



LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO
Per conto del



COMUNE DI SCIACCA

VI° SETTORE

Impianti, Servizi a rete, Sicurezza, Gestione del Patrimonio e Attività Produttive

SEZIONE 3^ - GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

*Via Roma, 13 – 92019 Sciacca (AG) – tel. 092520420 – fax 092520535
sestosettore@comunedisciaccia.telecompost.it - <http://www.comune.sciacca.ag.it>*

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI
PER LA CONCESSIONE DELLA
“PISCINA COMUNALE”
SITA IN VIA MIRAGLIA NEL COMUNE DI SCIACCA

CIG 706537323F



Art. 1 Oggetto della concessione

Il presente Capitolato Speciale d'Oneri disciplina i rapporti tra l'Amministrazione comunale di Sciacca ed il concessionario in relazione alla concessione amministrativa della Piscina Comunale sita in Via Miraglia a Sciacca.

Il Comune di Sciacca, con la presente concessione affida l'immobile ed il relativo servizio connesso al concessionario, che ne assume il relativo rischio d'impresa ed ogni profilo di responsabilità. La

concessione comprende il diritto per l'aggiudicatario di utilizzare, per tutta la durata del rapporto, l'intero immobile adibito a sede della struttura (compreso il terreno di pertinenza) e di svolgere la gestione integrale del servizio, diritto per il quale dovrà essere corrisposto al Comune di Sciacca, per l'intera durata del contratto, un canone di concessione annuo da versare con cadenza bimestrale, il cui ammontare verrà stabilito in sede di gara.

Risultano a carico del concessionario l'allaccio di tutte le utenze (elettriche, idriche, telefoniche, etc.), le volture con spese a proprio carico, la stipula del contratto e le autorizzazioni tecniche, commerciali, etc, necessarie per l'avvio dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere, a sue spese, all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque previsti dalla vigente normativa per il regolare funzionamento dell'impianto sportivo.

L'amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti in quanto la struttura è di prima apertura, pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La concessione prevede l'espletamento di ulteriori servizi integrativi a favore degli utenti esterni, che dovranno esplicarsi nel pieno rispetto del bando, del capitolato speciale e delle proposte integrative e migliorative proposte dal concorrente in sede di gara.

Art. 2 Obiettivi e finalità della concessione

Il Comune di Sciacca (nel proseguo Comune) con la presente concessione amministrativa a terzi (nel proseguo Concessionario) dell'impianto sportivo di cui al successivo art.3 (nel proseguo Piscina) si pone l'obiettivo di promuovere e valorizzare lo sviluppo di attività sportive ed il soddisfacimento di interessi generali della collettività.

La Piscina comunale è affidata per le finalità sportive, sociali, di propaganda e diffusione della pratica sportiva per la quale è stata realizzata.

Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare la Piscina in modo corretto nel rispetto del presente Capitolato Speciale, dei regolamenti comunali, delle tariffe adottate dall'Amministrazione Comunale e dalle norme vigenti in materia di impianti sportivi comunali.

La gestione della Piscina sarà affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività.

Il Concessionario dovrà garantire l'accesso e la fruizione della Piscina a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione, sviluppando la cultura natatoria sia dal punto di vista agonistico sia da quello ricreativo e di benessere psico-fisico.

In base al Decreto legislativo 18 aprile 2016 n.50 (nel proseguo DLgs 50/16) il Concessionario, con il contratto, assumerà il «rischio operativo» legato alla gestione dell'impianto sportivo.

Per quanto sopra il Comune disporrà le condizioni minime per lo svolgimento dei servizi principali.

Art. 3. descrizione dell'immobile

Il contratto ha per oggetto l'affidamento in concessione della "Piscina Comunale" con l'impegno dell'aggiudicatario alla gestione completa della struttura e di tutti i servizi connessi e/o aggiuntivi attivabili al suo interno, come previsto dal Bando, dal Disciplinare di gara e dal presente Capitolato Speciale d'Oneri.

