

**STAZIONE UNICA APPALTANTE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA
CAPITALE**

COMUNE DI CIAMPINO

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE PER
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE CON LA FORMULA DEL PARTENARIATO
PUBBLICO PRIVATO DELL'IMPIANTO PISCINE COMUNALI ALL'APERTO
CON ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A
CARICO DEL CONCESSIONARIO**

INDICE

Art. 1	Oggetto
Art. 2	Durata
Art. 3	Modalità di aggiudicazione
Art. 4	Consegna dell'impianto
Art. 5	Termine della concessione
Art. 6	Canone di concessione e forma di contribuzione da parte del Comune
Art. 7	Tariffe
Art. 8	Voltura contatori acqua ed energia elettrica
Art. 9	Manutenzione ordinaria
Art. 10	Vigilanza e responsabilità
Art. 11	Verifiche gestionali - rendiconto
Art. 12	Attrezzature ed arredi
Art. 13	Obblighi del concessionario
Art. 14	personale
Art. 15	Documentazione da tenere presso la sede dell'impianto
Art. 16	Rilascio licenze ed autorizzazioni
Art. 17	Opere di manutenzione straordinaria dell'impianto (interventi essenziali)
Art. 18	Opere di manutenzione straordinaria (miglioria)
Art. 19	Progettazione ed esecuzione dei lavori
Art. 20	Piano economico - finanziario
Art. 21	Responsabilità – coperture assicurative
Art. 22	Garanzie a corredo dell'offerta
Art. 23	Controlli e verifiche
Art. 24	Vicende soggettive del concessionario
Art. 25	Cessione del contratto, sub-concessione, sub-appalto
Art. 26	Cessazione e revoca d'ufficio
Art. 27	Risoluzione della concessione per inadempimento del concessionario
Art. 28	Eventuale assunzione di finanziamenti
Art. 29	Stipula del contratto e spese

Art. 1 – OGGETTO

1. Il presente Capitolato disciplina modalità, condizioni e termini della gestione in concessione dell'impianto piscine all'aperto di proprietà del Comune di Ciampino, sito in via Superga.
2. L'impianto piscine all'aperto sito in via Superga, di proprietà comunale, identificato catastalmente al foglio n. 17 mappali 29/p, 30/p e 220/p, per un'estensione complessiva di circa 4.700 mq, risulta costituito da:
 - n. 1 vasca delle dimensioni di m. 12,50 x 25,00;
 - n. 1 vasca di dimensioni m. 8,00 x 4,00;
 - spogliatoi e bagni collocati sotto la tribuna del campo di calcio che saranno a servizio della piscina, nel periodo di apertura al pubblico della stessa, ovvero dall'1 giugno al 30 settembre di ogni anno;
 - area a verde di circa 4.400 mq.È presente, inoltre, un'area a parcheggio pubblico su via Superga di circa 50 posti auto ad uso non esclusivo per gli utenti della piscina.
3. Il contratto ha per oggetto la concessione, con la formula del partenariato pubblico privato, del servizio di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto impianto piscine comunali, per l'esclusivo esercizio di attività natatorie ginnico-sportive e ludico-motorio – ricreative, nonché l'esecuzione di opere idonee al suo funzionamento ottimale.
4. Trattasi di concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione degli impianti sportivi. Alla presente concessione si applicano, pertanto, gli articoli 164 e ss. (ed in particolare l'art. 180) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
5. Il valore della concessione, calcolato sulla base di quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, è costituito dai ricavi del concessionario, derivanti dalla gestione dell'impianto e cioè dal pagamento da parte degli utenti, del corrispettivo per i servizi erogati, per tutta la durata del contratto, ed il valore di mercato del canone di concessione. Tale valore è stimato per la durata di otto anni, in € 1.431.485,25 come risulta dal Piano economico finanziario di massima.
Il corrispettivo a favore del concessionario consisterà, quindi, nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso l'impianto sportivo in oggetto.
La quota parte del finanziamento da parte dell'Amministrazione Comunale consisterà nella previsione del mancato introito di una parte del canone dovuto per la concessione dell'impianto sportivo in oggetto nonché nel diritto di godimento dell'impianto di proprietà comunale, in quanto strumentale e tecnicamente connesso all'opera da affidare in concessione (art. 180, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.).
6. Il contratto, oggetto di affidamento viene, pertanto qualificato, in prevalenza, come concessione di servizi.
7. CPV di riferimento: 92610000-0 servizi di gestione impianti.
8. La gestione comprende, in via esemplificativa e non esaustiva, le seguenti attività a carico del concessionario:
 - Programmazione, organizzazione e coordinamento dell'attività sportiva e ricreativa, la promozione dell'impianto e dell'attività natatoria;
 - Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
 - Conduzione degli impianti tecnologici;
 - Trattamento delle acque;
 - Pulizia all'occorrenza e, comunque, giornaliera, dell'intero complesso dato in gestione;
 - Manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità al fine di conservare l'impianto, in ogni sua componente, nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e del personale e del decoro;
 - Direzione amministrativa, tecnica e organizzativa e segreteria;
 - Rispetto degli obblighi di legge in materia di piscine;
 - Assistenza dei bagnanti con la presenza di addetti al salvamento.
9. Tutte le attività richieste dal presente Capitolato dovranno essere effettuate dal concessionario con propria organizzazione, mezzi e personale, nel rispetto delle normative vigenti.

10. È vietata ogni forma di utilizzazione dell'impianto natatorio diversa da quella prevista nel presente capitolato o la modifica di destinazione d'uso degli spazi presenti nel complesso sportivo.

11. Il concessionario dovrà inoltre realizzare l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto, comprendente anche la redazione del progetto esecutivo, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e quant'altro necessario a dare compiute e collaudate le opere previste, con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo il progetto esecutivo che l'aggiudicatario avrà presentato in sede di offerta, nel rispetto del progetto – perizia di massima approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 24/03/2017, che sarà approvato con determinazione dirigenziale entro trenta giorni ovvero contestualmente all'aggiudicazione definitiva.

12. L'eventuale esecuzione delle opere di miglioria, che consentono un aumento della capienza dell'impianto natatorio, comprende la redazione del progetto preliminare ed esecutivo, per il quale dovrà essere ottenuto il parere di competenza favorevole da parte dei VVFF e della ASL, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e quant'altro necessario a dare compiute e collaudate le opere previste, con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo il progetto esecutivo che l'aggiudicatario dovrà consegnare entro sessanta giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione definitiva e sarà soggetto ad approvazione da parte dell'Amministrazione.

Art. 2 – DURATA

1. La durata della concessione è pari ad anni cinque, con inizio dalla data della presa in consegna dell'impianto risultante da apposito verbale.

2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si sia impegnato ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria e miglioria, finalizzati all'aumento della capienza dell'impianto, la durata viene prevista di ulteriori tre anni per complessivi otto anni dalla data di consegna dell'impianto natatorio come risultante da apposito verbale.

