento con frequenza giornaliera delle attrezzature ludiche presenti presso il parco. Gli interventi di riparazione dei giochi dovranno essere effettuati da ditte specializzate che rilasceranno idonee certificazioni sull'intervento e saranno a carico dell'Ente. Manutenzione ordinaria degli arredi, costituiti da panchine, cestini e attrezzature varie, compreso verniciatura e ripristini vari.
3. La pulizia delle strutture esistenti, aree gioco, aree per attività sportive non agonistiche etc.. ove presenti o previste dal progetto di miglioramento.
4. La pulizia degli spazi interni in particolare la piazzetta, le sedute, i vialetti, le piste, le panchine, lo svuotamento dei cestini, mediante la raccolta differenziata giornaliera dei sacchetti porta rifiuti, la rimozione dei rifiuti lasciati dagli utenti a fine manifestazione nella piazzetta, sul prato o sui vialetti.
5. La fornitura di nuovi arredi e attrezzature per il parco per attività introdotte dal Concessionario dovranno essere concordate con l'Amm.ne.
6. Organizzazione presso il palco e nella piazzetta di eventi/manifestazioni culturali, ludico-ricreative, umanitarie e/o sportive garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze.
7. Le spese di manutenzione straordinaria e dei relativi impianti fissi esterni saranno a carico del Comune.

c. CHIOSCO BAR

1. I locali verranno consegnati al concessionario nelle condizioni risultanti dalla cessazione della passata gestione, attestate da apposito verbale di consistenza effettuato dal Comune di Nuraminis. Qualsiasi modifica alla struttura e alla destinazione dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale. Tutti i lavori e le opere che si rendessero necessarie alla messa a norma dell'immobile e di tutti gli impianti ai sensi di legge rimarranno in capo al Comune.
2. Al termine della validità del presente contratto il concessionario si obbliga a restituire il chiosco – bar e le strutture di servizio, in buono stato di conservazione generale, le stesse rientreranno nella piena disponibilità del Comune di Nuraminis. All'atto della consegna

verrà stilato un apposito verbale di consistenza delle attrezzature per le quali sarà consentito esclusivamente il deterioramento imputabile al corretto uso di dette attrezzature. In caso di negligenza comprovata nell'uso delle attrezzature consegnate l'aggiudicatario dovrà rifondere i danni. Eventuali lavori o migliorie che il concessionario intende realizzare dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dal Comune. Tutti gli interventi sull'immobile e sull'area alla scadenza del contratto rimarranno di proprietà del Comune di Nuraminis.

3. Con la stipula della convenzione, il Gestore assume il rischio operativo legato alla gestione, sia sul lato della domanda che dell'offerta. L'Amministrazione non garantisce infatti il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dell'impianto.
4. Il Concessionario deve possedere i requisiti di idoneità prescritti per l'esercizio della relativa attività, nonché essere in possesso delle autorizzazioni previste in materia. È posto a carico del concessionario l'obbligo di munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, compresi quelli della ASL e dei Vigili del Fuoco, ove occorrenti, e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande, sollevando il Comune concedente da ogni responsabilità in merito. Rimane inteso che le eventuali nuove opere o interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture necessari all'ottenimento di dette autorizzazioni saranno a carico del Comune.
5. Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, all'arredo del chiosco comprensivo di tutte le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività. Le riparazioni, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e relativi impianti sono ad esclusivo carico del Concessionario, che dovrà assicurarne costantemente le condizioni di efficienza e decoro. Gli arredi e le attrezzature sono di proprietà del Concessionario e rimarranno tali anche allo scadere della concessione.
6. Il concessionario dovrà gestire l'attività di somministrazione alimenti e bevande con il massimo decoro e scrupolosità, secondo una condotta irreprensibile nonché un elevato standard igienico e con la piena osservanza delle disposizioni amministrative, sanitarie, penali e fiscali in materia. Il Concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, dovrà ottemperare a tutti gli obblighi assicurativi, previdenziali, infortunistici e di igiene del personale addetto, osservando il contratto nazionale di categoria, restando esclusi ogni responsabilità e/o obblighi dell'Ente concedente per violazioni in materia.
7. Sono in capo al Concessionario le utenze per i servizi tecnologici come indicato nel seguente punto 7.1, nonché gli interventi di riparazione e conservazione ordinaria degli impianti interni d'acqua, luce, sanitari, delle serrature e delle chiavi, degli infissi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire con il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici.
8. Sono inoltre a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura del chiosco, degli arredi e delle attrezzature;
9. Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il concessionario è costituito custode del chiosco, dei relativi impianti e di quant'altro in essi contenuto a qualsiasi titolo ed è pertanto responsabile della loro perdita o deterioramento, esonerando espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che all'immobile potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto consumato e, infine, per danni da allagamenti o incendio del chiosco.
10. Il Concessionario, nello svolgimento dell'attività, è tenuto a rispettare la normativa vigente e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari a tutela della pubblica e privata incolumità, assumendosi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi, derivante dall'uso del bene in oggetto, e sollevando quindi completamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità.

11. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.
12. Le spese di manutenzione straordinaria del chiosco e dei relativi impianti fissi esterni al chiosco saranno a carico del Comune.
13. Le opere di carattere migliorativo e innovativo del chiosco sono a totale carico del Concessionario, dopo aver acquisito l'espresso assenso da parte del Comune, fatte salve in ogni caso le necessarie e preventive autorizzazioni degli Enti preposti. Alla scadenza della concessione, tutte le opere di miglioria e le addizioni realizzate dal Concessionario sull'immobile e nelle aree adiacenti rimarranno di proprietà del Comune, senza alcun obbligo di compenso, indennità o rimborso da parte del Comune, anche se autorizzate da quest'ultimo.
14. Qualora il Concessionario non provveda alla realizzazione degli interventi manutentivi di cui ai punti 6 e 7 di cui sopra, che si rendano necessari in relazione alla conservazione in perfetto stato dei beni oggetto della concessione, il Comune, previa diffida al Concessionario ad adempiere entro un congruo termine, potrà provvedere direttamente o eventualmente avvalendosi di soggetti terzi, alla realizzazione dei predetti interventi, prelevando gli importi necessari a coprire le spese sostenute dal deposito cauzionale.
15. Il Concessionario è tenuto a presentare entro il 31 gennaio di ogni anno la rendicontazione dei lavori di manutenzione effettuati nell'anno precedente corredata dalla relativa documentazione giustificativa.
16. Il Concessionario si impegna a restituire l'immobile, alla scadenza naturale o anticipata della concessione, in buono stato funzionale, senza che sia necessario alcun intervento di manutenzione straordinaria ed in condizioni di perfetta agibilità sulla base delle norme tecniche, sanitarie o di altro genere vigenti in quel momento.

ART. 7.1 — MANUTENZIONI ORDINARIE

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti, compresi tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare la funzionalità degli impianti e la sicurezza degli utilizzatori. Per la piscina dovranno essere garantiti i parametri chimico-fisici dell'acqua, con l'obbligo di rispettare la temperatura minima prevista dalle disposizioni vigenti, osservando le norme in materia di ricambio idrico giornaliero di almeno il 10% della portata base

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria a carico del Concessionario che riguardino tutte le strutture del parco Nuracesus:

- a) tinteggiature interne e riparazione di rivestimenti interni;
- b) riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni;
- c) riparazione e sostituzione di apparecchi idrosanitari ed armadietti;
- d) sostituzione di tutti i componenti elettrici in avaria;
- e) la pulizia delle aree esterne dell'impianto;
- f) ogni intervento per il mantenimento in perfetta efficienza dell'impianto di circolazione dell'acqua della piscina;
- g) tutti gli oneri relativi ai consumi di acqua e luce, nonché la manutenzione e conduzione degli impianti tecnologici, compresi i materiali per la disinfezione dell'acqua (piscina).

L'elenco degli interventi su indicati non è da considerarsi esaustivo, essendo comunque posto a carico del Concessionario ogni intervento di ordinaria manutenzione necessario per la fruibilità delle strutture e degli impianti.

Le decisioni inerente la conduzione degli impianti tecnologici dovranno essere assunte previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Gli interventi eseguiti dovranno comunque osservare le norme di prevenzione incendi e quelle inerenti i locali di pubblico spettacolo, in quanto applicabili.

Il Concessionario è obbligato a mantenere le aree verdi e di pertinenza nel suo insieme in perfetto stato di conservazione e di funzionalità sino al termine della gestione.