La piscina comunale è ubicata nell'area a nord/ovest del centro edificato, in zona "Perriera", Corso Miraglia sn, zona C di espansione, così come normata dal vigente Piano Urbanistico, il P.C. n 6, all'interno dell'area degli impianti sportivi ed è censita in catasto urbano al F.M. n. 109, part. 912.

L'immobile in atto risulta completato, a parte n. 2 corpi di fabbrica individuati in planimetria con campitura di colore azzurro, che vengono stralciati dal presente bando.

L'interno dello stesso complesso, limitatamente alla zona della piscina e dei servizi inerenti la stessa, e' completa in ogni sua parte e dotata gia' di tutte le attrezzature ed impianti tecnologici in conformita' alla L 37/08 e ss.mm.ii.

Non risulta completo il contiguo corpo di fabbrica, realizzato solo limitatamente alle strutture in c.a. e tompagnature esterne al rustico, che sara' oggetto di successivo stralcio; nello stesso saranno alloggiati i servizi piscina per la rieducazione dei pazienti disabili.

Il progetto stralcio esecutivo di completamento da poco completato riguarda il corpo "piscina ed attrezzature connesse" ed in particolare riguarda il completamento delle finiture di facciata esterne, la manutenzione dei rivestimenti delle pensiline esterne, il completamento dei piazzali di manovra e parcheggio, delle sistemazioni a verde, marciapiedi, nonche' dell'impianto di illuminazione esterna, in modo da rendere lo stesso stralcio funzionale ed agibile nell'immediato.

L'edificio

L'immobile è dotato di ampio parcheggio esterno ubicato prima dell'ingresso principale ed è costituito da aula principale destinata alla vasca natatoria con relativa tribuna e da locali accessori destinati ai servizi e spogliatoi (vedi planimetria allegata).

Idonei piani inclinati di collegamento assicurano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si precisa che non fanno parte della presente concessione il corpo destinato a palestra e della vasca nuoto disabili indicati nella tavola planimetrica sotto riportata con campitura azzurra (Fig. C).



Fig. A



Fig. B

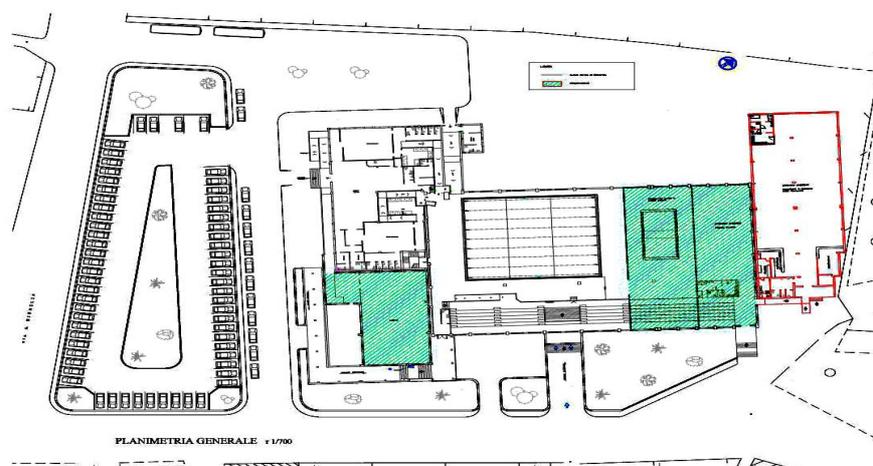


Fig. C

Art. 4 Prescrizioni a carico del concessionario

Fermo restando che il Comune di Sciacca consegnerà l'immobile in oggetto allo stato in cui si trova, e che il concorrente, tramite apposito sopralluogo, sarà consapevole delle condizioni di start-up dell'impianto, il concessionario dovrà garantire, a propria cura e spese, i seguenti interventi:

- provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e del lotto di pertinenza. Il concessionario potrà, previa autorizzazione, eseguire lavori di manutenzione straordinaria con possibilità di decurtazione dei costi dal canone di locazione.
- garantire al Comune di Sciacca la disponibilità dell'impianto per n. 15 manifestazioni annuali, previo calendario concordato tra le parti;
- applicare le tariffe generali approvate con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 23.11.2016 per l'utilizzo dell'impianto da parte di terzi. Tali tariffe potranno subire variazioni, previa motivata delibera di Giunta Comunale, in relazione al libero mercato e nei limiti e modi di legge.
- provvedere all'arredamento ed alla realizzazione dell'impianto di areazione indispensabile per l'apertura della struttura;
- Allaccio di tutte le utenze (idrica, elettrica, riscaldamento, telefonica, gas, etc.) con intestazione della titolarità e oneri connessi a proprio carico;
- verifica ed eventuale intervento sui terrazzi e le coperture al fine di garantire la corretta impermeabilizzazione;
- verifica circa la rispondenza delle dotazioni impiantistiche del fabbricato alle normative vigenti ed eventuali interventi di adeguamento se necessari;
- eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di Piscina Comunale;
- eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il concorrente intenda esercitare all'interno della predetta struttura, previa autorizzazione;
- ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992, eventuale abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visitabilità al complesso;
- richiesta avvio attività con SCIA secondo quanto prescritto dalle norme antincendio vigenti.
- Ogni altro onere necessario al mantenimento e funzionamento della struttura.

Il concessionario, previa autorizzazione comunale, potrà effettuare anche opere di manutenzione straordinaria con possibilità di detrazione dal canone di locazione, fermo restando che l'amministrazione non è obbligata alla compensazione anzidetta.

- **attività sportive e programma di utilizzo:** Il concessionario si impegna a promuovere, attuare, coordinare e controllare tutte le attività sportive e non, che potranno essere svolte all'interno delle strutture ricevute in concessione, secondo criteri di efficienza e di efficacia e secondo un piano programmatico di utilizzo che verrà proposto dal concessionario ed approvato annualmente dall'Amministrazione.

In particolare il piano programmatico di utilizzo deve prevedere:

- la possibilità per il Comune di Sciacca di utilizzare la struttura 15 volte all'anno a titolo gratuito per eventuali manifestazioni pubbliche;
- l'ingresso aperto a tutti i cittadini e alle associazioni sportive con garanzia a poter effettuare i loro allenamenti infrasettimanali;

- l'ingresso alle scuole anche durante l'orario scolastico ed agli anziani e ai disabili per attività natatoria e motoria/riabilitativa.
- Prevedere la disponibilità, anche temporanea, di una apposita corsia della vasca da destinare a disabili con handicap grave con ingresso gratuito. Tale handicap grave, a norma di legge, dovrà essere certificato dagli organi preposti;

Il calendario di utilizzo da parte delle associazioni sportive deve essere elaborato e trasmesso al Servizio Patrimonio/Sport dal gestore prima dell'avvio dell'attività natatoria.

Il concessionario è tenuto a nominare all'interno del proprio organico un responsabile della struttura concessa, che fungerà da referente unico nei confronti dell'Amministrazione concedente il quale ha anche l'obbligo di comunicare al Servizio Patrimonio/Sport ogni variazione quali-quantitativa dei beni mobili che dovesse intervenire in corso di gestione.

Il concessionario rispetta e fa rispettare le disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, così come previsti dal D.lgs. n. 81/2008 e provvede alla nomina del medico competente e del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione RSPP e quant'altro previsto dalla norma anzidetta.

- gestione entrate: tutte le entrate di qualsiasi natura sono acquisite dal concessionario e dovranno essere regolarmente documentate, conservate e contabilizzate, nonché utilizzate secondo il regolamento comunale di concessione dei beni immobili a terzi.

- rendiconto della gestione: Al termine della gestione, il concessionario deve presentare all'Amministrazione Comunale copia del bilancio economico e del conto consuntivo nonché relazione illustrativa sull'attività svolta completa di dati riferiti alla gestione dell'impianto.

Art. 5 Valore Della Concessione

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Nella fattispecie il valore della concessione comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per tutta la durata prevista, pari ad anni dieci, ammonta a **complessivi € 2.020.400,00** (202.040,00 annuali per n. 10 anni).

ART. 6 Canone di Concessione

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € (Euro/00) IVA ESCLUSA, se dovuta, soggetto ad unico rialzo percentuale.