3. La gestione decadrà di pieno diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, preavviso o messa in mora da parte del Comune, alla sua scadenza naturale.

4. Prima della scadenza del relativo contratto, nelle more dello svolgimento delle ordinarie procedure di scelta del nuovo contraente, il Comune si riserva la facoltà di **prorogare** il contratto per il tempo strettamente necessario all'espletamento della procedura di gara necessaria per l'individuazione di un nuovo contraente. Pertanto, i concorrenti si impegnano sin dalla partecipazione alla presente gara, in caso di affidamento, ad accettare la proroga del servizio alle medesime condizioni contrattuali ed economiche (art. 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016).

Art. 3 – Modalità di aggiudicazione

1. La concessione sarà affidata previo espletamento di una procedura di gara ai sensi degli articoli 164 e ss. (ed in particolare dell'art. 180) del D.Lgs. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da valutare secondo i criteri individuati dal Disciplinare di gara.

Art. 4 – Consegna dell'impianto

1. La consegna dell'impianto avverrà in contraddittorio mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici.

Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

2. Successivamente alla consegna il concessionario si obbliga alla installazione di contatori di ripartizione del consumo acqua relativamente alla piscina ed al locale spogliatoi-docce-bagni, nonché a costituire allaccio elettrico separato ed esclusivo per il locale macchine (trattamento acque e pompe di ricircolo) della piscina.

3. Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D.Lgs. 81/2008 alla cui osservanza è tenuto nella gestione dell'impianto, ai sensi del DM 18/03/1996 e ss.mm.ii. ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi").

4. Per tutta la durata della concessione, il concessionario dovrà condurre l'impianto natatorio nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici.
5. È obbligo del concessionario adottare, nell'esecuzione dell'affidamento, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, e di chiunque fruisce della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del concessionario, intendendosi integralmente sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.
6. Incombe sul concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Il concessionario dovrà, altresì, comunicare al concedente, entro cinque giorni dal loro verificarsi o, se successivo, dal giorno in cui ne ha avuto conoscenza, qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità dell'impianto natatorio e/o la pubblica incolumità.

Art. 5 – Termine della concessione

1. Alla scadenza della concessione o comunque alla cessazione del rapporto, il Concessionario dovrà restituire gli immobili, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, in buono stato di conservazione con impiantistica e reti tecnologiche perfettamente funzionanti senza che sia dovuto alcun indennizzo, rimborso o compenso né per i lavori eseguiti, né per le migliorie e/o addizioni come neppure a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo.
2. All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio, apposito verbale, procedendo ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione dell'impianto rispetto alla situazione esistente al momento della consegna.
3. Qualora alla riconsegna dell'impianto si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria, essi verranno stimati ed imputati al concessionario che dovrà quindi provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dall'Amministrazione comunale. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione, il Comune escuterà l'assicurazione costituita ai sensi dell'art. 21 oppure, in caso di esito negativo, incamererà nella misura corrispondente la cauzione provvisoria di cui al successivo art.22, restando comunque pregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

Art. 6 – Canone di concessione e forma di contribuzione da parte del Comune

1. Il canone di concessione dell'impianto rappresenta il prezzo posto a base di gara e viene fissato in € 9.500,00 oltre IVA di legge (novemilacinquecento euro) annuali per il numero di anni (5) pari a complessivi € 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00 euro), soggetto ad aumento da parte dei concorrenti.
2. Nel caso in cui il concessionario presenti, in sede di offerta, il progetto preliminare per le opere di miglioria dell'impianto piscine, approvato lo stesso da parte della Giunta, il concessionario predisporrà il progetto esecutivo, che dovrà essere redatto dallo stesso offerente entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Una volta validato il progetto esecutivo ed approvato dall'Amministrazione potrà essere concessa una durata maggiore della gestione di ulteriori tre anni. In tal caso l'importo complessivo a base di gara diventa di $9.500,00 \text{ €/anno} \times 8 \text{ anni} = 76.000,00 \text{ €}$ (settantaseimila/00) oltre IVA, soggetto ad aumento da parte dei concorrenti.
3. Il concessionario dovrà corrispondere al Comune, e per tutta la durata della concessione, il canone annuo come offerto in sede di gara, con scadenza il 5 di settembre di ogni anno.
Il ritardo massimo è di giorni 30 dalla scadenza, trascorsi i quali il concessionario sarà tenuto a pagare l'interesse legale corrente.
Il mancato pagamento del canone di concessione oltre 60 (sessanta) giorni, comporta la decadenza della concessione, da comunicare in forma amministrativa, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
4. Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del detto canone nei termini stabiliti.

5. La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di riscuotere ed incamerare le tariffe d'uso dell'impianto (come specificate dal successivo art. 7), lasciando invariate le vigenti tariffe per i servizi più diffusi per la piscina, adeguando eventualmente le tariffe stesse allorché queste vengano rideterminate dall'Amministrazione con specifico atto.

6. Il contributo, da parte dell'Amministrazione a favore del concessionario, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria consiste, ai sensi dell'art. 21, comma 5, secondo periodo nonché dell'art. 165, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, nel mancato introito della quota parte del canone corrispondente all'attuale valore di mercato dello stesso pari a 16.800,00 €/anno, sottratta la parte del canone a carico del concessionario, come sopra determinata pari a 9.500,00 €/anno, per complessivi 7.300,00 €/anno.

7. E' altresì previsto, quale forma di contributo, il diritto di godimento dell'impianto piscine di proprietà comunale, in quanto strumentale e tecnicamente connesso all'opera da affidare in concessione (art. 180, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii).

8. Con tale forma di contributo il concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune in ordine alla concessione in parola, ivi compresi gli oneri finanziari necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto, a totale carico dello stesso concessionario, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo pienamente soddisfatto da tale forma di contributo e dallo sfruttamento economico della gestione dell'impianto nei limiti specificati dal presente Capitolato.

Art. 7 - Tariffe

1. Sono applicate le tariffe, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 11/10/2013, come di seguito riportate integralmente:

ATTIVITA'	modalità	periodo	limite massimo tariffe al pubblico e per l'utilizzazione degli impianti (€)
balneazione	adulti residenti	ingresso giornaliero sabato, domenica e festivi	8,70
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornaliero sabato, domenica e festivi	13,00
balneazione	adulti residenti	ingresso giornaliero - giorni feriali	7,60
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornaliero - giorni feriali	11,00
balneazione	adulti residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) sabato, domenica e festivi	5,40
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) sabato, domenica e festivi	9,80
balneazione	adulti residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) giorni feriali	4,40
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) giorni feriali	8,70
balneazione	ragazzi 6 - 14 anni	ingresso giornaliero	5,40
balneazione	ragazzi 6 - 14 anni	ingresso giornaliero - giornata ridotta	3,30

balneazione	bambini 0 - 5 anni	ingresso giornaliero	gratuito
balneazione	ultrasessantacinquenni residenti o meno	ingresso giornaliero	5,40
balneazione	ultrasessantacinquenni residenti o meno	ingresso giornaliero - giornata ridotta	3,30
balneazione	abbonamento per residenti	settimanale	43,60
balneazione	abbonamento per non residenti	settimanale	65,00
balneazione	abbonamento per residenti	mensile	152,40
balneazione	abbonamento per non residenti	mensile	239,50

2. È previsto, inoltre:

l'ingresso gratuito alla piscina per i portatori di handicap non deambulanti ed il loro accompagnatore

3. Il concessionario è vincolato al rispetto delle tariffe suddette, fatti salvi gli adeguamenti calcolati sugli indici dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie ISTAT. Tali variazioni dovranno essere approvate con apposito atto di Giunta.

