



## **CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO POLISPORTIVO COMUNALE MOMBARONE E PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.**

CPV 92610000-0 "Servizi di gestione impianti sportivi"

### **ART.1 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI**

Il compendio immobiliare oggetto della presente concessione è sito nel territorio del Comune di Acqui Terme, piazza Martiri delle Foibe, 4, zona periferica a prevalente destinazione residenziale nella quale trovano ubicazione, oltre ad immobili ad uso abitativo ed al suddetto centro sportivo, edifici per l'istruzione scolastica e la formazione professionale ed attività agricole.

Le unità immobiliari sono così catastalmente individuate: Foglio 15 – Particella 434 – sub 1 categoria D6.

L'impianto sportivo, appartenente al patrimonio indisponibile comunale, viene storicamente considerato il centro poli sportivo del territorio, finalizzato all'attività agonistica, dove anche i paesi della Valle Bormida acquese trovano nel centro, un punto di riferimento per l'attività sportiva multidisciplinare tanto che, per l'esistenza dell'impianto e grazie alla sua eccellente configurazione, è stato negli anni, sede di alcune manifestazioni sportive giovanili divenute celebri e modello per altri eventi analoghi a livello nazionale ed internazionali come ad esempio il Torneo internazionale Summer-volley di pallavolo giovanile (dal 1997), il Torneo internazionale di Badminton (dal 1999), la festa regionale del C.S.I. Nel corso degli anni il centro è stato anche utilizzato per i ritiri precampionato da parte di club professionistici di calcio.

Tenuto conto della prossima scadenza del contratto del servizio in essere, è necessario provvedere ad espletare la gara per selezionare il nuovo gestore mediante specifica procedura ad evidenza pubblica che dovrà anche ispirarsi agli indirizzi dell'art. 17 della L.R. Piemonte n. 23/2020.

Il centro sportivo è articolato su un corpo principale nel quale, a piano terreno trovano collocazione zona ingresso/reception, bar, uffici, spogliatoi, sia a servizio delle varie attività sportive all'aperto

che delle piscine e del palazzetto, magazzini, locali di deposito ed accessori oltre ai locali tecnici (centrale termica ecc). Al piano seminterrato, con accesso dalla palestra principale e dal cortile è collocata una seconda palestra oggi adibita ad attività fisica con attrezzi ginnici e corpo libero (di proprietà dell'attuale gestore). Nella zona esterna, oltre all'area pertinenziale ai fabbricati ed ai camminamenti pedonali e carrai sono individuabili la piscina scoperta, due campi da beach volley (di cui uno in uso per l'attività sportiva, l'altro utilizzato come area pertinenziale della piscina scoperta), campi da tennis in terra battuta con annesse tribune (due), campi da tennis con pavimentazione sintetica coperti da tensostruttura (due), campi da tennis/calciotto in erba sintetica (due), oltre alla pista di atletica con pertinenziale entrostante campo multifunzionale con fondo inerbito originariamente adibito a varie discipline e giochi di squadra (ad oggi utilizzato dalla società di rugby), percorso verde per corsa e mountain-bike. La zona piscina coperta è costituita da una vasca natatoria di dimensioni circa 25x12 ml. e da una piscina per bambini. Nell'ampia struttura trovano collocazione anche vani tecnici, servizi igienici, depositi e tribuna soprastante.

Nella zona sottostante le tribune trova collocazione la zona motori ove è presente l'impianto di depurazione, filtrazione dell'acqua delle piscine. Le suddette apparecchiature, come meglio indicato nel successivo art. 4 del presente Capitolato speciale d'oneri, soprattutto per quanto riguarda la parte relativa all'impianto di depurazione, filtrazione, necessitano di revisione ed adeguamento. Per quanto riguarda l'impianto di controllo e dosaggio dei prodotti chimici, il gestore lo aveva in comodato d'uso da ditta che gli forniva i prodotti. La zona piscina esterna si presenta in discrete condizioni manutentive. La palestra al piano terreno e le attrezzature ed impianti connessi, facenti parte del palazzetto principale viene adibita a giochi di squadra e unitamente alla tribuna prefabbricata da 333 posti si trova in discrete condizioni manutentive, strutturali ed impiantistiche. La palestra, il cui fondo è stato oggetto di rifacimento negli ultimi anni, è omologata dalla Federazione Italiana Pallavolo per le gare di livello nazionale (ad oggi si disputano i campionati femminili in serie B1). È predisposta per le attività di pallacanestro e calcio a 5.

La palestra nel piano seminterrato risulta parzialmente sottostante alla palestra principale e vi si accede tramite scala metallica.

La pista di atletica è costituita dal classico "ovale" a 6 corsie e delle relative pertinenze per i lanci e salti. Circonda un campo inerbito originariamente a destinazione multidisciplinare (ad oggi campo da rugby). Viene utilizzata dalla società di atletica, ma necessiterebbe di un completo rifacimento. Nell'area insistono n. 2 campi da tennis scoperti in terra battuta, n. 2 in fondo sintetico (oggetto di recente rifacimento) coperti con tensostruttura prefabbricata e due in fondo sintetico non coperti ed oggi, viste le caratteristiche del fondo, sono adatti e vengono utilizzati per lo più per il calciotto.

I campi da beach volley. Nell'area sono presenti due campi adibiti a beach volley, uno in prossimità dei campi da tennis in terra (ma non utilizzato), uno nei pressi della tensostruttura.

Le aree esterne sono complessivamente quantificate in circa mq 40.000. Le suddette sono composte da aree pavimentate in prossimità dei fabbricati, area giochi bimbi, zone di transito asfaltate e zona verde. Le aree pavimentate collocate in prossimità dei fabbricati si trovano in discrete condizioni di manutenzione. In condizioni di necessità di riqualificazione sono la zona giochi per bambini, ove sono collocati alcuni attrezzi danneggiati e pavimentazione non idonea. Relativamente alle aree verdi, nelle quali trova collocazione un percorso originariamente attrezzato per corsa jogging ed esercizi a corpo libero, oggi utilizzato per gli allenamenti della società di mountain-bike, si evidenziano esigenze di manutenzione, pulizia e cura del verde e delle attrezzature.

La zona bar/ristorazione ha una metratura di circa 120 mq, è composta dal bar, cucina (14 mq) e locale somministrazione, è adatta ad un numero di coperti inferiore a 60 posti ed è da arredare completamente.

Le dotazioni di attrezzature sono specificate nell'allegato A "elenco dotazioni ed attrezzature" Gli impianti vengono identificati nella planimetria di cui all'allegato B.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il complesso polisportivo di Mombarone ricade nel PRGC, all'interno delle "Aree destinate a servizi pubblici" (artt.37-38) di tipo F, all'esterno del perimetro del centro storico ed entro il perimetro del centro abitato: dovranno essere rispettate le indicazioni fornite alla parte II - CAPITOLO 2°: "Prescrizioni architettoniche e costruttive" delle NTA. Non sono presenti specifici vincoli. Qualsiasi progetto è subordinato ad approvazione comunale effettuata a sensi di legge.

## **ART.2 - FINALITA' DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Acqui Terme intende affidare in concessione il Centro polisportivo Comunale sito in Piazza Martiri delle Foibe, 4. Lo scopo della presente concessione riguarda la gestione, l'utilizzo, la conservazione ed il miglioramento della struttura e degli impianti sportivi anche attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione, come di seguito esplicitato.

## **INQUADRAMENTO GENERALE DEGLI INVESTIMENTI A CARICO DEL COMUNE**

La concessione in oggetto, si inserisce in un articolato progetto di interventi finalizzati ad una riqualificazione complessiva dell'area tesa ad ottenere un restauro e risanamento conservativo del complesso e a renderlo adeguato rispetto alle nuove normative impiantistiche di settore.

All'interno di tale quadro, al fine di valorizzare le funzionalità di questo impianto e renderlo maggiormente fruibile alla collettività, si evidenziano una serie di interventi di riqualificazione, promossi e totalmente a carico dell'Amministrazione Comunale, che si andranno a correlare con gli interventi invece che verranno promossi dal Concessionario.

1). IL PROGETTO PUBBLICO DENOMINATO "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL BLOCCO SERVIZI PISCINA E PALAZZETTO DEL COMPLESSO POLISPORTIVO DI MOMBARONE" per un costo complessivo di Euro 1.200.000,00, che verrà a breve appaltato (nell'autunno p.v.), e che ha ottenuto il parere favorevole da parte del CONI. Tale progetto prevede un adeguamento e ammodernamento del blocco piscina e degli spogliatoi della stessa, nonché degli spogliatoi della palestra, andando a risolvere così svariate criticità riscontrabili nella struttura, per lo più dovute alla sua vetustà e alle carenze manutentive degli ultimi anni e andando incontro alla necessità di un adeguamento alle nuove normative (anche sportiva), al fine di mantenere la funzionalità di questo importante complesso polisportivo. In particolare, verrà interamente modificato l'assetto distributivo interno andando a rivedere il sistema dei flussi di percorrenza dall'esterno verso il palazzetto e le piscine -sia quella sportiva che quella ludica estiva e i relativi collegamenti. Verrà, inoltre, adeguato alle norme CONI l'intero impianto, anche per quanto riguarda la parte degli spogliatoi in oggetto di rifacimento. I lavori, facenti parte di un unico lotto funzionale, sono stati suddivisi in fase di progettazione in lotti di esecuzione, così da mantenere la funzionalità parziale della struttura durante l'esecuzione dei medesimi al fine di non bloccare completamente le attività ad oggi ospitate: lo stop costituirebbe infatti una perdita dei diritti sportivi da parte dei club agonistici, con un danno economico e di immagine per la città e l'impossibilità da parte degli istituti di svolgere le lezioni di educazione fisica. Poiché si prevede l'inizio dei lavori nel prossimo autunno, si è ipotizzato il seguente cronoprogramma, che potrebbe ad ogni modo subire variazioni:

LOTTO A. Blocco spogliatoi Palazzetto e Bar (circa 78 gg + 12 gg).