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente bando, del disciplinare di gara del capitolato d'oneri e delle proposte progettuali presentate in sede di gara.

Art. 7 Contributo Annuale Integrativo

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € (Euro/00) IVA ESCLUSA, se dovuta, A questo importo il concessionario dovrà integrare un contributo annuo pari ad € (Euro/00) IVA ESCLUSA da conferire al Comune di Sciacca, sulla base del volume d'affari annuo ottenuto mediante eventuali entrate aggiuntive rispetto a quelle preventivate in sede progettuale.

Art. 8. Durata Concessione

In considerazione degli indirizzi dell'Amministrazione e dell'investimento a carico del concessionario, volto al funzionamento dell'immobile, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi approvato con Delibera di Consiglio n. 109 del 07.05.2002, al quale dovrà fare riferimento il concessionario in merito all'investimento dell'utile, la durata della concessione è **fissata in n. 10 (dieci) anni** a decorrere dalla data della stipula del contratto di concessione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di differire l'avvio della concessione in relazione a sopravvenute cause e/o per l'espletamento degli atti necessari e funzionali alla gestione della struttura e alle proprie esigenze organizzative, senza che ciò possa costituire motivo per la richiesta di indennizzo o altre pretese da parte della ditta aggiudicataria.

Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, l'impresa è obbligata a garantire la gestione dei servizi agli stessi prezzi e condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per l'affidamento della nuova concessione.

Art. 9 Spese di gestione a carico del gestore

Nel dettaglio, sono a carico del concessionario, nessuna esclusa, a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo, le seguenti categorie di spesa:

- a) Le spese per gli allacci e/o volture necessari (energia elettrica, gas, acqua, telefono) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari di sicurezza, previo preventivo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscano manutenzione straordinaria a carico del concedente;
- b) Le spese di pulizia, vigilanza e custodia dell'immobile in concessione, delle aree di pertinenza e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi. In particolare il concessionario dovrà fronteggiare le spese, compreso il materiale e prodotti di consumo, per la pulizia e diserbo delle aree e spazi verdi interni alla struttura che dovranno essere curati e tenuti in ottimo stato di decoro;
- c) Tutte le spese comunque relative al personale dipendente del concessionario e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi, sollevando il concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo ed il proprio personale dipendente o i propri collaboratori autonomi;
- d) Tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria del servizio effettuato nelle strutture secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;
- e) L'acquisto delle attrezzature necessarie per il funzionamento dell'impianto;
- g) Il concessionario si obbliga e si impegna alla gestione della struttura con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di concessione e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia;
- f) Il concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi alla attuazione della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale;
- g) E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente al concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione causate da cause di forza maggiore, fermo restando che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o

abbandonata per nessuna causa, senza il preventivo benessere del concedente;

h) Il concessionario assume a suo totale carico le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in concessione e delle sue strutture, impianti, attrezzature e pertinenze varie.

i) Il concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso. Il concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee polizze assicurative come previsto nel presente capitolato d'oneri;

l) le spese per l'acquisizione, organizzazione e gestione del personale necessario per l'espletamento dei servizi, nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di personale;

m) l'aggiornamento professionale del personale di servizio;

Il concessionario provvederà ad assicurare la dovuta custodia e vigilanza diurna e notturna dell'immobile e del suo contenuto.

Art. 10 Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del concessionario, l'uso dei locali, dell'attrezzatura fissa e delle cose mobili garantendone la completa efficienza e rispondenza alle disposizioni di legge e regolamenti in materia di sicurezza e igiene, compresi gli impianti elettrici ed idrici necessari per il buon funzionamento della struttura. E' fatto assoluto divieto al concessionario l'uso improprio della struttura o anche di un solo locale, per attività o servizi che non siano riconducibili ai servizi oggetto della concessione, che non sia espressamente autorizzato, per iscritto, dall'Amministrazione Comunale. L'immobile e le cose concesse in uso al concessionario rimangono di assoluta proprietà del Comune e non potranno in nessun modo essere soggette a sequestri o pignoramenti effettuati a carico del concessionario. E' a carico del Comune ogni intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti, salvo che gli stessi siano dovuti ed imputabili ad incuria o causa del concessionario. Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere concordato con il concessionario. Qualora per eventi imprevisti si rendesse necessario un pronto intervento onde eliminare i possibili ostacoli all'espletamento delle normali attività della Comunità o pericoli alle persone o alle cose, il concessionario dovrà eseguire i lavori del caso per conto del comune, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, e ne darà notizia al Comune entro 48 ore dal verificarsi dell'evento. Il concessionario deve tenere un registro degli interventi eseguiti. Al termine della concessione il concessionario dovrà redigere un inventario, da consegnare all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