4. Il Concessionario è tenuto a rispettare quanto eventualmente offerto in sede di gara in relazione alle ulteriori gratuità, agevolazioni tariffarie e collaborazioni con le realtà del territorio, etc.

Art. 8 – contatori acqua ed energia elettrica

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze e gli oneri della voltura contatori.

2. In particolare, poiché l'impianto di distribuzione acqua all'interno dell'impianto sportivo non è separabile in modo esclusivo per la piscina come pure per i bagni collocati nell'area spogliatoi sotto la tribuna del campo di calcio, il concessionario si obbliga, a sue spese, alla installazione di contatori di ripartizione del consumo acqua relativamente alla piscina ed al locale spogliatoi-docce-bagni, nonché a costituire, a sue spese, allaccio elettrico separato ed esclusivo per il locale macchine (trattamento acque e pompe di ricircolo) della piscina. Relativamente al consumo dell'acqua, il concessionario si impegna a rimborsare al Comune i consumi dell'acqua come verificati dalla lettura dei contatori. Tali rilevazioni verranno moltiplicate per tariffa (Euro/mc) in vigore per l'anno di riferimento stabilita da ACEA,

Art. 9 – Manutenzione ordinaria

1. È a carico del concessionario la manutenzione ordinaria dell'intero impianto natatorio (compresi gli spazi esterni e le aree a verde) con i suoi impianti, le sue attrezzature, le sue dotazioni e i suoi spazi di pertinenza.

2. In caso di contestazioni specifiche da parte dell'Amministrazione comunale, il concessionario è tenuto a dar seguito alle stesse, provvedendo ai necessari interventi, entro il termine all'uopo assegnato dall'Amministrazione medesima.

Ove il concessionario non adempia, il Comune, potrà procedere direttamente all'esecuzione degli interventi urgenti, ponendo la relativa spesa a carico del concessionario.

3. Il concessionario provvederà ai servizi di manutenzione ordinaria e trattamento acque mediante proprio personale.

4. Fermi restando gli obblighi e le tempistiche che il concessionario dettaglierà e sottoscriverà con la presentazione del progetto gestionale in sede di offerta, rimane a carico del concessionario la predisposizione di uno specifico fascicolo di manutenzione da esibire all'Amministrazione comunale ad ogni sua richiesta, e comunque almeno una volta all'anno, con l'indicazione dei principali interventi di manutenzione effettuati, accompagnati dal rendiconto economico di spesa effettuata.

5. In particolare, per quanto riguarda gli impianti tecnologici, nel suddetto fascicolo dovranno essere riportati:

impianti elettrici e di sicurezza: devono essere riportate le seguenti verifiche periodiche. Verifica linee e dispositivi elettrici, sostituzione lampade, frutti ed apparecchi di comando, revisione ed eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, revisione quadri

elettrici generali, revisione e controllo interruttori di sgancio di emergenza, verifica e controllo degli impianti di messa a terra, etc.

impianti idraulici: smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca, verifica delle pompe di sollevamento e dei relativi quadri e apparati elettrici, verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedii per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi, verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle pompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali, ispezioni e sostituzione statore e suo riavvolgimento, controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie, basamenti e staffe di sostegno, infissi, botole e chiusini di accesso.

Impianto trattamento acque piscine: attuazione di tutte le procedure di controllo e manutenzione previste dalla normativa in materia come meglio sotto specificato, svuotamento e sanificazione delle vasche, svuotamento, sanificazione e reintegro masse filtri.

Al concessionario compete la conduzione e manutenzione idrica (pompe, filtri, dosatori di cloro, sfiatatoi, pompe di drenaggio, ecc.) mediante apposite opere di:

- filtrazione delle acque della piscina;
- mantenimento delle caratteristiche chimico fisiche dell'acqua, secondo la normativa vigente di riferimento;
- disinfezione dell'acqua e degli ambienti;
- controllo del corretto funzionamento delle pompe;
- analisi dell'acqua;
- tenuta degli appositi registri;
- pulizia dei filtri e dei prefiltri;
- trattamento dell'acqua da nuoto con l'impiego dei sterilizzanti a base di cloro, flocculanti, dealganti e correttivi del PH nel rispetto delle prescrizioni della Regione Lazio, delle circolari e norme di legge vigenti;
- rinnovo totale dell'acqua quando necessario e per il determinarsi di cause negative all'igienicità dell'acqua;
- compilazione dei registri di rilevazione dei valori di cloro attivo presente in vasca, ovvero registrazione grafica dei valori rilevati ottenuti con apparecchi a rilevazione continua;
- pulizia del fondo vasca con apposita macchina e pulizia nel corso del rinnovo dell'acqua dalle vasche con impiego di idoneo prodotto sterilizzante.

Pertinenze esterne: al concessionario compete la manutenzione e pulizia programmata sia delle esterne comprese nella recinzione dell'impianto con particolare riferimento alla manutenzione del verde (taglio erba, potatura siepi e alberi di ulivo).

Art. 10 – Vigilanza e responsabilità

1. Il concessionario:

- è responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione e del funzionamento dell'impianto, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi;
- è garante del corretto uso dell'impianto da parte degli utenti ed è tenuto, pertanto, a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori;
- è responsabile di qualsiasi danno o inconveniente che possa derivare alle persone e alle cose a seguito dell'uso dell'impianto, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della concessione del servizio. Eventuali danni che venissero arrecati agli impianti ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione, saranno a carico del Concessionario.

Art. 11 – Verifiche gestionali - rendiconto

1. Entro sessanta giorni dal termine della stagione estiva, ovvero entro il 30 novembre di ogni anno, il Concessionario deve presentare, all'Amministrazione Comunale:

- a) il bilancio preventivo ed il conto consuntivo economico della gestione, ufficialmente approvati dal competente organo societario o equipollente;

- b) dettagliata relazione gestionale, corredata dai dati statistici sull'andamento gestionale e sui risultati ottenuti nelle varie attività previste nel programma di gestione;
- c) il riepilogo degli interventi annui di manutenzione e della relativa spesa ottenuta.