Sono a carico del Concessionario, relativamente alle strutture di Nuracesus tutti i costi relativi alle utenze, ed in particolare i costi relativi ai consumi, elettrici, acqua, gas, tassa per la raccolta dei rifiuti, canoni di fognatura e depurazione. Il Concessionario dovrà volturare a se medesimo i relativi contratti entro 30 giorni dalla consegna della struttura sostenendone gli oneri amministrativi e finanziari connessi.

ART. 7.2 — MANUTENZIONI STRAORDINARIE

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione Comunale che provvede direttamente.

Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante 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 da concordarsi con il Concessionario. Laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto Concessionario. È facoltà del Concessionario, nel periodo di durata della Concessione, proporre migliorie all'impianto, a proprio carico. La proposta è sottoposta all'approvazione preventiva del Comune, che la valuterà in base agli obiettivi perseguiti e alla bontà tecnica del progetto.

La realizzazione è vincolata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, licenze, permessi, nulla-osta. Al termine degli interventi, tutta la documentazione tecnica, certificazioni, fatture e ogni altro atto connesso, dovranno essere trasmessi all'Amministrazione Comunale per le operazioni di valorizzazione e contabilizzazione delle opere di miglioria.

ART. 8 - CLAUSOLE SOCIALI

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nei servizi oggetto della concessione e in base a quanto previsto dall'art. 50 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. il concessionario, quale operatore economico subentrante, qualora abbia l'esigenza di disporre di ulteriore manodopera rispetto a quella di cui si avvale per lo svolgimento delle attività rientranti fra quelle oggetto del contratto, deve prioritariamente assumere gli stessi addetti che operavano alle dipendenze dell'affidatario uscente, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa prescelta dall'aggiudicatario, quale concessionario subentrante. Il Concessionario, quale affidatario subentrante, qualora applichi il medesimo contratto collettivo nazionale di lavoro dell'affidatario uscente e tale contratto collettivo stabilisca l'obbligo di riassunzione del personale dell'affidatario uscente, è tenuto a dare adempimento a tale obbligo, anche in base a quanto previsto dall'art. 30, comma 3 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

ART. 9 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUB CONCESSIONE

Il contratto di concessione non può essere ceduto a pena di nullità.

Non è ammessa la sub concessione, neanche parziale, dell'impianto salvo quanto espressamente previsto dal comma successivo.

Il concessionario può avvalersi, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, di altre imprese specializzate esclusivamente per:

- a) la gestione del bar annesso al parco Nuracesus;
- b) gestione dell'impianto di trattamento delle acque e relativa assistenza tecnica;
- c) esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria;
- d) servizi di pulizia;
- e) servizi di manutenzione del verde;
- f) gestione del servizio di vigilanza e controllo.

Nel caso di affidamento a terzi delle parti di servizio suindicate, resta impregiudicata ogni responsabilità in capo all'aggiudicatario.

Nei rapporti tra Concessionario ed i terzi affidatari il Comune sarà completamente estraneo e non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti tra i soggetti.

ART. 10 - CESSAZIONE ANTICIPATA DELL'AFFIDAMENTO

Viene pronunciata la decadenza dell'affidamento della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) omessa presentazione nei termini del rendiconto della gestione di cui all'art. 16;
- b) accertamento dell'occultamento di avanzi economici; i risultati positivi devono risultare dalrendiconto della gestione;
- c) reiterata violazione del calendario ed orario concordati, risultante da contestazioni dell'Amministrazione Comunale;
- d) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente;
- e) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- f) cessione della concessione;
- g) omesso versamento per tre rate consecutive del canone dovuto all'Amministrazione Comunale.

L'affidamento può essere revocato o sospeso nei seguenti casi:

- h) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- i) per gravi motivi di ordine pubblico;

L'affidamento può essere risolto per inadempimento a termini di legge, nei casi seguenti, da considerarsi obblighi rilevanti per l'affidatario:

- j) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- k) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria;
- l) rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso sportivo;
- m) grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
- n) gravi inadempienze relativamente all'attuazione dell'eventuale programma di manutenzione straordinaria e migliorativa;
- o) chiusura ingiustificata del complesso sportivo o di sue parti rilevanti per più di 15 giorni nelcorso di un esercizio finanziario;
- p) sospensione o abbandono del servizio senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate;
- q) reiterato mancato rispetto dell'orario di apertura.

L'affidatario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata dell'affidamento, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile. Il diritto di recesso è riconosciuto all'affidatario solo nel caso di estinzione o scioglimento della società. L'atto di recesso

deve essere comunicato a mezzo raccomandata all'Amministrazione Comunale almeno sei mesi prima.