Modifica distribuzione interna spogliatoi, anche per adeguamento alla normativa relativa alle barriere architettoniche e CONI, con separazione percorsi pubblico/atleti. Realizzazione nuovi servizi igienici per il pubblico. Completo rifacimento impianti elettrico, idrosanitario, termico, Implementazione impiantistica con solare termico, VMC. Sostituzione serramenti. Verrà realizzata

prima la parte relativa al Bar, per poi concludere l'intero intervento con il rifacimento degli spogliatoi del Palazzetto nell'estate 2022.

LOTTO B. Blocco spogliatoi piscina (circa 60 gg).

Modifica distribuzione interna spogliatoi, anche per adeguamento alla normativa relativa alle barriere architettoniche e CONI. Separazione percorsi accesso alla piscina interna e alla piscina ludica esterna. Completo rifacimento impianti elettrico, idrosanitario, termico, Implementazione impiantistica con solare termico, VMC. Sostituzione serramenti.

LOTTO C. Coperture (circa 25 gg).

Rifacimento totale del manto in guaina bitumata della copertura piana del blocco spogliatoi della piscina,

LOTTO D. Piscina (circa 38 gg).

Demolizione e rifacimento del pavimento del bordo vasca, con sostituzione delle canalette a sfioro. Posa sia a pavimento che a parete di rivestimento in PVC adatto agli ambienti umidi.

LOTTO E. Opere di consolidamento strutturale.

Puntuali opere di consolidamento.

La durata complessiva per l'esecuzione di tali interventi è stata fissata in 340 giorni, naturali e consecutivi decorrenti dalla data di verbale di consegna dei lavori.

2) Il PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA per il quale l'Amministrazione Comunale ha ricevuto apposita proposta di partenariato. Esso è finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione tecnologica, efficientamento energetico ed esercizio degli impianti termici del complesso sportivo ai sensi dell'art.183 del D.Lgs 50/2016 e smi. In sintesi per l'intervento in questione è prevista:

- a) la sostituzione dei serramenti del Palazzetto e della piscina coperta;
- b) la sostituzione della copertura del palazzetto;
- c) il rifacimento del manto di copertura della piscina;
- d) la realizzazione di cappotto interno della zona piscina;
- e) installazione di strumenti di contabilizzazione termica.

Si evidenzia che il Promotore dell'iniziativa, oppure in caso di rinuncia della prelazione, l'aggiudicatario dell'intervento di riqualificazione energetica, provvederà anche alla conduzione degli impianti termici assumendo il ruolo di "terzo responsabile" in conformità delle vigenti disposizioni di legge. Anche in questo caso, i lavori, eseguiti direttamente dal soggetto aggiudicatario, andranno realizzati per lotti funzionali, poiché dovranno garantire la funzionalità parziale della struttura. Non è possibile al momento conoscere o prevedere con quale ordine

verranno realizzati i lotti delle lavorazioni, che saranno sempre essere valutati in base alla stagione sportiva.

3) IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E DI MESSA A NORMA, ANCHE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI di cui al DPR 151/2011 e s.m.i, in corso di predisposizione da parte di tecnico abilitato per un importo complessivo di Euro 600.000, che verosimilmente verrà cantierato nel 2022. In attesa del rilascio del certificazione di prevenzione incendi verrà rilasciata autorizzazione all'utilizzo della struttura in deroga alle vigenti disposizioni di legge.

La sintesi degli interventi di cui ai punti 1), 2) e 3) del presente articolo porteranno a garantire l'adeguamento dell'impianto sportivo anche in materia di prevenzione incendi. Una volta conclusi i lavori, il Concessionario in quanto responsabile dell'attività dovrà presentare al Comando la Segnalazione certificata di inizio attività. L'Amministrazione comunale consegnerà tutta la documentazione necessaria a tale adempimento.

Allo scopo di rafforzare il consistente programma di ammodernamento dell'impianto da parte dell'Amministrazione Comunale e raggiungere l'obiettivo di un impianto efficiente e sicuro, all'affidatario della Concessione viene chiesto altresì di eseguire, a propria cura e spese e con oneri di progettazione, i lavori accessori di adeguamento meglio normati al successivo art. 4 del presente Capitolato. Tali lavori risultano oggetto della presente concessione mista ed apporteranno un'ulteriore riqualificazione del complesso polisportivo di Mombarone.

### **ART.3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Come evidenziato nel precedente art.2, oggetto della concessione, è la gestione dell'impianto sportivo comprensivo di tutte le aree verdi e pertinenze, delle attività sportive, tecnico-operative e manutentive della struttura.

La presente concessione ha, essenzialmente, **quale prestazione principale**, lo scopo di promuovere un utilizzo sistematico degli spazi insistenti all'interno del Centro polisportivo Comunale, di proporre e realizzare un progetto in cui si sviluppi una gestione che preveda lo svolgimento di attività sportive e ricreative, soddisfacendo le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione.

**La prestazione secondaria** si identifica nell'esecuzione dei lavori accessori con oneri di progettazione da finanziarsi a propria cura e spese.

L'erogazione dei servizi sportivi, dovrà perseguire pertanto, i seguenti scopi:

- promozione, diffusione e sviluppo della pratica sportiva e dell'attività fisico-motoria-ricreativa, per tutte le fasce di età, nonché per le esigenze delle persone con disabilità;
- riconoscimento dello sport quale strumento di pari opportunità, di integrazione e inclusione sociale, di prevenzione e di contrasto a fenomeni di disagio e di emarginazione, anche in relazione all'accessibilità e alla fruibilità dei luoghi di sport, per il pubblico e per gli atleti;
- diffusione della pratica sportiva e motoria anche quale strumento di contrasto al fenomeno della dispersione e dell'abbandono in ambito scolastico e universitario;
- integrazione delle politiche sportive con quelle educative, turistico-culturali, dell'istruzione, sociali, ambientali e della salute;
- tutela e valorizzazione degli sport della tradizione e delle società sportive storiche;
- promozione e tutela dell'associazionismo e valorizzazione del volontariato sportivo;
- diffusione della pratica sportiva e motoria quale importante mezzo di valorizzazione del territorio, anche a fini turistici, e di sviluppo economico.
- ottenere una conduzione economica che miri allo sviluppo degli impianti.

L'impianto polisportivo concesso sarà destinato a favorire la pratica di attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico, quali l'attività motoria a favore di soggetti diversamente abili e degli anziani, l'attività formativa per preadolescenti e adolescenti, l'attività sportiva per le scuole, l'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza. Il Comune, infatti, persegue gli interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motoria mettendo l'impianto polisportivo a disposizione delle associazioni e delle scuole che svolgono attività sportive definite di pubblico interesse, quali l'attività agonistica svolta mediante campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali, organizzati da organismi riconosciuti.

## **INQUADRAMENTO GIURIDICO**

Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e succ. mod. e int., e delle disposizioni ivi contenute agli artt. 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato e il contratto comporta il trasferimento al Concessionario medesimo del rischio operativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera zz), del D.Lgs. 50/2016 e smi.

Nel rapporto concessorio, sono posti in capo al Concessionario il rischio progettazione e realizzazione degli investimenti (riferito, tra l'altro, a ritardo nei tempi di completamento degli interventi, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento della stessa), il rischio di domanda (inteso, tra l'altro, come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario mira a soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza), il rischio di finanziamento (inteso come mancato reperimento delle risorse di finanziamento e/o incremento dei tassi) nonché degli altri rischi come indicati nella Matrice dei Rischi (allegato D) e meglio precisati nel prosieguo del presente Capitolato. Non verrà erogato, da parte del Comune nessun contributo in conto capitale per l'investimento derivante dalla realizzazione dei lavori accessori a carico del Concessionario, Inoltre, non è prevista alcuna garanzia del Comune di Acqui Terme a favore del Concessionario per la realizzazione degli interventi.

Ai sensi dell'art. 180, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e smi le eventuali garanzie pubbliche o gli ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione non possono essere superiori al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo comprensivo di eventuali oneri finanziari.

Infine il Comune di Acqui Terme ("Concedente") e l'aggiudicatario della gara ("Concessionario) disciplineranno i reciproci rapporti come da bozza di contratto (Allegato C) il cui presente capitolato costituirà parte integrante e sostanziale del medesimo atto contrattuale.

#### **ART 4 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE OBBLIGATORI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E ULTERIORI MIGLIORIE FACOLTATIVE.**

Ad integrazione del piano di efficientamento dell'impianto sportivo, descritto all'art.2 a carico dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'adeguamento e della riqualificazione di varie strutture presenti all'interno del centro sono state identificate le seguenti opere, che permetteranno un generale rinnovamento dell'impianto sportivo.

Le opere individuate a carico del Concessionario, sono le seguenti e risultano obbligatorie:

##### **1) RIFACIMENTO BLOCCO SPOGLIATOI "LOTTO F" E ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI VARI**

Gli interventi sono descritti nel progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con provvedimento C.C. nr... del.... e riportato nell'Allegato F, il tutto per un importo presunto complessivo pari a Euro 600.000 IVA e spese tecniche comprese, costituente oggetto di concessione.