Art. 12 – Attrezzature ed arredi

1. Il Concessionario provvederà a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Art. 13 – Obblighi del concessionario

1. Il Concessionario si impegna all'osservanza piena, assoluta ed inscindibile delle norme, condizioni e modalità risultanti oltre che dal presente atto, "*dall'offerta tecnica*" relativa al programma di gestione delle "attività sportive" ed al programma di "gestione operativa" dell'impianto, predisposta dal Concessionario stesso e presentata in sede di gara.

Gli elaborati relativi al "*progetto*" si intendono facenti parte integrante del contratto e sono sottoscritti dalle parti le quali dichiarano essere conformi alla loro volontà, accettandone integralmente il contenuto.

2. Il Concessionario si impegna a alla installazione di contatori di ripartizione del consumo acqua relativamente alla piscina ed al locale spogliatoi-docce-bagni, nonché a costituire, a sue spese, allaccio elettrico separato ed esclusivo per il locale macchine (trattamento acque e pompe di ricircolo), entro trenta giorni dalla consegna della piscina. Restano a carico del concessionario anche le utenze telefoniche e il pagamento della Tariffa Igiene Ambientale/TARES;

3. Il Concessionario applicherà ai terzi fruitori dell'impianto le tariffe comunali stabilite con deliberazione di G.C. n. 147 del 11/10/2013; il relativo introito sarà incamerato dal Concessionario che dovrà produrre idonea rendicontazione entro 60 giorni dalla chiusura della piscina di ogni anno, comprovante le entrate e le uscite della gestione, ovvero entro il 30 novembre di ogni anno;

4. Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, sarà considerato consegnatario responsabile e custode della proprietà comunale che dovrà quindi essere conservata in buono stato d'efficienza e di conservazione così da poterla riconsegnare, in perfetta funzionalità, salvo il normale degrado d'uso.

5. Il Concessionario è tenuto a esporre in luogo visibile al pubblico, all'interno dell'impianto, le tariffe d'uso e gli spazi/orari.

6. Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, d'igiene, i Regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto. Il rapporto tra Comune e Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della concessione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della Legge del 27/01/1963 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

7. Il Concessionario è tenuto a richiedere a propria cura e spese, le prescritte licenze ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della propria attività. Si obbliga, inoltre, assumendone ogni responsabilità e ritenendo quindi sollevato il Comune, ad attenersi alle prescrizioni in materia di Pubblica Sicurezza degli impianti sportivi e a quelle che saranno imposte dalla Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo e dalle Autorità competenti; dovrà inoltre provvedere agli adempimenti previsti in materia di prevenzione incendi dal DPR n. 151/2011.

8. Il Concessionario si assume la responsabilità derivante dallo svolgimento dell'attività sportiva o dalla gestione dell'impianto, anche ai fini di eventuali azioni di risarcimento per danni a terzi.

9. Il Concessionario si assume la responsabilità diretta per danni prodotti ai beni di proprietà del Comune, salvo quelli non imputabili alla non corretta gestione.

10. Il Concessionario dovrà osservare il rispetto di quanto previsto in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro dal D. Lgs. 81/2008 integrato dal D. Lgs. 106/2009 e ss.mm.ii.

11. Il Concessionario è da considerarsi "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 81/2008 recante "Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul lavoro". In base alla normativa richiamata al "datore di lavoro" spettano a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi;
- la predisposizione del Piano di Emergenza;
- la nomina del Responsabile Sicurezza e Prevenzione, dell'addetto antincendio e pronto soccorso;
- la formazione ed informazione dei dipendenti e del personale volontario;
- le prove di evacuazione in caso di emergenza;
- la segnalazione all'Amministrazione comunale, in qualità di proprietaria dell'immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro adempimento previsto dalla medesima normativa;
- la verifica periodica degli impianti a terra così come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento della sicurezza dell'impianto;
- la verifica delle avvenute comunicazioni delle iniziative alle forze dell'ordine;
- il controllo del funzionamento delle uscite di sicurezza, i controlli periodici degli estintori.

12. Il Concessionario è inoltre tenuto ad individuare e comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del "Responsabile dell'impianto sportivo", che deve assicurare la propria reperibilità e che costituirà, pertanto, il referente per l'impianto a cui potranno rivolgersi gli Uffici Comunali per ogni richiesta e comunicazione.

Art. 14 – Personale

1. Il concessionario effettuerà la gestione del servizio con personale in possesso di adeguata qualifica ed in numero necessario in relazione ai giorni ed alle ore di funzionamento dell'impianto; in particolare il personale adibito all'assistenza bagnanti, dovrà essere in possesso del relativo brevetto di abilitazione al salvataggio come prescritto dalla vigente normativa.

2. Il concessionario è tenuto a comunicare all'Ente concedente, prima dell'avvio del servizio, l'elenco nominativo dei propri dipendenti e dei collaboratori corredati dei dati anagrafici, dei titoli di specializzazione e delle eventuali abilitazioni e brevetti. Dovrà, parimenti, comunicare ogni variazione che nel corso del rapporto dovesse intervenire nell'organico indicato nella comunicazione iniziale.

3. Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro, ivi compresi i C.C.N.L. di categoria e gli eventuali integrativi in vigore nell'ambito territoriale di riferimento, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni.

4. Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario utilizzato.

5. Il concessionario dovrà garantire l'adempimento di tali obblighi anche per le eventuali imprese subappaltatrici per le attività per le quali, ai sensi dell'art. 25 è ammesso l'affidamento in appalto. Il Comune si riserva di effettuare verifiche periodiche, anche di concerto con gli organismi competenti.

6. Il gestore assume l'obbligo di munire i propri collaboratori di un apposito documento di identificazione corredato di fotografia da apporre sugli indumenti indossati durante il servizio.

7. Il personale adibito ai vari servizi, che dovrà in ogni caso tenere un contegno irreprensibile con il pubblico, non avrà alcun rapporto con il Comune, essendo alle esclusive dipendenze del concessionario che lo assume, lo impiega e lo retribuisce nel rispetto di tutte le leggi vigenti. Nessuna aspettativa, pertanto, potrà essere rivendicata a tal riguardo nei confronti del Comune di Ciampino.

Art. 15 – Documentazione da tenere presso la sede dell'impianto

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

- Licenza di esercizio dell'impianto natatorio;
- Licenza di agibilità dell'impianto in materia di Pubblico Spettacolo ai sensi dell'art. 80 del TULPS (laddove necessaria in relazione alla capienza dell'impianto);
- Nominativo del Responsabile dell'impianto e relativo numero telefonico;
- Nominativo del Responsabile della sicurezza;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008;

- Registro analisi chimico-fisiche delle acque;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui sono riportate la data delle attività, la natura e gli esiti.

2. I suddetti documenti dovranno essere esibiti a semplice richiesta del Comune e/o degli organi o Autorità preposti alla vigilanza.

Art. 16 – Rilascio licenze e autorizzazioni

1. Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'impianto, il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie, etc. previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività.

Art. 17 – Opere di manutenzione straordinaria dell'impianto (interventi essenziali)

1. Si descrivono, di seguito, le caratteristiche strutturali dell'impianto ed i lavori di manutenzione straordinaria che su di esso devono essere eseguiti.