ART. 11 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario deve gestire il parco Nuracesus nel rispetto delle modalità indicate nel presente Capitolato.

Il Concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse e riconducibili alla responsabilità diretta del Concessionario. In conseguenza, durante gli orari di utilizzo, ogni responsabilità inerente e conseguente all'uso degli impianti grava sul Concessionario che ne risponde pienamente e totalmente senza eccezioni e riserve.

Il Concessionario risponde di tutti i fatti riguardanti la gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di terzi presenti negli impianti a vario titolo per le mansioni assunte, della sicurezza ai sensi di legge, obbligandosi 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 personale utilizzato dal Concessionario, dipendente e/o volontario, deve essere regolarmente assicurato e dotato di tutte le tutele previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Prima della consegna dell'impianto ed al termine della gestione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.

Il Concessionario deve stipulare un'adeguata polizza assicurativa con le seguenti caratteristiche:

- a) **Garanzia** contro i rischi dell'incendio ed eventi accessori, anche di tipo catastofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile e comunque di importo non inferiore a **€. 1.808.713,00**;
- b) Garanzia R.C.T. verso terzi e prestatori d'opera, sulla base dell'afflusso medio dell'utenza all'impianto con massimale non inferiore a **5.000.000,00** di Euro.

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza dalla Compagnia Assicuratrice va liquidato direttamente al Comune. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo deve intendersi a totale carico del Concessionario.

Dette polizze assicurative devono essere depositate presso il Comune entro il termine di 30 giorni dalla consegna dell'impianto documentata dal verbale di consegna.

ART. 12 — GARANZIA DEFINITIVA

La garanzia da fornire da parte del Concessionario, a titolo di garanzia definitiva per la corretta esecuzione della presente convenzione viene determinata in relazione all'impianto da affidare in concessione, all'entità degli interventi e alla natura degli impegni contrattuali che il Concessionario deve assumere nei confronti del Comune e comunque in misura non inferiore al 10% del valore stimato della presente convenzione, corrispondente ad € 219.198,26 La garanzia può essere prestata nelle forme previste dall'art. 103 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Tale garanzia dovrà prevedere la deroga all'art. 1957 c. 3 del codice civile e l'esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. In caso di escussione parziale o totale il concessionario dovrà reintegrare la garanzia fornita entro il termine di 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune.

ART. 13 - ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Per ogni singola attività il Concessionario ha l'obbligo di provvedere ad ottenere le abilitazioni, autorizzazioni, licenze e atti similari prescritti dalle norme vigenti.

Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

L'organizzazione delle attività ammesse compete al Concessionario e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti a qualsiasi titolo il parco Nuracesus, da considerarsi fruitori di pubblico servizio.

Il Concessionario si impegna a contribuire, insieme alle altre associazioni ed organismi di partecipazione cittadini, all'elaborazione e realizzazione di progetti che rispondano alle esigenze socio-ambientali del territorio in cui è ubicato l'impianto.

Il Concessionario si impegna, altresì, oltre a promuovere l'attività ludico/sociale e/o sportive o semplicemente agonistica, a proporre attività motorie fruibili dalla generalità dei cittadini ed adeguate, secondo le diverse fasce di età, al soddisfacimento di esigenze formative/educative, di tempo libero, di mantenimento e recupero fisico-motorio.

ART. 14 - ATTIVITÀ ECONOMICHE COLLATERALI

Nell'ambito dei complessi al Concessionario è consentito:

- a) l'esercizio di vendita di articoli sportivi;
- c) il diritto di esclusiva di pubblicità;
- d) l'organizzazione di manifestazioni ed eventi in genere;
- e) l'esercizio di scuole di avviamento allo sport a pagamento.

La gestione di tali attività può essere affidata a terzi nel rispetto della normativa vigente per tali settori.

Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del Concessionario, il quale dovrà altresì provvedere relativamente alle autorizzazioni o licenze necessarie.

ART. 15 - TARIFFE

Le tariffe per le prestazioni (a reddito) sono stabilite dal gestore in base al piano tariffario presentato dal Concessionario e accettato dall'Amministrazione.

I relativi importi sono introitati dal Concessionario a titolo di corrispettivo per la gestione dell'impianto.