A latere, quali interventi di ulteriori migliorie facoltative, sono stati identificate le seguenti opere relative a:

2) RIFACIMENTO DEL FONDO DELLA PISTA ESTERNA DI ATLETICA previa completa rimozione dei vari stati di pavimentazione posati nel tempo, smaltimento a discarica nei modi e nei termini di legge del materiale di risulta, preparazione del fondo e fornitura e posa in opera nuova pavimentazione in materiale tecnico a completa di tutte le opere accessorie (segnaletica orizzontale e verticale, attrezzi ecc). L'intervento viene quantificato in complessivi Euro 583.000,00 IVA e spese tecniche comprese.

Il Concessionario dovrà progettare i nuovi interventi necessari alla riqualificazione ed all'adeguamento dell'impianto in conformità al presente Capitolato ed al progetto tecnico presentato in sede di gara con particolare riferimento al cronoprogramma dei diversi interventi previsti.

Il Concessionario dovrà redigere i progetti nel rispetto delle normative urbanistica-edilizia vigente, garantendo l'esecuzione delle opere da parte di imprese qualificate, secondo quanto previsto in materia di opera pubbliche e dovrà produrre tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione.

La durata massima dei lavori non potrà superare i cinque anni decorrenti dal verbale di consegna dell'impianto.

Pertanto nel PEF dovrà essere chiaramente indicato sia il piano di ammortamento derivante dai lavori di riqualificazione oggetto della presente concessione e quantificati in complessivi Euro 600.000 IVA compresa, sia l'ulteriore investimento che si intende realizzare.

Al termine della concessione le opera realizzate rimarranno in proprietà del Comune senza che il Concessionario possa vantare alcun diritto.

## **ART. 5 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione del servizio avrà una durata complessiva pari ad anni 20 (venti) a partire dalla data di consegna dell'impianto, che avverrà con apposito verbale sottoscritto dall'Amministrazione Comunale e dal Concessionario.

L'Amministrazione Comunale darà avvio all'esecuzione del contratto in pendenza di stipulazione, anche in corso di verifica sul possesso dei requisiti dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art 8, comma 1, lettera a), del D.L. 76/2020, convertito dalla L. 120/2020 e modificata dal D.L. 77/2021.

Ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D. Lgs. 50/2016 e smi è ammessa la proroga tecnica del servizio. La stessa è limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure

necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso il Concessionario sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la stazione appaltante.

## **ART. 6 VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore della concessione determinato secondo quanto stabilito dall'art.167 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e sulla base delle risultanze del PEF di massima, presente in Capitolato allegato E) ammonta ad Euro 8.654.500 al netto dell'IVA. Il suddetto valore complessivo di Euro 8.654.500 oltre IVA è pari al fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata massima prevista del contratto (20 anni + 6 mesi), stimato da questa Stazione appaltante quale corrispettivo dei servizi e dei lavori accessori oggetto della concessione stessa, come stabilito dal già citato art.167 1 comma del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. dei contratti pubblici.

Si precisa che il valore della concessione, così come il PEF di massima, indicano dei valori meramente presunti cosicché nessuno onere potrà essere posto al Comune Concedente ove il costo dei lavori e/o dell'investimento risultassero superiori.

La controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio oggetto di concessione. Il corrispettivo della concessione sarà costituito esclusivamente dai proventi che al Concessionario potranno derivare dalle tariffe come definite al successivo art. 10.3, dai proventi della pubblicità di cui all'art. 10.5 dalla somministrazione di alimenti come da art. 10.4 e dalla eventuale sponsorizzazione del servizio da parte dei privati.

Tenuto conto anche di quanto disposto dall'art.171 comma 3 lett. b) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i, si evidenzia che la Concessione è vincolata alla piena attuazione del piano economico finanziario proposto in sede di gara ed al rispetto dei tempi previsti dallo stesso nonché dagli altri documenti contrattuali per la realizzazione degli investimenti.

Rimane salvo quanto previsto nell'art. 18“ PEF, Riequilibrio e revisione del Piano economico Finanziario” del presente Capitolato.

Infine si precisa che a sensi dell'art.51 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i, la concessione è in un unico lotto funzionale in ragione della necessità. a) di rendere le prestazioni agli utenti in modo integrato ed omogeneo; b) di ottimizzare la gestione economico-finanziaria degli impianti al fine di assicurare l'equilibrio economico finanziario della concessione.

## **ART. 7 CANONE DI CONCESSIONE**

Tenuto presente il valore della concessione, in considerazione dell'interesse pubblico perseguito e degli obblighi posti a carico del Concessionario è stabilito un canone annuo a carico del Concessionario. In considerazione della portata degli interventi di riqualificazione dell'impianto sportivo, a carico del Concessionario, detto canone viene calcolato come segue:

A) il canone annuo da corrispondere per i primi cinque anni è quantificato simbolicamente in Euro 1,00 (un Euro) oltre IVA aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara.

B) il canone annuo da corrispondere dal sesto anno fino alla scadenza della concessione viene stabilito in Euro 5.000 (Euro cinquemila/00) aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara.

Il Canone annuo è dovuto a partire dall'inizio della Concessione e, per tutta la durata della concessione e, per l'ultimo anno, verrà proporzionato ai mesi effettivi di Concessione e dovrà essere versato in una rata annuale anticipata.

Il Concessionario, previa emissione di fattura da parte del Comune, dovrà versare il canone annuo al Comune il 15 (quindici) dicembre di ogni anno di concessione.

## **ART. 8 CONTRIBUTO DEL COMUNE**

Nessun contributo economico, in termini di trasferimento, dovrà essere versato dal Comune a sostegno della Concessione. Tuttavia, a titolo di supporto in conto gestione ex art.165 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e smi, secondo le norme contrattuali che il Comune definirà con il Soggetto Promotore e/o aggiudicatario del PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'art. 2) punto 2), l'Amministrazione si farà carico direttamente delle spese di gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e di quelle per la gestione calore fino ad un massimale annuo di Euro 160.000 per i primi 15 anni di durata dal completamento dei lavori del PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'art. 2) punto 2) e di Euro 115.000 per gli anni residui di durata della Concessione. I predetti importi di massima potranno essere ulteriormente ridotti a seguito dell'aggiudicazione del PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'art. 2) punto 2). Resta inteso che le spese di gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e per la gestione calore saranno a carico del Comune fin dall'avvio della Concessione sulla base del contratto di fornitura attualmente in essere.

## **ART. 9 CUSTODIA VIGILANZA ED ATTIVITA' DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario dovrà svolgere la propria attività con la diligenza del buon padre di famiglia in modo da assicurare l'ottimale funzionamento e manutenzione ordinaria degli impianti e di tutti i beni mobili e immobili in dotazione. Detti obblighi si estenderanno anche agli impianti se e nel momento in cui, divenuti disponibili, saranno consegnati al Concessionario ai fini della loro gestione.

Il Concessionario ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'art.1768 e seguenti del D. Lgs. 50/2016 e smi Civile, ed ha l'obbligo di vigilare sull'impianto sportivo durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando. In caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune, il Concessionario è tenuto ad informare le autorità competenti ed il Comune, non appena venuto a conoscenza del fatto.

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, "servizio pubblico" e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.

E' comunque fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva insussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

## **ART. 10 PROGETTO GESTIONALE**

Finalità della concessione è la valorizzazione degli impianti come luoghi di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione degli impianti dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

Oltre al Comune, il Concessionario è l'unico soggetto in forza del presente Capitolato autorizzato a disporre dell'impianto sportivo ed a concederne l'uso a terzi.

Il Concessionario garantisce l'utilizzo dell'impianto sportivo a tutti i soggetti che ne facciano richiesta, sulla base di criteri obiettivi, nel rispetto dei principi di trasparenza, eguaglianza e imparzialità. L'utilizzo dell'impianto sportivo non può essere subordinato all'acquisizione di tessera associativa neppure a titolo gratuito.

Il Concessionario è tenuto a svolgere i servizi sportivi nei termini e con le modalità previste nel "Progetto Gestionale", presentato in sede di gara, che deve rispettare le seguenti condizioni minime:

### **10.1. Periodo ed orario di apertura**

Il centro con le sue strutture devono funzionare per tutto l'anno.

Chiusure prolungate, per eventuali manutenzioni, dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale, fatti salvi gli interventi che rivestono carattere di urgenza e improcrastinabilità e/o quelli di riqualificazione del centro.

Dovrà essere indicato l'orario di funzionamento giornaliero, feriale e festivo, suddiviso in periodo invernale ed estivo come da progetto gestionale presentato in sede di gara, garantendo un'apertura media di 10 ore da lunedì a domenica.

Sarà consentita una chiusura massima di 2 settimane all'anno (escluso i mesi estivi), anche consecutive, per manutenzioni ed interventi tecnici, che dovranno essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale, nonché nelle festività.

Il Gestore, in sede di presentazione dell'offerta tecnica dovrà debitamente evidenziare i tempi di intervento e realizzazione degli interventi di riqualificazione costituenti oggetto della presente concessione e di quelli ulteriori previsti a titolo di miglioria tecnica con indicazione anche dei tempi di sospensione delle normali attività sportive da essi derivanti. Tali interventi dovranno essere realizzati cercando di garantire la migliore continuità con le attività di interesse pubblico svolte dalla struttura quali quelle tese a garantire la libera fruizione della struttura da parte degli istituti scolastici.

### **10.2. Tipologia attività**

La struttura è aperta al pubblico e alle attività sportive agonistiche, sociali, ludico/ricreative, come precisato nel presente Capitolato.

Il programma delle attività sportive, ricreative e per il tempo libero e l'articolazione del calendario previste nell'impianto dovrà indicare per ciascuna attività i soggetti a cui è rivolta, la tipologia, gli orari, gli spazi impiegati, ampliando l'attuale offerta di servizi alla cittadinanza (a titolo di esempio: attività corsistiche e ricreative, tornei, manifestazioni aperte al pubblico, etc.).