2. Con l'assunzione della concessione di cui al presente Capitolato, il concessionario assumerà a proprio carico l'onere della progettazione e della realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria necessarie alla piena funzionalità dell'impianto piscine come di seguito descritti.

3. L'impianto piscine all'aperto, realizzato nel 2007 e affidato in gestione esterna, per il suo utilizzo e funzionamento effettivo nel periodo estivo dall'1 giugno al 15 settembre di ogni anno e la sua custodia nel restante periodo dell'anno, necessita di opere di manutenzione straordinaria che attengono la parte impiantistica e di trattamento delle acque, al fine di consentire la piena funzionalità delle piscine stesse.

4. Tali lavori comportano:

per la vasca grande: la sostituzione della sabbia nei filtri esistenti, la fornitura e montaggio di due gruppi pannello manometro per la misurazione della pressione in entrata ed uscita dai filtri, la sostituzione di due pompe dell'acqua, l'installazione di una centralina automatica per la lettura ed il trattamento chimico dell'acqua, l'installazione di un impianto di dechlorazione per lo scarico delle acque di contro-lavaggio nella fognatura comunale, lavori di ripristino del canale di raccolta acque di ricircolo sul lato corto della piscina, opere elettriche, come meglio dettagliato nella stima sommaria dei lavori suddetti approvata con deliberazione di GC 34/2017;

per la vasca piccola: la sostituzione del filtro acqua di ricircolo con un filtro nuova tecnologia – sterilizzazione a sale -, installazione di due pompe, opere elettriche, come meglio dettagliato nella stima sommaria dei lavori suddetti approvata con deliberazione di GC 34/2017.

5. Il totale importo dei lavori è stato valutato (di massima), IVA esclusa, in € 34.250,00 oltre € 2.635,25 (IVA esclusa) per spese tecniche di progettazione.

Art. 18 – Opere di manutenzione straordinaria (miglioria)

1. L'impianto piscine di via Superga è stato realizzato per un numero di presenze inferiore a 100 persone, e per questo motivo non è stato mai chiesto il CPI al Comando Provinciale dei VVF. Ad oggi, la normativa in vigore recentemente modificata, rende necessario presentare un esame progetto, nel quale potranno essere evidenziate ulteriori necessità impiantistiche e strutturali. L'impianto piscine, per una capienza fino a duecento persone è classificato, all'allegato 1 del Regolamento recante semplificazione della disciplina relativa ai procedimenti di prevenzione incendi, approvato con D.P.R. n. 151 dell'01/08/2011, al n. 65-1-B. Per tale attività è previsto il rilascio dell'attestazione periodica di conformità antincendio.

2. Le opere da realizzare attengono sostanzialmente la realizzazione di un'ulteriore via d'uscita attraverso l'apertura di un cancello sulla recinzione su via Superga e la corrispondente realizzazione di un vialetto pedonale, la realizzazione di un'ulteriore vaschetta lava-piedi, l'installazione di un estintore nel locale macchine trattamento acque e l'installazione di apposita segnaletica- cartellonistica. Il costo totale presunto dei lavori da eseguire ammonta a € 30.000,00 (IVA esclusa) oltre € 3.000,00 (di massima) (IVA esclusa) per spese tecniche di progettazione, comprendenti l'esame progetto presso i VVF e l'ottenimento del nulla-osta dei VVF sulla fattibilità del progetto stesso.

Art. 19 – Progettazione ed esecuzione dei lavori

1. Il soggetto concorrente dovrà presentare in gara un progetto esecutivo per le opere contenute all'art. 17 (interventi essenziali) che dettagli e specifichi le modalità di realizzazione degli interventi, redatto e formulato sulla base delle indicazioni sopra riportate, sottoscritto, a pena di esclusione, da un professionista abilitato, iscritto al proprio Ordine o collegio professionale oltre che dal gestore stesso.

2. Il progetto, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale
- Elenco prezzi
- Computo metrico e QTE
- Capitolato lavori
- Elaborato grafico unico con individuate le zone di intervento e gli impianti
- Documentazione fotografica

3. Il soggetto concorrente potrà, inoltre, presentare un progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, per le opere contenute all'art. 18 del presente capitolato (opere di miglioria), dovrà essere composto almeno ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale
- Schemi grafici con indicazioni delle zone di intervento, le caratteristiche dimensionali, funzionali e tecnologiche;
- Stima di massima dei lavori;

4. Sulla base del progetto presentato in sede di offerta, e qualora non abbia partecipato in ATI con il progettista e/o con l'impresa esecutrice dei lavori (o tramite avvalimento), il concessionario dovrà prevedere:

- l'affidamento degli ulteriori livelli di progettazione, della Direzione Lavori e del coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione secondo la normativa vigente (in ordine alla quale si rinvia al Disciplinare di gara);
- l'affidamento dei lavori, sulla base del progetto esecutivo mediante subappalto secondo la normativa vigente (artt. 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.).

5. I soggetti progettisti e l'impresa esecutrice dei lavori dovranno necessariamente possedere i requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 nonché i requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D.Lgs. 50/2016 per le imprese esecutrici.

6. Il progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 18 redatto dal progettista, come sopra individuato, dovrà essere presentato all'Ente concedente entro 60 giorni dall'approvazione, con atto deliberativo di Giunta, del progetto di fattibilità tecnico economica presentato in sede di offerta.

7. In caso di ritardo oltre i trenta giorni da detto termine, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di risolvere la concessione.

La progettazione esecutiva è validata, ai sensi dell'art. 26 del Codice, entro trenta giorni dalla sua presentazione da parte del Concessionario, salvo eventuali interruzioni per richieste chiarimenti o proposte di variazione e quindi viene approvata dall'Amministrazione entro i successivi trenta giorni.

8. Qualora nell'emissione dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati, oppure nei procedimenti di verifica e di validazione, siano imposte prescrizioni e condizioni, queste devono essere accolte dal Concessionario senza alcun aumento di spesa.

9. Qualora la progettazione esecutiva redatta dal concessionario non sia ritenuta meritevole di approvazione, il contratto è risolto per inadempimento del concessionario, ai sensi dell'art. 108 del Codice dei Contratti, ed in tale caso nulla è dovuto al Concessionario per le spese sostenute per la progettazione eseguita.

10. non è meritevole di approvazione la progettazione esecutiva:

- che si discosti dalla progettazione presentata in sede di offerta in modo da compromettere, anche parzialmente, le finalità dell'intervento, il suo costo od altri elementi significativi dello stesso progetto di fattibilità presentato in sede di gara;

- che sia in contrasto con norme di legge o di regolamento in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza, igienico-sanitaria, superamento delle barriere architettoniche o altre norme speciali;
- che secondo le normali cognizioni tecniche, non illustri compiutamente i lavori da eseguire o illustri in modo non idoneo alla loro immediata esecuzione;
- nella quale si riscontrino errori od omissioni progettuali come definite dal Codice dei Contratti;
- che per ragioni imputabili ai progettisti che l'hanno redatta, non ottenga l'acquisizione di tutti i pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, il cui rilascio costituisca attività vincolata o qualora costituisca attività connotata da discrezionalità tecnica, il mancato rilascio di tali pareri sia imputabile a colpa o negligenza professionale del progettista.