In ottemperanza alla normativa vigente, la vendita dei biglietti ed in genere di tutti i servizi deve essere attestata con il rilascio della corrispondente ricevuta fiscale e/o scontrino di cassa e/o fattura (quando richiesta) nel rispetto della normativa fiscale applicabile alla figura del Concessionario.

ART. 16 - RENDICONTO DELLA GESTIONE

Fatta salva la tenuta delle scritture contabili previste dalle vigenti norme in relazione alla forma societaria dell'affidatario, delle quali l'Amministrazione Comunale può prendere visione, lo stesso affidatario deve tenere una contabilità di ogni movimento in entrata ed in uscita.

A prova dell'avvenuto incasso dei proventi di cui agli articoli precedenti, il Concessionario deve lasciare regolare quietanza nel rispetto delle normative fiscali vigenti.

A fini notiziali il Concessionario presenta entro il 31 settembre di ogni anno all'Amministrazione Comunale il rendiconto della gestione finanziaria.

Il rendiconto deve essere accompagnato da una relazione illustrativa dell'andamento gestionale, dei risultati ottenuti nelle varie attività e contenere tutti i suggerimenti ritenuti utili al

perseguimento delle finalità dell'Amministrazione. Il rendiconto deve contenere l'indicazione del numero degli abbonamenti e delle presenze.

Qualora il Concessionario non provveda a comunicare entro i termini previsti il rendiconto della gestione finanziaria e/o la relazione dell'andamento della gestione si applica una penale nella misura stabilita dall'art. 17.

Del rendiconto risponde ad ogni effetto di legge il legale rappresentante del Concessionario. Il Comune può chiedere: integrazioni, spiegazioni, documentazione ed eseguire ispezioni e controlli.

ART. 17 – PENALI E REVOCA

Le clausole contenute nel presente Capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti. Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente Capitolato ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, non inferiore a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni.

Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità.

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dalla concessione comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

Per la mancata esecuzione delle attività di manutenzione e di un adeguato servizio di pulizia e sanificazione stabilite dal presente Capitolato entro i termini richiesti per l'esecuzione degli interventi a seguito di formale diffida applicata una penale di Euro 500,00 (euro cinquecento/00) a segnalazione;

Per ingiustificata chiusura dei locali e degli ambienti in concessione, una penale pari a Euro 300,00 (euro trecento/00) per ogni giorno di chiusura;

Per ogni mancato aggiornamento delle attività di manutenzione secondo le normative vigenti pari a Euro 200,00 (euro duecento/00) per ogni intervento omesso;

Per violazione del calendario ed orari concordati, una penale pari a Euro 500,00 (euro cento/00) per ogni violazione;

Per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di Euro 500,00 (euro cinquecento/00), nonché di Euro 300,00 (euro trecento/00) per ogni giorno di eventuale chiusura dell'impianto per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai componenti organismi di controllo;

Per l'ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzo di ogni impianto, una penale di Euro 100,00 (euro cento/00) per ogni singolo caso (utente o società);

Per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori dell'impianto o verso i funzionari del Comune o altri incaricati dall'amministrazione di vigilare sull'operato del Concessionario, una penale di Euro 300,00 (euro trecento/00) per ogni singola contestazione;

Per la ritardata presentazione del rendiconto della gestione finanziaria e/o della relazione dell'andamento di cui all'art. 16 entro i termini stabiliti, una penale di Euro 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo;

Il Comune può disporre, altresì, la revoca della convenzione nei seguenti casi:

- r) realizzazione di eventi penalmente rilevanti connessi all'utilizzo della struttura;
- s) attuazione di attività che esulino dalla destinazione degli impianti che non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune;
- t) scioglimento e/o estinzione del Concessionario;
- u) cessione a terzi, totale o parziale, a qualsiasi titolo della convenzione;

v) grave pregiudizio delle condizioni igieniche e/o sanitarie dell'impianto.
Il Comune, per qualsivoglia esigenza di interesse pubblico, può recedere dalla convenzione con un preavviso di 6 (sei) mesi, senza il riconoscimento di alcun indennizzo in favore del Concessionario.