Dovrà essere garantita la fruizione gratuita della struttura da parte delle scuole le cui esigenze dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale entro non oltre il primo settembre di ogni anno con riferimento alle esigenze relative all'anno successivo.

Mediamente alle scuole deve essere riservato l'utilizzo del Palazzetto dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 13:00, degli spazi esterni dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e della Piscina Coperta dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 13:00. Per la piscina coperta, sarà possibile dedicare solo una parte delle corsie all'attività degli istituti scolastici, previo accordo con questi ultimi.

Il Concessionario è obbligato a trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale, entro il 30 giugno, il programma di utilizzo degli spazi sportivi e ricreativi previsto per la stagione sportiva successiva (escluse quelle attività dipendenti da calendari che, alla data del 30 giugno, siano ancora in corso di definizione). Per tutte le attività dipendenti da calendari che, alla data del 30 giugno, siano in corso di definizione, il Concessionario dovrà trasmettere la relativa programmazione entro 15 (quindici) giorni dalla data in cui i calendari predetti verranno resi ufficiali.

Per le attività occasionali il Concessionario trasmetterà mensilmente il programma di utilizzo.

Entro il 30 novembre, il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione Comunale il riepilogo delle attività sportive e ricreative svolte nel corso dell'anno sportivo passato, motivando l'eventuale discordanza dal piano previsionale. Il Concessionario è obbligato altresì a fornire, entro sette giorni dal ricevimento di un'eventuale specifica richiesta scritta, i chiarimenti ed i documenti che l'Amministrazione Comunale avrà segnalato come necessari per il completo esame del quadro di cui sopra.

### 10.3 Tariffe praticabili

Il gestore, dalla data di avvio della concessione e per tutta la durata della stagione sportiva ha l'obbligo di applicare tariffe non superiori a quelle sotto indicate:

<u>PALAZZETTO PALESTRA</u>				
<u>TARIFFA ORARIA</u>				
<u>Allenamento senza illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 10.00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 12.00</u>
<u>Allenamento con illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 12.00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 14.00</u>
<u>Allenamento senza illuminazione con riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 15.00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 17.00</u>
<u>Allenamento con illuminazione e con riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 16.00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 18.00</u>
<u>PARTITA (Tariffa forfettaria)</u>				
<u>Partita senza riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 30.00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 50.00</u>
<u>Partita con riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 40,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 60,00</u>

<u>PALESTRINA (SOTTO PALESTRA)</u>				
<u>TARIFFA ORARIA</u>				
<u>Allenamento senza riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 8,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 12,00</u>
<u>Allenamento con riscaldamento</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 11,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 15,00</u>

<u>CAMPO CALCIO E RUGBY</u>				
<u>TARIFFA ORARIA</u>				
<u>Allenamento senza illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 14,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 20,00</u>
<u>Allenamento con illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro 17,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro 23,00</u>
<u>PARTITA (Tariffa forfettaria)</u>				
<u>Partita senza illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>30,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>45,00</u>
<u>Partita con illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>35,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>50,00</u>

<u>PISTA DI ATLETICA</u>	
<u>TARIFFA ORARIA</u>	
<u>Allenamento società di atletica</u>	<u>Tariffa forfettaria mensile Euro 50,00</u>
<u>Ingresso singolo fino a 18 anni</u>	<u>Euro 2,00</u>
<u>Ingresso singolo oltre 18 anni</u>	<u>Euro 4,00</u>

<u>PERCORSO VERDE</u>	
<u>TARIFFA ORARIA</u>	
<u>Ingresso singolo fino a 18 anni</u>	<u>Euro 1,00</u>
<u>Ingresso singolo oltre 18 anni</u>	<u>Euro 2,00</u>

<u>PISCINA COPERTA</u>		
<u>TARIFFA ORARIA</u>		
<u>Bambini fino a 4 anni</u>	<u>Ingresso gratuito</u>	
<u>Giovani dai 5 ai 14 anni</u>	<u>Ingresso singolo</u>	<u>Euro 4,00</u>

<u>Giovani dai 5 ai 14 anni</u>	<u>Abbonamento 10 ingressi</u>	<u>Euro 35,00</u>
<u>Giovani dai 5 ai 14 anni</u>	<u>Abbonamento 20 ingressi</u>	<u>Euro 65,00</u>
<u>Utenti maggiori 14 anni</u>	<u>Ingresso singolo</u>	<u>Euro 6,00</u>
<u>Utenti maggiori 14 anni</u>	<u>Abbonamento 10 ingressi</u>	<u>Euro 55,00</u>
<u>Utenti maggiori 14 anni</u>	<u>Abbonamento 20 ingressi</u>	<u>Euro 100,00</u>

<u>CAMPI DA TENNIS</u>				
<u>TARIFFA ORARIA</u>				
<u>Campi da tennis in sintetico coperti</u> <u>tariffa estiva</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>6,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>8,00</u>
<u>Campi da tennis in sintetico coperti</u> <u>tariffa invernale</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>13,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>18,00</u>
<u>Campi da tennis in terra battuta</u> <u>senza illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>7,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>9,00</u>
<u>Campi da tennis in terra battuta con</u> <u>illuminazione</u>	<u>Fino a 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>8,00</u>	<u>Oltre 18 anni</u>	<u>Euro</u> <u>10,00</u>

<u>CAMPETTO IN ERBA SINTETICA DA 5</u>	
<u>TARIFFA ORARIA</u>	
<u>Campetto in erba sintetica</u> <u>da calcetto a 5 senza illuminazione</u>	<u>Euro 50,00</u>
<u>Campetto in erba sintetica</u> <u>da calcetto a 5 con illuminazione</u>	<u>Euro 60,00</u>

<u>CAMPO DA BEACH VOLLEY</u>	
<u>TARIFFA ORARIA</u>	
<u>Campo da beach volley</u>	<u>Euro 20,00</u>

<u>PISCINA ALL'APERTO</u>		
<u>TARIFFA</u>		
<u>Bambini fino a 4 anni</u>	<u>Ingresso gratuito</u>	
<u>Utenti fino a 18 anni</u>	<u>Ingresso singolo</u>	<u>Euro 5,00</u>
<u>Utenti fino a 18 anni</u>	<u>Abbonamento 10 ingressi</u>	<u>Euro 45,00</u>



Utenti fino a 18 anni	Abbonamento 20 ingressi	Euro 85,00
Utenti fino a 18 anni	Abbonamento stagionale	Euro 124,50
Utenti maggiori 18 anni	Ingresso singolo	Euro 7,00
Utenti maggiori 18 anni	Abbonamento 10 ingressi	Euro 65,00
Utenti maggiori 18 anni	Abbonamento 20 ingressi	Euro 125,00
Utenti maggiori 18 anni	Abbonamento stagionale	Euro 184,50

Le tariffe indicate sono comprensive di IVA. E' fatto divieto al Concessionario di praticare tariffe massime diverse da quelle approvate dal Comune di Acqui Terme o che comunque non rientrino nel piano tariffario proposto in sede di gara. E' piena facoltà del gestore attivare nuove tipologie di servizi diverse da quelle indicate in precedenza, con il solo obbligo di darne comunicazione al Comune con indicazione delle tariffe che il Concessionario intende applicare. E' possibile richiedere la revisione integrale delle tariffe approvate solo dopo il secondo anno di concessione.

Ogni eventuale modifica, dovrà essere preventivamente richiesta, concordata ed autorizzata dall'Amministrazione comunale previa presentazione di richiesta scritta adeguatamente motivata.

Tutti i proventi derivanti dall'introito delle predette tariffe e dalla gestione delle attività complementari spettano al gestore. La mancata applicazione delle tariffe concordate, sarà considerata negligenza e grave inadempienza contrattuale e sarà, quindi, valutata come possibile causa di risoluzione contrattuale anticipata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Il tariffario in vigore dovrà essere esposto all'ingresso dell'impianto sportivo in luogo ben visibile ai frequentatori e pubblicato sul sito internet del Concessionario e del Concedente.

Al Comune è riservato l'uso gratuito delle strutture per ogni manifestazione ufficialmente organizzata e gestita patrocinata dal Comune stesso, fino ad un massimo di dieci giornate l'anno e inoltre per lo svolgimento di attività di promozione sportive in ambito scolastico che dovranno essere richieste al Concessionario con un preavviso di almeno quindici giorni per non compromettere il calendario sportive programmato ed in essere nell'impianto.

#### **10.4 Gestione del bar**

E' facoltà del Concessionario esercire il servizio di bar-ristoro presso il locale così come risulta attrezzato al momento della consegna dei locali e previa richiesta e ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e adempimenti in materia di commercio, sanità ed urbanistica. L'espletamento del servizio darà diritto al Concessionario di trattenere per sé gli introiti derivanti dalla gestione.

Le tariffe delle consumazioni dovranno essere esposte in modo visibile e dovranno essere in linea con la concorrenzialità del mercato in ambito comunale.

Il servizio di bar/ristoro potrà essere effettuato per conto del Concessionario o da società specializzate mediante affidamento in subappalto.

Le autorizzazioni necessarie saranno rilasciate al Concessionario o alla Ditta specializzata e saranno valide per tutto il periodo di durata del contratto di conduzione e gestione degli impianti.

In caso di affidamento dovranno essere richieste all'intestatario le polizze assicurative relativamente agli spazi ed attività gestiti.