11. L'Amministrazione comunale provvederà all'approvazione del progetto esecutivo suddetto entro 30 giorni successivi alla presentazione, salvo eventuali interruzioni per richieste chiarimenti o proposte di variazione.

12. I lavori dovranno iniziare entro nove mesi dalla stipula del contratto di concessione; in caso contrario il Comune avrà facoltà di risolvere il contratto, ove il ritardo sia imputabile al concessionario.

13. I lavori dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto del progetto esecutivo, come approvato dall'Amministrazione comunale, **nel termine massimo di un anno dalla stipula dell'atto di concessione**, ovvero entro il termine più favorevole indicato nel calendario (cronoprogramma) proposto nell'offerta presentata in sede di gara, pena la risoluzione del contratto.

14. La ditta esecutrice dovrà altresì rispettare la normativa vigente in materia di misure di sicurezza dei lavoratori (ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.).

15. In caso di risoluzione del contratto per fatto del concessionario, le progettazioni eseguite rimarranno di proprietà dell'Ente, così come i lavori effettuati, ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa.

16. Le eventuali variazioni al progetto che si rendessero necessarie in corso d'opera dovranno essere approvate dal Comune.

17. Entro il termine di tre mesi dal certificato di ultimazione dei lavori sarà effettuato il collaudo da parte di un tecnico abilitato individuato dal Comune, con nomina ed oneri a carico del concessionario; ove i lavori non risultassero conformi al progetto ed alle eventuali varianti approvate, il collaudatore ordinerà al concessionario le opere integrative o sostitutive fissando un congruo termine per la loro esecuzione, senza niente poter vantare a carico del Comune.

18. Nel caso in cui la realizzazione delle opere ecceda il termine di esecuzione individuato dal collaudatore, per un tempo superiore a trenta giorni, il Comune avrà la facoltà di risolvere il contratto.

19. Al termine della concessione le opere rimarranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che ciò dia diritto a rimborso o indennizzo alcuno a favore del concessionario.

Art. 20 – Piano economico finanziario di massima

1. Ai fini della verifica delle garanzie di fattibilità degli interventi e di efficace conduzione degli impianti, prendendo spunto dal piano economico finanziario di massima che costituisce parte della documentazione di gara, l'offerente dovrà presentare, unitamente all'offerta, un piano economico-finanziario che dia conto del bilanciamento tra costi sostenuti, ricavi presunti e dimostrando la congruità dell'utile percepito in relazione alla copertura degli investimenti e alla connessa gestione complessiva dei beni per tutto il periodo temporale previsto.

2. Gli investimenti dovranno essere ammortizzati entro il termine finale della concessione, come risultante dall'offerta.

3. Resta a carico del Concessionario l'alea economico-finanziaria della gestione dell'impianto nel suo complesso nel rispetto delle clausole contrattuali della Concessione.

4. I presupposti e le condizioni che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione costituiscono parte integrante della proposta.

5. Le variazioni apportate dal Concedente nel corso della Concessione a detti presupposti o condizioni di base, nonché il mutare di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano economico finanziario, comportano necessariamente la sua revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della Concessione. In mancanza della predetta revisione il Concessionario può recedere dalla Concessione. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il Concessionario, la revisione del Piano dovrà essere effettuata a favore del Concedente.

Art. 21 – Responsabilità – coperture assicurative

1. Il concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento e cautela, atti ad evitare rischi o danni alle persone, animali, compresi i terzi, che, autorizzati dal concessionario, o dall'Amministrazione dovessero recarsi presso l'impianto.

2. Il concessionario dovrà stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, specifiche polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione.

3. La mancata consegna della documentazione relativa alle polizze assicurative contratte ha come conseguenza l'impossibilità di stipulare il contratto.

4. In particolare il concessionario è tenuto a contrarre a sue spese:

- **polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) per i rischi connessi all'uso dell'impianto piscina (con espressa indicazione dell'Amministrazione comunale come terzo) e verso prestatori di lavoro (RCO) con massimale minimo di € 1.000.000,00 per ciascun rischio assicurato;**
- **polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile contro rischi da danneggiamento derivanti da eventi atmosferici, incendio e atti vandalici, nonché da ogni altro danneggiamento conseguente all'attività del concessionario con massimale di almeno € 1.000.000,00.**

4. Tutte le polizze dovranno prevedere l'escussione a prima richiesta da parte del Comune, senza la possibilità di apporre riserve od eccezioni di sorta.

5. Originali o copie conformi delle polizze e delle quietanze di pagamento di cui ai punti precedenti dovranno essere tempestivamente trasmesse all'Amministrazione Comunale ai fini della stipula del contratto.

6. Il gestore resta comunque obbligato a risarcire qualsiasi danno anche per la parte che eccedesse le somme obbligatoriamente assicurate, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la sua possibilità di adeguare la copertura assicurativa al maggiore rischio.

Art. 22 – Garanzie a corredo dell'offerta

22.1 Garanzia provvisoria ex art. 93 del D.Lgs. 50/2016

1. L'offerta è corredata da una garanzia di € 14.314,85 (pari all'1% considerato l'elevato valore stimato per la concessione come risultante dal piano economico finanziario di massima, punto 8) sotto forma di cauzione o di fidejussione, a scelta dell'offerente. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

2. Le modalità di costituzione sono specificate nel Disciplinare di gara.

22.3 Garanzia definitiva ex art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

L'affidatario del contratto dovrà prestare idonea cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, nella misura prevista dalla suddetta disposizione.

Le modalità di costituzione sono specificate nel Disciplinare di gara.

Art. 23 – Controlli e verifiche

1. Il Comune provvederà a tutti i controlli e verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati dall'impresa aggiudicataria ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., nonché del rispetto degli adempimenti relativi alla sicurezza e alla salute sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008.
2. L'amministrazione Comunale avrà, per tutta la durata della concessione, la più ampia facoltà di controllo e verifica dell'impianto e della sua gestione nei modi e nei termini da questa ritenuti più idonei.
3. L'amministrazione Comunale potrà, conseguentemente disporre, in qualsiasi momento ed a sua discrezione, l'ispezione su locali, impianti ed attrezzature e sulla modalità di gestione al fine di accertare l'osservanza delle norme, l'aderenza alle offerte presentate in sede di gara, la conduzione dell'impianto in genere.
4. Il concessionario si obbliga a consentire in ogni momento il libero accesso ai locali per gli incaricati del controllo, ed a fornire la documentazione ed i chiarimenti relativi.
5. In caso di riscontrate irregolarità, fatta salva ogni altra azione che possa competere all'Amministrazione comunale, il concessionario dovrà corrispondere alla medesima le spese per le conseguenti ispezioni, controlli e perizie.