ART. 18 – RESTITUZIONE DELL’IMPIANTO NATATORIO

1. Alla scadenza della convenzione, o in caso di revoca o recesso anticipati della stessa, l'impianto natatorio, comprensivo di attrezzature e di arredi di proprietà comunale, deve essere riconsegnato al Comune in normale stato d'uso e manutenzione liberi da persone o cose non di proprietà del Comune.
2. Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto di cui alla presente convenzione ogni danno accertato comporta per il Concessionario l'obbligo del risarcimento dello stesso.
3. Il Comune non procede allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.
4. Nel caso di cessazione anticipata dell'affidamento l'Amministrazione, con proprio provvedimento assunto in contraddittorio con la parte, procederà ad eventuali compensazioni e conguagli. A tal fine verrà valutato il valore delle opere eseguite dall'affidatario in ottemperanza a quanto stabilito con la presente convenzione d'affidamento, su perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in considerazione del tempo residuo alla scadenza materiale della stessa.
5. Di tutte le operazioni verrà redatto apposito verbale di riconsegna.

ART. 19 -TRASPARENZA E COINVOLGIMENTO DELL'UTENZA

In attuazione dei principi di trasparenza dei procedimenti amministrativi sanciti dalla Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. viene disposto che:

- a) l'utente o lo spettatore che si ritenga insoddisfatto o abbia delle doglianze da fare o dei suggerimenti da presentare, può rivolgersi al Concessionario che ha l'obbligo di ascoltarlo, prendere nota di quanto gli viene esposto e trasmettere il tutto all'Amministrazione Comunale, alla quale gli stessi soggetti possono rivolgersi direttamente; l'Amministrazione Comunale potrà collocare presso l'impianto sportivo una cassetta per doglianze o suggerimenti.

ART. 20 -SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione sono a carico del Concessionario.

ART. 21 -IMPOSTE E TASSE

Sono a carico del concessionario tutti i tributi e le tasse comunali previsti dalla legge.

ART. 22. CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI E CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI DEL COMUNE DI NURAMINIS

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 16-04-2013, n. 62 “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto

legislativo 30 marzo 2001, n. 165” e dell'art. 1 comma 3 del Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Nuraminis, adottato con deliberazione della Giunta Comunale del 09.01.2014 n. 3, il Concessionario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo si impegnano al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopra citati codici, perquanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta.

La violazione degli obblighi di cui ai codici di comportamento sopra richiamati costituisce causa di risoluzione del contratto.

L'Amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al Concessionario il fatto assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

ART. 23. TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e/o, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione della concessione.

L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione della presente concessione. L'obbligo di cui al comma 1 non concerne i dati che siano e/o divengano di pubblico dominio. Il Concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori degli obblighi di segretezza anzidetti.

In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, il Comune di Nuraminis ha la facoltà di dichiarare risolta di diritto la concessione, fermo restando che il Concessionario sarà tenuto a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare. Il Concessionario potrà citare i termini essenziali del contratto, nei casi in cui fosse condizione necessaria per la partecipazione stessa del fornitore a gare o appalti.

Il Concessionario si impegna, altresì, a rispettare quanto previsto dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e dal D.Lgs. 196/03 e s.m. ed i. e dai regolamenti di attuazione in materia di riservatezza. In particolare, per quanto concerne i trattamenti di dati personali e sensibili effettuati dal Concessionario nello svolgimento del servizio, lo stesso assume la qualifica di responsabile esterno del trattamento dei dati.

I dati potranno essere trattati dal Concessionario esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste dal presente capitolato tecnico.

Trattandosi di dati personali e/o sensibili, il Concessionario nonché tutti i suoi dipendenti e collaboratori sono tenuti ad una condotta equipollente al segreto professionale e al segreto d'ufficio, e comunque a trattare i dati in maniera confidenziale e riservata, adottando tutte le ragionevoli cautele affinché non vi sia conoscibilità superflua da parte di soggetti non autorizzati o non titolati.

Qualunque sia la finalità e la durata del trattamento effettuato dal Concessionario, i dati rimarranno sempre e comunque di proprietà esclusiva del Comune di Nuraminis, e pertanto non potranno essere venduti o ceduti, in tutto o in parte, ad altri soggetti e dovranno essere restituiti dal Concessionario alla conclusione o revoca del contratto o in qualsiasi momento il Comune ne faccia richiesta. Vanno comunque fatti salvi gli obblighi da parte del Concessionario di conservazione di alcuni dati personali e/o sensibili ai fini di adempimenti di legge di natura contabile, fiscale e amministrativa.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. Competente a qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Cagliari, è esclusa la clausola arbitrale.