### **10.5 Proventi della pubblicità**

Il Concessionario può effettuare in forma sonora e visiva pubblicità commerciale all'interno ed all'esterno dell'impianto, secondo le modalità amministrative e gli adempimenti tributari o fiscali previsti dalla normativa vigente, previo l'obbligo di nulla osta preventivo da parte dell'Amministrazione che avrà facoltà insindacabile di diniego qualora ricorrano motivi di contrasto con l'interesse pubblico nonché per necessità di decoro, di decenza e di morale.

Il programma della pubblicità ed ogni sua modifica dovranno essere comunicati all'Ufficio Affissioni del Comune ed è subordinato alle necessarie autorizzazioni preventive.

I contratti di pubblicità che coinvolgessero a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti l'impianto devono avere una durata non eccedente la durata della presente concessione e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di risoluzione anticipata del rapporto concessorio.

Il Concessionario è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità al termine, anticipato, o per scadenza naturale del rapporto concessorio.

Il Concessionario dovrà concedere, se richiesto, spazi pubblicitari idonei in forma gratuita all'Amministrazione Comunale per l'affissione del materiale informativo pubblicitario del Comune. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per gli inconvenienti e danni che, dall'installazione dei mezzi pubblicitari potranno essere arrecati a persone o cose.

E' facoltà del Concessionario stipulare accordi con le associazioni sportive per la gestione dei proventi della pubblicità derivati da attività che si svolgono nel complesso polisportivo.

## **ART. 11 OBBLIGHI DI GESTIONE IN CAPO AL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è tenuto ad inizio concessione :

A) a comunicare i seguenti dati:

- 1) nome del “referente della concessione” con recapito telefonico, indirizzo mail e pec e orari di disponibilità;
- 2) nome del “responsabile dell'impianto sportivo” con recapito telefonico, indirizzo mail e pec e orari di disponibilità;
- 3) nominativi di almeno due sostituti del responsabile dell'impianto sportivo, che possano farne le veci in caso di assenza.

In caso di variazione dei nominativi comunicati o dei relativi recapiti il Concessionario è tenuto a comunicare senza indugio i nuovi riferimenti all'Amministrazione comunale;

B) a prendere in carico all'atto della consegna dell'impianto a titolo gratuito tutte le dotazioni presenti nello stesso come da inventario che verrà debitamente allegato al verbale di consegna. Delle suddette dotazioni deve provvedere alla loro manutenzione, nonché alla sostituzione di quelle non più riparabili e/o funzionali. In tal caso il Concessionario ha l'obbligo di dare al Comune debita comunicazione preventiva in caso di dismissione dei beni per alienazione o smaltimento. La responsabilità dello smaltimento che deve essere operato in conformità con le norme vigenti insieme ai relativi costi sono a carico del Concessionario.

C) a garantire per l'intera durata l'espletamento di tutti i servizi e attività offerti nel progetto gestionale nel rispetto delle leggi e delle norme regolamentari, quali a titolo esemplificativo norme urbanistiche, del C.O.N.I., vigenti e di futura emanazione, nonché dei contenuti del presente Capitolato;

D) a dare attuazione a quanto indicato nell'offerta tecnica ed economica costituente oggetto di punteggio presentato in sede di gara;

E) a effettuare gli interventi/investimenti inseriti nell'offerta tecnica e nel PEF presentato in sede di gara;

F) a dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni richieste dalle normative di settore, provvedendo a tutti gli adempimenti amministrativi necessari per effettuare il servizio oggetto di concessione nonché tutte le attività strumentali, accessorie o complementari al suo svolgimento;

G) ad osservare e a far osservare la massima diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli spazi sportivi, degli attrezzi, degli spogliatoi, dei servizi, ecc, in modo da evitare qualsiasi danno all'impianto, ai suoi accessori ed a quant'altro di proprietà del Comune, al fine di restituirli, alla scadenza della concessione, nello stato di perfetta efficienza e fruibilità. Il Concessionario sarà tenuto al risarcimento di ogni eventuale danno prodotto da atleti, dirigenti, spettatori, alle strutture, alle attrezzature mobili e immobili;

- H) a segnalare tempestivamente e non oltre 5 giorni all'Ufficio Tecnico del Comune ogni danno che si possa verificare alle persone e/o alle strutture – pertinenze;
- I) a effettuare la pulizia giornaliera e periodica dei locali, delle relative pertinenze e delle aree verdi al fine di garantire in ogni momento la presenza di condizioni ottimali di utilizzo sia dal punto di vista igienico-sanitario che della sicurezza. Il Concessionario deve inoltre provvedere allo smaltimento dei rifiuti nel rispetto del sistema di raccolta previsto nel Comune di Acqui Terme;
- J) a nominare un tecnico professionalmente competente (con la qualifica di ingegnere, geometra o perito) che rilasci annualmente ed alla scadenza della convenzione, sotto personale responsabilità, una dichiarazione attestante la completa ottemperanza alle norme di sicurezza e l'aggiornamento di tutte le relative certificazioni, trasmettendo al Comune tale attestato e la documentazione aggiornata in copia;
- K) effettuare il subentro nelle utenze (acqua, ed energia elettrica, ) assumendo tutti gli oneri di funzionamento dell'impianto sportivo, compresa la tariffa di igiene ambientale ed ogni altra imposta, tributo, tassa, diritto di qualsiasi genere inerenti all'impianto sportivo e alle attività in concessione;
- L) per quanto concerne gli impianti termici, a farsi carico delle spese eccedenti il massimale annuo indicato all'art. 8, mentre sarà onere dell'aggiudicatario del PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'art. 2) punto 2), provvedere alla conduzione degli impianti assumendo il ruolo di "terzo responsabile" in conformità delle vigenti disposizioni di legge con l'obbligo di garantire tutte le misure necessarie per il contenimento dei consumi energetici e di eseguire tutte le verifiche ed operazioni previste nel libretto di centrale;
- M) a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo, come definita ai sensi di legge ed indicativamente descritta al successivo art.21;
- N) a richiedere ed ottenere a propria cura e spese tutte le licenze e le autorizzazioni prescritte e necessarie per lo svolgimento delle varie attività all'interno dell'impianto sportivo, sia di carattere sportivo che amministrativo;
- O) a svolgere gli adempimenti di cui all'art. 2), punto 3), ivi compresa la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del DPR 151/20211;
- P) a provvedere al completamento dell'arredo e dell'allestimento dell'impianto sportivo effettuando i necessari collaudi e controlli sulle dotazioni che necessitano di verifiche periodiche nel rispetto delle vigenti disposizioni normative;

- Q) ad esporre le tariffe, i prezzi delle attività accessorie, il Regolamento d'uso e la Carta dei servizi, il calendario delle attività sportive, in luogo ben visibile al pubblico; deve inoltre esporre il piano di evacuazione ed ogni altra informazione - segnalazione prevista dalla legge;
- R) a prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa, a titolo gratuito, per manifestazioni e iniziative di vario genere, finalizzate a promuovere e diffondere lo sport tra la cittadinanza, che il Comune intenda attuare nel corso dell'anno, secondo accordi e programmi assunti d'intesa tra le parti, garantendo il libero accesso al pubblico in occasione dei suddetti eventi;
- S) a stipulare un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile che tuteli il pubblico, gli atleti e, comunque, le persone che accedono al suddetto impianto come da successivo art.13;
- T) qualora intenda avvalersi di figure professionali inquadrare come lavoratori dipendenti, a provvedere a corrispondere alle stesse pari trattamento economico e normativo previsto dai vigenti contratti di lavoro della categoria di appartenenza e deve altresì provvedere a che il personale utilizzato goda di tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- U) ad assolvere agli adempimenti di sicurezza e igiene sul lavoro e alla tutela sanitaria di tutti i praticanti l'attività sportiva, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il Concessionario e i propri collaboratori;

## **ART. 12 OBBLIGHI IN CAPO AL COMUNE**

Il Comune si assume i seguenti obblighi:

- a) realizzare quanto puntualmente descritto all'art.2) del presente Capitolato al paragrafo "Inquadramento generale degli investimenti a carico del Comune";
- a) cooperare per agevolare l'espletamento della gestione dell'impianto sportivo da parte del Concessionario con particolare riferimento alla comunicazione tempestiva di tutte le informazioni necessarie e di tutti i provvedimenti ricompresi nell'ambito delle proprie competenze;
- b) comunicare al Concessionario, con congruo anticipo, gli interventi tecnici ed amministrativi, che possano in qualche modo influire sulle attività dell'impianto sportivo;
- c) trasmettere al Concessionario il piano tariffario, deliberato dal Comune, al fine di determinare le tariffe per l'anno successivo;
- d) effettuare sopralluoghi e controlli come da art.24 e nominare il direttore dell'esecuzione del contratto.

## **ART. 13 RESPONSABILITA' E COPERTURE ASSICURATIVE**

Il Concessionario usa la massima diligenza nella realizzazione del servizio di gestione dell'impianto sportivo e delle sue attività complementari ed accessorie e garantisce che l'impianto sportivo venga utilizzato adottando tutte le cautele necessarie ed idonee ad evitare danni di qualsiasi genere. In caso di difettosa manutenzione dell'impianto sportivo o di una qualsiasi situazione di pericolo il Concessionario è comunque tenuto ad adottare ogni misura precauzionale al fine di preservare l'incolumità delle persone ed evitare o contenere i danni alle cose, sollevando quindi il Comune da qualsiasi responsabilità.

Nell'effettuazione del servizio il Concessionario è direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno derivante da propria azione o omissione e da quella del personale preposto al servizio agli impianti di proprietà del Comune, ai beni degli utenti e del personale comunale e solleva il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta, dipendente dalla gestione, sia sotto il profilo civile che amministrativo.