Articolo 24 - Vicende soggettive dell'esecutore del contratto

1. In caso di morte del concessionario, se impresa individuale, ovvero di estinzione della società, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto ovvero concordare con gli eredi o i successori la continuazione dello stesso.
2. Le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione relativi ai soggetti esecutori di contratti pubblici non hanno singolarmente effetto nei confronti di ciascuna stazione appaltante fino a che il cessionario ovvero il soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione, non abbia proceduto nei confronti di essa alle comunicazioni previste dall'articolo [1](#) del [decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 maggio 1991, n. 187](#) e non abbia documentato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal codice.
3. Nei sessanta giorni successivi l'Amministrazione può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, in relazione alle comunicazioni di cui al comma 1, non risultino sussistere i requisiti di cui all'articolo [10-sexies](#) della [legge 31 maggio 1965, n. 575](#), e successive modificazioni.
4. Ferme restando le ulteriori previsioni legislative vigenti in tema di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale, decorsi i sessanta giorni di cui al comma 3 senza che sia intervenuta opposizione, gli atti di cui al comma 2 producono, nei confronti dell'Amministrazione, tutti gli effetti loro attribuiti dalla legge.
5. Le disposizioni di cui ai commi che precedono si applicano anche nei casi di trasferimento o di affitto di azienda da parte degli organi della procedura concorsuale, se compiuto a favore di cooperative costituite o da costituirsi secondo le disposizioni della [legge 31 gennaio 1992, n. 59](#), e successive modificazioni, e con la partecipazione maggioritaria di almeno tre quarti di soci cooperatori, nei cui confronti risultino estinti, a seguito della procedura stessa, rapporti di lavoro subordinato oppure che si trovino in regime di cassa integrazione guadagni o in lista di mobilità di cui all'articolo [6](#) della [legge 23 luglio 1991, n. 223](#).

Art. 25 – Cessione del contratto, sub-appalto

1. Il concessionario è tenuto ad eseguire in proprio i servizi oggetto dello stesso. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, salvo quanto previsto dall'art. 106, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (art. 174 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.).
2. Con riferimento ai servizi tecnici si applica quanto disposto dall'art. 31, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
3. I concorrenti devono indicare, all'atto della presentazione dell'offerta, i lavori che intendono subappaltare o concedere in cottimo in conformità a quanto previsto dall'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; in mancanza di tali indicazioni il successivo subappalto è vietato. Gli eventuali subappalti saranno disciplinati ai sensi delle vigenti leggi.

4. Se il concorrente non è in possesso dei requisiti richiesti per l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione (interventi essenziali ed eventuali opere di miglioria), lo stesso non può eseguire direttamente tali lavori, ma è tenuto a realizzarli tramite subappalto a terzi qualificati, nel rispetto degli artt. 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (in particolare ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.), o tramite l'istituto dell'avvalimento (art. 89 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) o a seguito di costituzione di un raggruppamento temporaneo di imprese (art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. - l'impresa esecutrice dei lavori assumerà il ruolo di mandante).

5. Resta fermo che il concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione (art. 174, comma 5, del D.Lgs. 50/2016), nonché unico referente nei confronti del Comune di Ciampino e risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte dei subappaltatori/contraenti.

Art. 26 – Cessazione e revoca d'ufficio

1. Secondo quanto stabilito dall'art. 176, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, la concessione cessa quando:

- a) il concessionario avrebbe dovuto essere escluso ai sensi dell'art. 80 del Codice;
- b) la stazione appaltante ha violato con riferimento al procedimento di aggiudicazione, il diritto dell'unione Europea come accertato dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea ai sensi dell'art. 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea;
- c) la concessione ha subito una modifica che avrebbe richiesto una nuova procedura di aggiudicazione ai sensi dell'art. 175 comma 8 D.Lgs. 50/2016;

2. Nel caso in cui l'annullamento d'ufficio dipenda da vizio non imputabile al concessionario si applica il comma 4 dell'art. 176.

3. Qualora la concessione sia risolta per inadempimento dell'amministrazione aggiudicatrice ovvero quest'ultima revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, i rapporti con il concessionario riguardanti i profili economico-finanziari saranno regolati con le modalità previste dall'art. 176 – comma 4 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 27 – Risoluzione della concessione per inadempimento del concessionario

1. Fatto salvo quanto previsto e disciplinato dall'art. 176 del D.Lgs. 50/2016, il Comune, previa formale contestazione al concessionario, può risolvere il contratto previa diffida a rimuovere entro 30 giorni le inadempienze contestate per:

- mancato avvio delle opere di manutenzione straordinaria nel termine di cui all'art. 19, individuato dal concessionario stesso in sede di offerta, salvo i casi di forza maggiore;
- mancata ultimazione delle opere suddette nel termine di cui all'art. 19, individuato dal concessionario stesso in sede di offerta, salvo i casi di forza maggiore;
- immotivato ritardo nel rispetto dei termini di presentazione del progetto esecutivo e del termine di adempimento alle prescrizioni del collaudatore, di cui all'art. 19, superiore a trenta giorni; inadempienza alle prescrizioni del collaudatore;
- il verificarsi di gravi omissioni o violazioni delle prescrizioni e degli obblighi di sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e ss. Mm. Ii.
- mancata osservanza degli obblighi di manutenzione tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti;
- violazioni delle prescrizioni del Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi o del presente atto;
- realizzazioni di lavori di manutenzione straordinaria, di miglioramento o ampliamento delle superfici e dei locali, realizzazioni di cubature edilizie, vani tecnici, modifiche degli impianti elettrici, idraulici e termici in assenza delle preventive autorizzazioni comunali;
- mancato pagamento del canone o ritardo nel pagamento dello stesso oltre 60 giorni dalla scadenza stabilita all'articolo 5;
- mancata presentazione del rendiconto di cui all'art. 10;
- qualora l'Amministrazione abbia necessità, per motivi di pubblico interesse, di rientrare nel possesso del bene oggetto della concessione; in tal caso devono essere comunicati al concessionario i motivi di pubblico interesse, assegnando allo stesso un termine per eventuali controdeduzioni. La revoca andrà esercitata con un preavviso di tre mesi precedenti alla data in cui il rilascio del bene dovrà avere esecuzione.

2. Il contratto, inoltre, si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile in caso di:
- cessazione dell'attività, concordato preventivo, fallimento, atti di sequestro o pignoramento delle attrezzature dell'impresa a corredo dell'impianto;
 - cessione del contratto o sub-concessione nei casi in cui questa non è consentita o non è stata autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
 - mancata reintegrazione della cauzione nel termine previsto dall'art. 19;
 - violazione delle norme previdenziali, assicurative, contributive, fiscali, antinfortunistiche in materia di gestione del personale, qualora queste non siano di lieve entità oppure non siano giustificate con motivazioni che l'Amministrazione ritenga ragionevoli ed idonee a sostenere un giudizio di scusabilità della violazione;
 - carenze, debitamente accertate e contestate, tali da rendere gravemente insoddisfacente il servizio.