ART. 25 -DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione le parti dichiarano di riferirsi alle norme del

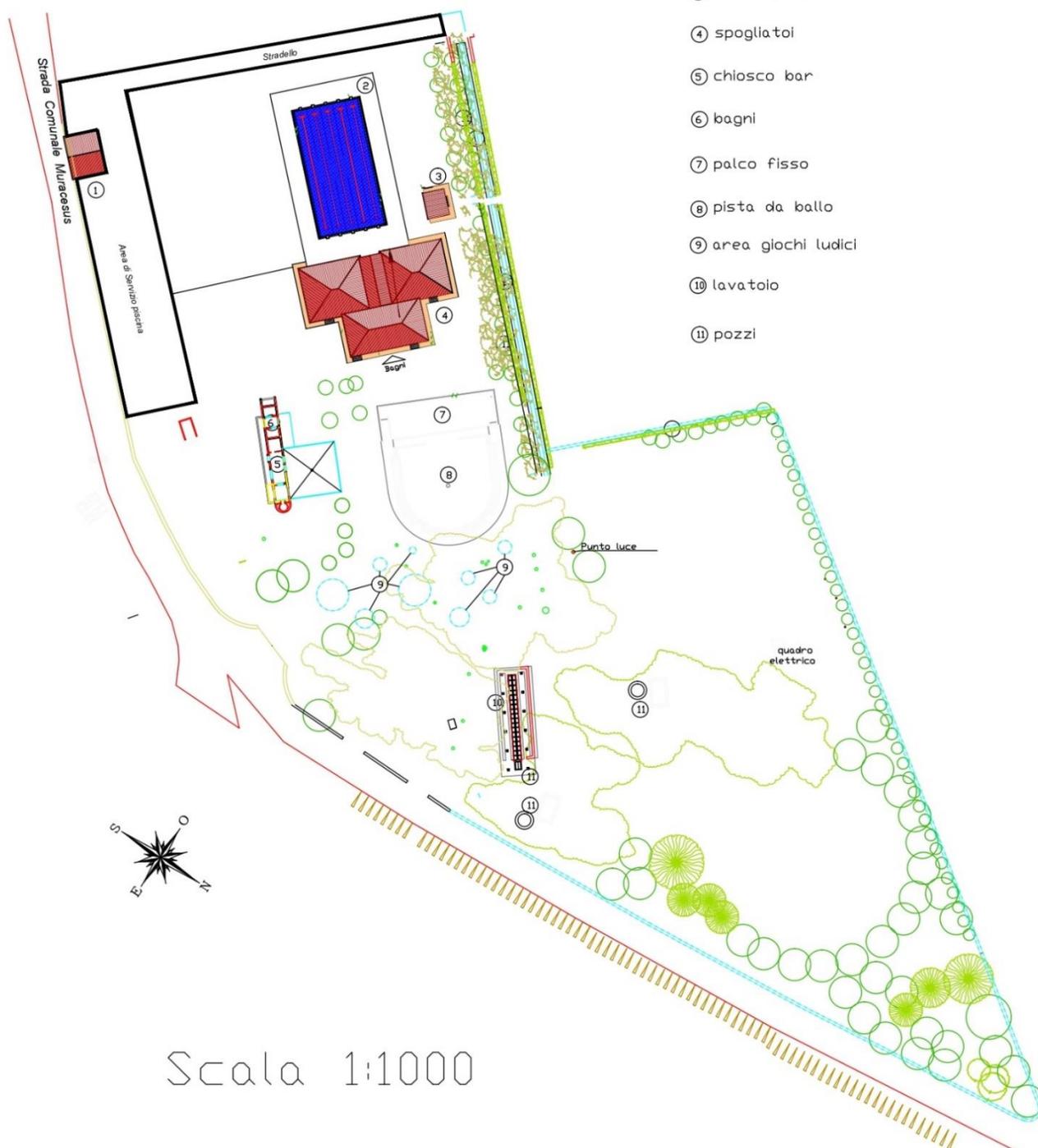
D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici), del Codice Civile in materia contrattuale e dalle vigenti disposizioni di leggi e regolamenti.

ART. 26 -PLANIMETRIE

PLANIMETRIA ZONA SERVIZI

località Nuracesus

- ① casa custode
- ② piscina
- ③ locale pompe
- ④ spogliatoi
- ⑤ chiosco bar
- ⑥ bagni
- ⑦ palco fisso
- ⑧ pista da ballo
- ⑨ area giochi ludici
- ⑩ lavatoio
- ⑪ pozzi



Scala 1:1000