Il Concessionario è altresì direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno arrecato in relazione all'espletamento del servizio a persone presenti, a vario titolo (personale comunale, utenti, visitatori, ecc.), negli ambienti di pertinenza dell'impianto sportivo.

A tal fine il Concessionario è tenuto alla stipula, con una compagnia di assicurazione primaria e per l'intera durata della concessione, di una polizza di Responsabilità Civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della presente concessione per qualsiasi danno che possa essere arrecato all'impianto sportivo, ai dipendenti e collaboratori del Comune e del Concessionario nonché ai terzi con riferimento ai prodotti ed ai servizi erogati.

Il massimale di polizza non può essere inferiore a Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per ciascun sinistro relativamente alla garanzia di Responsabilità civile verso terzi e di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) relativamente alla garanzia di responsabilità civile verso i propri dipendenti/volontari. In tale polizza, della quale deve essere prodotta ed inviata una copia al Comune prima della stipula della convenzione con l'indicazione dell'avvenuto pagamento del premio, il Comune deve risultare espressamente incluso nel novero dei terzi. Tale copertura assicurativa, che deve avere durata pari a quella della concessione, eventualmente prorogabile su richiesta del Comune, e comunque sino a completa ed esatta esecuzione, deve espressamente considerare quali terzi anche i dipendenti del Comune. 8. Le quietanze di pagamento del premio assicurativo annuale (o secondo la periodicità prevista dalla polizza) devono essere fornite al Comune a comprova del suddetto pagamento. Resta comunque ferma l'intera responsabilità del Concessionario per danni eventualmente non coperti dalla polizza, per le parti di danno in franchigia, ovvero gli eventuali maggiori danni eccedenti il massimale di garanzia della polizza.

Comunque ed in qualsiasi caso tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla gestione del servizio, sono a carico del Concessionario, a prescindere dai massimali assicurativi. Il Comune non può in alcun modo essere considerato depositario delle attrezzature e dei materiali in genere di proprietà del Concessionario che si trovino nei locali dell'impianto sportivo, per cui la loro custodia e conservazione spettano al Concessionario medesimo, restando così il Comune esonerato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

#### **ART. 14 RESPONSABILITA' PER CUSTODIA VALORI**

L'Amministrazione Comunale non risponderà in alcun modo degli effetti d'uso degli oggetti di proprietà e dei valori che fossero lasciati incustoditi nei locali.

#### **ART. 15 – VIGILANZA DURANTE LE MANIFESTAZIONI**

Durante le manifestazioni ad ingresso libero o a pagamento, la Concessionaria provvederà al personale di vigilanza ed assumerà ogni responsabilità verso il Comune per i danni agli impianti, alle parti edilizie ed ai servizi in genere, eventualmente causati dalla presenza e dal comportamento del pubblico. Laddove le disposizioni di pubblica sicurezza lo impongano, la Concessionaria dovrà richiedere agli Organi competenti l'impiego di un servizio di vigilanza e di ordine come previsto per le manifestazioni pubbliche.

#### **ART. 16 SUBCONCESSIONE E SUBAPPALTO**

Il Concessionario non potrà cedere ad altri né in tutto né in parte, la concessione in oggetto così pure non è consentito il subappalto per le prestazioni principali oggetto del contratto (conduzione e gestione dell'impianto). Ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs 50/2016 e smi è consentito, in sede di offerta per il Concessionario, di prevedere l'affidamento in subappalto a terzi delle prestazioni ausiliarie riguardanti gli interventi di riqualificazione dell'impianto, il servizio di custodia e di pulizia, gestione del verde e la gestione del locale bar.

Non si considera subappalto, ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 50/2016 e smi, l'affidamento di parti della concessione ad imprese che si siano raggruppate o consorziate, né le imprese ad esse collegate.

L'Amministrazione Comunale riconosce il Concessionario come unico responsabile dei servizi, che quindi risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte dei sub-appaltatori.

## **ART. 17 GARANZIE**

### **17.1 GARANZIA PROVVISORIA**

L'offerta, a pena esclusione, è corredata da Attestato di deposito della cauzione provvisoria di importo pari ad Euro 173.090 (centosettantatremila/090 Euro) quale 2% del valore complessivo della concessione ammontante ad Euro 8.654.500. La cauzione provvisoria è ridotta del 50% per le microimprese, piccole e medio imprese (PMI), raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese e PMI. Tale riduzione non è cumulabile con la riduzione del 50% prevista al primo periodo del comma 7 dell'art. 93 del D.Lgs 50/2016 e smi.

Ai fini della presente procedura i soggetti sportivi privi di personalità giuridica sono assimilabili alle microimprese, piccole e medie imprese.

### **ART. 17.2 CAUZIONE DEFINITIVA**

La Concessionaria, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e smi, dovrà presentare, a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto e al momento della stipula dello stesso, idonea garanzia definitiva per un importo pari al 10% del valore del costo annuo operativo di gestione desumibile dal PEF presentato in sede di gara dal concessionario. Alla garanzia di cui al presente art. si applicano le riduzioni previste per la garanzia provvisoria dall'art. 93, comma 7. In tal caso la Concessionaria dovrà indicare le percentuali di riduzione, allegando le relative certificazioni.

La garanzia fidejussoria garantirà per il mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla Ditta aggiudicataria, anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali.

Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione delle penali, o per qualsiasi altra causa, la Ditta aggiudicataria dovrà provvedere al reintegro entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale. Il Committente ha altresì il diritto di valersi della garanzia per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per l'esecuzione del servizio, nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno della Ditta aggiudicataria.

La garanzia dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del D. Lgs. 50/2016 e smi Civile e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta del committente.



Ai fini della presente procedura i soggetti sportivi privi di personalità giuridica sono assimilabili alle microimprese, piccole e medie imprese.

## **ARTICOLO 18 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E RIEQUILIBRIO, REVISIONE DEL PEF**

La disciplina della presente concessione si fonda sul rispetto dell'equilibrio economico-finanziario definito sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nel piano economico finanziario (PEF) sviluppato dal Concessionario sulla delle risultanze dell'Allegato E e che dovrà essere presentato in sede di gara.

L'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario indica la variazione o la combinazione di più variazioni dei presupposti e delle condizioni di base conseguente al verificarsi di un evento destabilizzante che dia luogo ad una variazione di almeno uno dei parametri finanziari rispetto ai valori rilevati nel PEF.

Al verificarsi dell'evento destabilizzante che determina un'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario, il Comune Concedente o il Concessionario potranno avviare la procedura di revisione del PEF tesa al riequilibrio economico-finanziario.

Per evento destabilizzante si considera:

- un fatto del Concedente ovvero l'inadempimento del Comune Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente atto;
- un ritardo da parte del Comune Concedente nella messa a disposizione dell'impianto sportivo;
- un mutamento, per fatto del Comune, dei presupposti e delle condizioni di base del PEF;
- l'entrata in vigore di norme regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione non coerenti con il PEF;
- la richiesta di modifica delle prestazione dei servizi oggetto del presente Capitolato, avanzata dal Comune;
- l'imposizione da parte del Comune Concedente di Varianti alla progettazione, in corso d'opera e in fase di gestione;
- un fatto imputabile al Concedente o, in genere, ad altre pubbliche amministrazioni, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi del presente atto, ove il Concessionario dimostri di aver diligentemente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o del presente atto.

- ogni evento o circostanza di forza maggiore che comprenda i seguenti eventi, atti, fatti o circostanze assolutamente imprevisi o imprevedibili non direttamente imputabili alla Parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la dovuta diligenza e tale da rendere impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo e assoluto l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente;
- ogni norma di legge o regolamento o prescrizione tecnica sopravvenuta dopo la data di sottoscrizione del contratto di concessione che determini significativi maggiori costi, oneri e/o tempi a carico del Concessionario.
- scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente o il Concessionario;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni o altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni o contaminazioni chimiche;
- fenomeni naturali avversi, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, anomali accumuli di neve o ghiaccio classificabili come eventi di pubblica calamità ai sensi di legge;
- ° epidemie e contagi;
- atti od omissioni delle autorità, che non siano determinati dal comportamento doloso, negligente o omissivo della Parte che ne subisce la conseguenza.

Non rappresentano causa di revisione del PEF gli eventi modificativi dell'equilibrio economico Finanziario a sfavore del Concessionario che siano conseguenza diretta o indiretta di scelte gestionali e/o imprenditoriali del Concessionario stesso.

Entro 60 (sessanta) giorni dal verificarsi di un evento destabilizzante la parte interessata alla revisione trasmette via PEC all'altra parte una comunicazione scritta finalizzata ad avviare la procedura di revisione del PEF. Tale comunicazione deve contenere:

- l'esatta descrizione dell'evento destabilizzante che avrebbe dato luogo all'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario;
- la descrizione dell'alterazione dell'equilibrio economico finanziario;
- ogni ulteriore documentazione comprovante la misura dell'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario e la residua metodologia di calcolo di tale misura;

È inteso che nel caso in cui l'evento destabilizzante abbia un'incidenza favorevole sull'Equilibrio economico-finanziario e comporti un miglioramento dei parametri finanziari il riequilibrio economico-finanziario ai sensi del presente art. deve essere effettuato a vantaggio del Concedente. Qualora le Parti non addivenissero ad una concorde valutazione sul riequilibrio economico-finanziario nei termini sopra stabiliti, ai sensi dell'art. 165, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e smi

ciascuna delle Parti ha facoltà di recedere dal contratto con conseguente diritto del Concessionario alla corresponsione da parte del Concedente degli importi determinati ai sensi di legge.