3. Nei casi di fallimento del concessionario o di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 176 comma 7 del Codice (risoluzione per inadempimento del concessionario) trova applicazione l'art. 1453 del Codice Civile. Nei casi che comporterebbero la risoluzione della concessione, ai sensi del comma 8 del suddetto art. 176, per cause imputabili al concessionario, la Stazione Appaltante comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto. Gli enti finanziatori, ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal concessionario, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, indicano un operatore economico, che subentri nella concessione, aventi caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti o analoghe a quelle previste nel bando di gara, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della concessione alla data del subentro.

4. In caso di risoluzione del contratto, prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che verrà incamerata dall'Amministrazione comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Art. 28 – Eventuale assunzione di finanziamenti

Nel Piano economico finanziario dovrà essere dato conto dell'eventuale coinvolgimento di uno o più Istituti finanziatori dell'iniziativa, salvo che l'investimento sia realizzato con risorse economiche proprie del Concessionario; in tale ultima ipotesi il concessionario dovrà presentare idonea documentazione inerente l'autofinanziamento (art. 165 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.).

Si puntualizza che è prevista la risoluzione del rapporto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento, entro il termine di dodici mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione. Resta salva la facoltà del concessionario di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine, rilasciate da operatori di cui all'[articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385](#).

Art. 29 – Stipula del contratto e spese

1. L'aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione a stipulare il contratto di concessione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

2. La mancata presentazione, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

3. L'aggiudicatario, entro venti giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché originale o copia conforme della polizza assicurativa prevista all'art. 21. Dovrà inoltre produrre la cauzione definitiva nel valore, nelle forme e nei modi previsti all'art. 22.

4. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, ed in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione al concorrente che segue nella graduatoria. In tal caso il Comune di Ciampino avrà diritto ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

il Dirigente del V sett. –servizio patrimonio

F.TO Avv. Giovanni Giaquinto

Seguono allegati:

A) SCHEDA GUIDA PER LA COMPILAZIONE DEL PROGETTO TECNICO (interventi essenziali)

A-1) SCHEDA GUIDA PER LA COMPILAZIONE DEL PROGETTO TECNICO (miglioria)

ALLEGATO A)

SCHEDA GUIDA PER LA COMPILAZIONE DEL PROGETTO TECNICO - ESECUTIVO

La progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) dovrà contenere i documenti previsti all'art. 23 comma 8 del D.Lgs. 50/2016 e dovrà essere conforme al progetto- stima di massima approvato con deliberazione di GC n. 34 del 24/03/2017.

In particolare il progetto dovrà essere composto da:

- RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA contenente:
 - la descrizione dell'intervento da realizzare, l'illustrazione delle soluzioni tecniche prescelte e della loro convenienza rispetto alla compatibilità ambientale, ai consumi, al miglioramento delle condizioni di fruibilità dell'impianto;
 - L'illustrazione dei materiali e macchinari scelti, con riferimento alle loro caratteristiche tecniche;
 - Previsione delle successive esigenze di gestione e manutenzione in relazione alle scelte di cui ai punti precedenti;
 - Piano operativo di sicurezza.

- relazioni di dettaglio, in formato A4 e/o A3 di consistenza libera, ognuna delle quali dovrà descrivere gli aspetti relativi a ciascuno dei "sub-criteri tecnici" di natura qualitativa, di cui all'art. 11, comma 3 del bando, oggetto di valutazione da parte della Commissione Giudicatrice.
- Il progetto esecutivo non dovrà contenere riferimenti a valori economici della gestione e/o valori temporali richiesti nell'OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE – PF; in particolare, quindi, **non** dovrà contenere il cronoprogramma dei lavori (da allegare nella Busta C – Offerta economica e temporale).

- PIANO PER LA SICUREZZA
Riferimenti alle normative che saranno applicate, alle misure che saranno adottate per garantire la sicurezza, l'informazione e la formazione degli addetti, eventuali proposte migliorative od aggiuntive per la sicurezza e salute sul luogo di lavoro

PIANO DI MANUTENZIONE

Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in ragione del ciclo di vita delle stesse

CALCOLO ANALITICO DELLA SPESA DEI LAVORI

Elenco prezzi,

Computo metrico e QTE

Il calcolo dovrà essere suddiviso in spese per lavori, oneri per la sicurezza, somme a disposizione per IVA, spese tecniche comprensive della progettazione, della direzione lavori e collaudo, certificazioni, imprevisti.

CAPITOLATO LAVORI

ELABORATO GRAFICO UNICO CON INDIVIDUATE LE ZONE DI INTERVENTO E GLI IMPIANTI,

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

NB: il presente modulo serve esclusivamente da guida per la compilazione di un documento che contenga le informazioni essenziali, e potrà pertanto essere integrato dall'offerente con qualsiasi ulteriore documento ritenuto utile.

ALLEGATO A-1)

SCHEMA GUIDA PER LA COMPILAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA - ECONOMICA

La progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria (miglioria) dovrà contenere i documenti previsti all'art. 23 comma 5 del D. Lgs. 50/2016.

In particolare il progetto dovrà essere composto da:

- RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA contenente:
 - la descrizione dell'intervento da realizzare, l'illustrazione delle soluzioni tecniche prescelte e della loro convenienza rispetto alla compatibilità ambientale, ai consumi, al miglioramento delle condizioni di fruibilità dell'impianto;
 - L'illustrazione dei materiali scelti, con riferimento alle loro caratteristiche tecniche;
 - Previsione delle successive esigenze di gestione e manutenzione in relazione alle scelte di cui ai punti precedenti;
 - Piano operativo di sicurezza.
- Il progetto di fattibilità tecnico economica **non** dovrà contenere riferimenti a valori economici della gestione e/o valori temporali richiesti nell'OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE - PF; in particolare, quindi, non dovrà contenere il cronoprogramma di massima dei lavori (da allegare nella Busta C – Offerta economica e temporale)
- MISURE PER LA SICUREZZA
Riferimenti alle normative che saranno applicate, alle misure che saranno adottate per garantire la sicurezza, l'informazione e la formazione degli addetti, eventuali proposte migliorative od aggiuntive per la sicurezza e salute sul luogo di lavoro
- CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
Il calcolo dovrà essere suddiviso in spese per lavori, oneri per la sicurezza, somme a disposizione per IVA, spese tecniche comprensive della progettazione, della direzione lavori e collaudo, certificazioni, imprevisti.
- SCHEMI GRAFICI CON INDICAZIONI DELLE ZONE DI INTERVENTO, LE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, FUNZIONALI E TECNOLOGICHE.

NB: il presente modulo serve esclusivamente da guida per la compilazione di un documento che contenga le informazioni essenziali, e potrà pertanto essere integrato dall'offerente con qualsiasi ulteriore documento ritenuto utile.