## **ART. 19 PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO**

Il Concessionario si obbliga ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Alessandria, nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione. In particolare il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Alessandria.

Il Concessionario deve garantire, in relazione ai lavoratori addetti al servizio, il regolare versamento dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali previsti dalla normativa vigente, nonché i trattamenti economici previsti dal C.C.N.L. e dagli accordi territoriali applicabili come sopra indicati.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere al Comune la documentazione relativa al personale eventualmente impiegato (elenco dei dipendenti e/o soci lavoratori, distinto per addetti a tempo pieno ed a tempo parziale e relativa misura percentuale, inquadramento, anzianità, mansioni e/o qualifica) che risulti in forza 3 mesi prima della scadenza naturale del contratto di gestione dell'impianto sportivo.

I soggetti incaricati dal Concessionario dell'attività di insegnamento delle discipline sportive devono possedere la qualifica di istruttore o tecnico prevista dalle norme regolamentari della disciplina di riferimento.

Tutto il personale impiegato, anche se volontario, deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori e sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità per la mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i propri dipendenti e soci lavoratori.

Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzo e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

Qualora il Concessionario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

## **ART. 20 PREVENZIONE E SICUREZZA**

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 "Attuazione dell'art. 1 della legge 03.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e sue modifiche ed integrazioni.

La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione.

Il Concessionario non può impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.

L'impianto sportivo deve essere dotato di defibrillatore semiautomatico, al fine di permettere alle società e associazioni sportive il rispetto dell'art. 5 del D.M. 24.04.2013, modificato con D.M. 11.01.2016. Durante il periodo di utilizzo dell'impianto è richiesta la presenza di personale abilitato all'uso del defibrillatore.

## **ART. 21 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO E INVARIABILITÀ DELL'ASSETTO DELL'IMPIANTO SPORTIVO.**

Il Concessionario, nel corso della durata della concessione, è tenuto:

- ad assicurare la manutenzione ordinaria programmata dell'intero complesso, eccetto quella di competenza del Soggetto promotore o del Soggetto aggiudicatario del PROJECT FINANCING DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'art. 2) punto 2), il quale riveste anche il ruolo di terzo responsabile della gestione, manutenzione e conduzione e relativi adempimenti della centrale termica. Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali inter-

venti riguardano la tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo ivi compreso la particolare manutenzione delle piscine, con i materiali per la disinfezione dell'acqua. E' inoltre cura del Concessionario provvedere all'aggiornamento di tutte le certificazioni relative alla sicurezza dell'edificio e degli impianti di sua pertinenza. Per quanto concerne la manutenzione ordinaria del verde, il Concessionario si impegna ad effettuare esclusivamente interventi ecocompatibili, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento del servizio di gestione del verde pubblico (nel rispetto dei vincoli normativi vigenti);

- a provvedere alla revisione e alla manutenzione ordinaria dei presidi antincendio attivi e passivi, (estintori, maniglioni anti-panico, rilevatori di fumo, sistema d'allarme, lampade d'emergenza, ecc.), secondo le tempistiche e le scadenze previste dalle normative vigenti in materia, attraverso formale incarico a ditte specializzate e la tenuta dei registri di controllo;
- ad eseguire gli interventi obbligatori meglio esplicitati all'art.4 del presente Capitolato nonché tutti gli ulteriori interventi di manutenzione migliorativa che ha proposto in sede di gara. Gli interventi devono essere tutti eseguiti previa comunicazione scritta al Comune e nel rispetto della tempistica indicata nel PEF.
- ad adottare tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.
- a svolgere ogni e qualsiasi intervento di somma urgenza, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la continuità del servizio in tutta sicurezza.

Qualora, per taluno degli interventi il Concessionario ottenga contributi pubblici, nell'esecuzione dei lavori, deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente sulla contrattualistica pubblica sia nazionale sia locale, ovvero il D.Lgs 50/2016 e s.m.i, nonché ogni altra normativa ad essa collegata.

Qualora gli interventi migliorativi comportino una variazione della consistenza delle strutture, a conclusione degli stessi essa verrà formalizzata con atto dirigenziale, senza necessita di modificare il contratto, con automatica estensione delle clausole contrattuali alla nuova consistenza.

E' fatto espresso divieto al Concessionario di modificare l'impianto sportivo in concessione, o parti dello stesso, nonché realizzare nuove strutture ove manchi la preventiva autorizzazione scritta del Comune. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati e fatto obbligo al Concessionario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria.

## **ART.22 PROCEDURA DI AFFIDAMENTO**

L'affidamento in oggetto avverrà mediante procedura aperta telematica sopra soglia comunitaria, ex art. 60 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2 dello stesso D.Lgs 50/2016 e s.m.i con riferimento agli elementi di valutazione di seguito indicati, per un totale massimo di 100 (cento) punti così suddivisi:

I. ELEMENTI QUALITATIVI (offerta tecnica-organizzativa, anche in relazione alle condizioni praticate alle associazioni sportive, progetto tecnico interventi migliorativi):

fino a punti 90/100

II. ELEMENTI QUANTITATIVI (offerta economica):

fino a punti 10/100

Si precisa che, come recita lo stesso art. 95 al comma 10 bis, *“La stazione appaltante, al fine di assicurare l'effettiva individuazione del miglior rapporto qualità/prezzo, valorizza gli elementi qualitativi dell'offerta e individua criteri tali da garantire un confronto concorrenziale effettivo sui profili tecnici”*. Pertanto, nel caso di specie, la presente ponderazione fortemente orientata a favore della componente tecnico-qualitativa, costituisce il frutto di una valutazione ampiamente esplicitata nel presente Capitolato, che essendo in linea con il chiaro favor legislativo (cfr TAR Liguria Genova 17/02/2020 n.125) per gli elementi qualitativi dell'offerta, appare immune da censure di manifesta illogicità o irragionevolezza.

Le offerte ammesse alla gara saranno sottoposte all'esame della Commissione giudicatrice appositamente nominata che effettuerà le opportune valutazioni tecniche in base ai criteri di valutazione che verranno dettagliati all'interno dei documenti di gara. Si procederà all'aggiudicazione dell'affidamento anche in presenza di una sola offerta, se ritenuta valida.

## **ART. 23 SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE**

Il Comune può disporre la sospensione temporanea della presente concessione qualora ciò si renda necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni sportive o per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione degli impianti sportivi, dandone comunicazione alla Concessionaria con un anticipo di almeno 30 giorni. La sospensione è prevista, inoltre, quando si verifichino condizioni tali da rendere gli impianti inagibili a insindacabile giudizio degli Uffici comunali competenti. Per le sospensioni di cui ai precedenti commi, nulla è dovuto dal Comune alla Concessionaria, se non la restituzione dei canoni anticipatamente versati per l'utilizzo dell'impianto.

## **ART. 24 CONTROLLI E VERIFICHE**

Il Comune, svolge controlli e verifiche costanti sulla regolare gestione della concessione attraverso la richiesta di documenti e dati. Controlla inoltre la qualità delle attività principali e complementari per la gestione dell'impianto sportivo al fine di verificare il raggiungimento di alcuni dei livelli qualitativi minimi di servizio, attraverso: sopralluoghi, monitoraggio di indicatori.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere la documentazione ed i dati richiesti nonché a consentire in ogni momento, compatibilmente con l'orario di apertura dell'impianto, l'accesso al personale incaricato delle suddette verifiche. In particolare il Comune svolge controlli e verifiche specifiche a cadenza periodica:

- a. sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi e adempimenti contrattuali;
- b. su eventuali azioni o comportamenti del Concessionario o di suoi associati/dipendenti/collaboratori comportanti profili problematici per la gestione dell'impianto sportivo;
- c. in ordine alla funzionalità complessiva della gestione dell'impianto sportivo e delle singole tipologie di servizi;
- d. in ordine alla tenuta degli arredi e attrezzature;
- e. in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori dell'impianto sportivo, anche mediante l'eventuale rilevazioni ed interviste specifiche;
- f. sulla compatibilità delle sponsorizzazioni acquisite dal Concessionario con le finalità delle attività e delle iniziative nell'ambito delle quali sono realizzate le attività oggetto del Capitolato.

Il Comune procede a verificare, l'osservanza degli obblighi di manutenzione ordinaria secondo quanto previsto nel presente Capitolato.

Nel caso le verifiche attestassero inadempimenti agli obblighi contrattuali, a giudizio insindacabile del Comune, quest'ultimo procede per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario con le modalità di cui al successivo art. 25 "Penali".

Il Concessionario e il Comune possono concordare lo svolgimento di verifiche congiunte, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività effettuate nell'impianto sportivo.

## **ART. 25 PENALI**

L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente Capitolato e da quanto offerto in sede di gara, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, o in assenza di controdeduzioni da parte del Concessionario o qualora gli elementi giustificativi presentati siano ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata, comporta l'applicazione, anche cumulativa, delle seguenti penali:

1. interruzione del servizio imputabile al Concessionario non preventivamente comunicata: da Euro 1.000,00 (mille/00);
2. applicazione, nonostante la diffida, di tariffe maggiorate rispetto agli importi massimi approvati e comunicati dal Comune: la penale è calcolata moltiplicando il 30% di ogni maggiorazione rilevata e contestata per le ore totali di utilizzo annuale rideterminate in relazione ai giorni di applicazione di ciascuna tariffa maggiorata. I giorni di applicazione della tariffa maggiorata sono contati a partire dal 1° gennaio e fino al giorno della contestazione;
3. mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria: per ogni accertata mancanza Euro 100,00 (cento/00);
4. ritardata realizzazione degli investimenti sia iniziali previsti negli atti di gara, sia inseriti dal Concessionario nell'offerta tecnica quali interventi ulteriori e migliorativi; la penale è calcolata moltiplicando l'1% del valore dell'intervento fissato nel PEF per ogni giorno di ritardo non giustificabile. I giorni di ritardo sono contati a partire dal 1° del mese / anno successivo al termine previsto per la conclusione dell'investimento;
5. utilizzo dell'impianto per usi non sportivi: Euro 500,00 (cinquecento/00) se l'uso non sportivo è avvenuto senza autorizzazione; Euro 10,00 (dieci/00) per ogni giorno di ritardo se la richiesta viene presentata anche in data successiva all'uso. I giorni di ritardo sono calcolati a partire dal giorno dell'utilizzo non sportivo fino al giorno di presentazione della richiesta;
6. ritardo superiore a 90 (novanta) giorni nel pagamento della rata di canone dovuta: Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno successivo al novantesimo;
7. ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsto ai punti precedenti Euro 500,00 (cinquecento/00).

In caso di riscontro di uno dei suddetti inadempimenti, il Comune procede all'immediata contestazione formale dei fatti rilevati entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuta conoscenza.

Il Concessionario può presentare osservazioni e controdeduzioni nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla contestazione o nel diverso termine assegnato dal Comune.



Il Comune, acquisite le controdeduzioni eventualmente prodotte dal Concessionario, a suo insindacabile giudizio, entro 20 (venti) giorni dalla contestazione, comunica al Concessionario l'esito finale della sua valutazione:

- positiva, in quanto gli elementi giustificativi presentati sono stati ritenuti congrui e sufficienti;
- negativa, in assenza di controdeduzioni, oppure qualora gli elementi giustificativi presentati siano stati ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata. In questo caso il Comune si riserva di applicare le penali valutata al riguardo la gravità e la frequenza degli inadempimenti ed il disservizio arrecato, fatta salva l'applicazione delle diverse e/o ulteriori sanzioni previste da specifiche disposizioni di legge e fatta salva la responsabilità per ulteriori danni che il Comune avesse a subire a causa dell'inadempimento stesso.

Il Concessionario è sempre e comunque tenuto ad attuare gli interventi necessari per risolvere le inadempienze contestate. La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario deve versare nel termine di 30 (trenta) giorni, fatta salva la possibilità per il Comune di rivalersi sulla cauzione definitiva. Anche a seguito dell'applicazione di penalità il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

## **ART.26 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, si riserva, in qualunque tempo, la facoltà di risolvere il contratto previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, anche incamerando la cauzione definitiva stipulata per l'esecuzione del contratto e richiedendo il risarcimento dei danni che eventualmente eccedessero l'importo della stessa in tutti i casi espressamente previsti nel presente Capitolato e nelle seguenti ulteriori ipotesi:

- a. nel caso in cui il Concessionario non proceda alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF;
- b. qualora il Concessionario realizzi nell'ambito dell'impianto sportivo interventi e/o attività senza dotarsi di tutte le autorizzazioni, permessi, certificazioni, nulla osta e/o ogni altro provvedimento necessario, o senza effettuare le comunicazioni dovute;
- c. in caso di applicazione di tariffe superiori a quelle approvate annualmente dal Comune di Acqui Terme dopo l'applicazione di una penale in relazione a tale inadempimento.;
- d. mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e sicurezza.

In tutti gli altri casi di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, tali da compromettere il servizio, o qualora il Concessionario ritardi per negligenza l'esecuzione delle prestazioni

contrattuali, il responsabile dell'esecuzione del contratto procede alla motivata contestazione degli addebiti al Concessionario, assegnandogli un termine per presentare le proprie controdeduzioni o eseguire gli adempimenti contestati. Il responsabile dell'esecuzione del contratto, se ritiene di non accogliere le controdeduzioni, o in mancanza di esse, o perdurando il grave inadempimento, procede alla risoluzione, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del D. Lgs. 50/2016 e smi civile. Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario nulla è dovuto allo stesso. Resta fermo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni, nonché di rivalersi su eventuali crediti dell'aggiudicatario o sulla cauzione senza necessità di diffide o di autorizzazione dello stesso. Ove il Comune non addivenga alla risoluzione del contratto, procede d'ufficio a sanare le inadempienze contestate, imputando ogni maggior onere sostenuto al Concessionario.

Per tutto quanto non previsto al presente art. si applica l'art.108 del D.Lgs. 50/2016 e smi.

#### **ART.27 CESSAZIONE E REVOCA**

La concessione cessa nelle ipotesi previste dall'art. 176, comma 1, del D.Lgs 50/2016 e smi. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 176, comma 4 e seguenti, del D.Lgs 50/2016 e smi.

Per tutto quanto non previsto al presente art. si applica l'art.109 del D.Lgs 50/2016 e smi.

#### **ART.28 RESTITUZIONE**

Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione o revoca della stessa l'impianto sportivo deve essere restituito al Comune in buone condizioni, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà e con tutte le migliorie eventualmente eseguite. Alla scadenza deve essere redatto, in contraddittorio tra le parti, verbale di restituzione dell'impianto sportivo, al fine della ricognizione dello stato di consistenza e di esistenza dell'impianto, nel quale devono essere evidenziati eventuali danni all'impianto sportivo e dal quale si evinca lo stato di conservazione delle strutture. Eventuali danni devono essere risanati dal Concessionario entro 30 (trenta) giorni o direttamente dal Comune con parziale escussione della cauzione. Il verbale di restituzione, redatto anche con materiale fotografico attestante lo stato dei luoghi, è sottoscritto dal Comune e dal Concessionario e ad esso sono allegate le certificazioni e le autorizzazioni in originale richieste dalla legge relative alla struttura edilizia e agli impianti tecnologici presenti nell'impianto sportivo

nonché i manuali d'uso di ogni attrezzatura impiantistica eventualmente installata o modificata durante la gestione, consegnate dal Concessionario.

## **ART.29 TRATTAMENTO DEI DATI**

Il Concessionario garantisce il legittimo e pertinente trattamento dei dati personali e il rispetto del diritto alla riservatezza, alla tutela dell'identità personale e alla protezione dei dati personali degli utenti che fruiscono delle prestazioni oggetto dell'appalto.

Il Comune e il Concessionario sono tenuti al rispetto e all'applicazione della normativa in vigore in materia di trattamento di dati personali (Regolamento UE n. 2016/679; D.Lgs. n. 196/2003). Ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679, il Concessionario è nominato Responsabile del trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito delle attività svolte per la gestione dell'impianto sportivo. Il rapporto è disciplinato da specifico atto di nomina predisposto dal Titolare del trattamento (Comune di Acqui Terme), allegato parte integrante del contratto da stipularsi tra Comune di Acqui Terme e Concessionario. Il Concessionario si impegna a comunicare al Comune i dati personali acquisiti nello svolgimento delle attività oggetto della concessione, qualora ciò si rendesse necessario ai fini delle attività di controllo esercitate dal Comune stesso.

## **ART.30 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13.08.2010 n. 136 e smi. Ai sensi dell'art. 3, comma 9 bis, della citata L. 136/2010, le parti, come sopra rappresentate prendono atto che il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto. Ai sensi del medesimo art. 3 della L. 136/2010 il Concessionario o il subappaltatore che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria imposti dalla normativa in parola ne dà immediata comunicazione al Comune e alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo della provincia di Alessandria. In ossequio alla normativa citata, il Comune verifica che nei contratti sottoscritti con gli eventuali subappaltatori sia inserita, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge in parola.

### **ART.31 CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente Capitolato speciale sono devolute all'Autorità giudiziaria competente avanti il Foro di Alessandria.

### **ART.32 SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, imposte, tasse e soprattasse comunque inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto sono interamente carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

Le spese relative alla pubblicazione del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento ai sensi dell'art.216 comma 11 del D. Lgs. 50/2016 e smi e del D.M. 2/12/2016 sono a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre sono a carico del Concessionario gli oneri già sostenuti o da sostenere per l'attività di espletamento della presente procedura, il cui importo verrà comunicato all'aggiudicatario, in ottemperanza all'art.216 comma 11 del D.Lgs 50/2016 e smi, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

### **ART.33 OBBLIGHI DERIVANTI DALLA NORMATIVA ANTICORRUZIONE**

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti o incaricati del Comune che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto del Comune medesimo, nei suoi confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Il Concessionario si impegna inoltre a rispettare, per quanto compatibili, il d.p.r. 62/2013 "Regolamento recante D. Lgs. 50/2016 e smi di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" e il D. Lgs. 50/2016 e smi di comportamento dei dipendenti pubblici dell'ente. Ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 62/2013 infatti, gli obblighi di condotta previsti dal "D. Lgs. 50/2016 e smi di comportamento" sono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di servizi all'Amministrazione. Il contratto sarà pertanto risolto in caso di violazione da parte del gestore degli obblighi derivanti dai citati codici.

La violazione degli obblighi previsti dal presente art. costituisce causa di risoluzione del contratto. Per quanto non previsto dal presente Capitolato speciale, si rinvia alle norme vigenti in materia.

### **ART.34 SOPRALLUOGO**

Ai fini della formulazione dell'offerta, è obbligatorio il sopralluogo assistito tenuto conto dell'importanza della procedura. La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara, poiché si configura, ai sensi dell'art.79, comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., come difetto di un elemento essenziale dell'offerta: l'obbligo di recarsi sul luogo della prestazione ha lo scopo di consentire consapevoli determinazioni in ordine all'offerta medesima.

### **ART.35 RINVII**

Per tutto quanto non disciplinato dal presente Capitolato si rinvia alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.