Art. 11 Prestazioni e corrispettivi

Tutti i servizi descritti nel presente capitolato, compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale. La controprestazione del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione.

Art. 12 Arredi

La struttura deve essere arredata a cura del concessionario al fine di garantire il buon funzionamento dell'immobile.

L'elenco degli arredi sarà depositato presso l'Amministrazione appaltante.

Art. 13 Pareri, autorizzazioni

Sarà cura del soggetto aggiudicatario, acquisire ogni autorizzazione necessaria al Funzionamento dell'impianto, conformemente alla normativa in vigore. Il concessionario dovrà, inoltre, munirsi di tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative necessarie per ottenere l'autorizzazione al funzionamento. Gli adempimenti di cui ai precedenti punti sono a carico esclusivo della Ditta aggiudicataria, senza alcun onere per il Comune di Sciacca.

Art. 14 Coperture assicurative

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta, a terzi e agli ospiti della struttura. Il concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla condizione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato. Il concessionario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e o a terzi. Il concessionario deve stipulare con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative e consegnarle in sede di stipula del contratto:

- Polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, furto, vandalismo, ecc.
- Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera dipendenti (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività prevista dal contratto, anche se gestita da terzi.

Art. 15 Consegna della struttura

Il concessionario prende in consegna l'immobile previa verbalizzazione dello stato di consistenza del medesimo alla presenza di un funzionario del Settore patrimonio del Comune di Sciacca e di un rappresentante del concessionario. Al verbale di consegna verranno allegati la planimetria dei locali e l'elenco degli arredi e attrezzature. Alla scadenza della concessione, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, il concessionario dovrà riconsegnare la struttura e i beni, nelle stesse condizioni nelle quali sono stati concessi. Gli impianti dovranno essere restituiti in buone condizioni d'uso. Alla riconsegna dei locali verrà redatto apposito verbale in contraddittorio sottoscritto dal legale rappresentante della Ditta aggiudicataria, dal Responsabile della Struttura e dal Responsabile del Servizio del Comune, incaricati di eseguire dette operazioni. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso della struttura, per documentare i consumi arretrati eventualmente non pagati alle Aziende erogatrici e quanto altro necessario per un corretto cambio gestionale. In caso di ritardata o mancata restituzione, l'aggiudicatario si rende responsabile dei danni conseguiti nei confronti del Comune e questi si riserva di agire per la tutela dei propri diritti e del proprio patrimonio. Dal giorno della consegna il concessionario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso che possano derivare dal fatto od omissioni di terzi. Il concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa in possesso degli immobili, con decorrenza a partire dalla data di inizio del rapporto contrattuale. Al concessionario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti

abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.

Art. 16 Modifiche strutturali

E' fatto divieto al concessionario di eseguire modifiche alle strutture e nuovi interventi nel complesso. Le eventuali modifiche, se necessarie, dovranno essere preventivamente autorizzate dagli Uffici Comunali competenti, previa richiesta motivata e presentazione di appositi elaborati tecnici sottoscritti da tecnico abilitato.

Art. 17 Sub-Concessione

E' fatto assoluto divieto al concessionario di cessione del contratto a terzi pena di decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione.

Art. 18 Controlli del Comune Vigilanza – verifica dei requisiti

1. L'Amministrazione Comunale esplica il ruolo di controllo sulla gestione del servizio. Il controllo potrà essere effettuato in qualsiasi momento senza preavviso alcuno e disponendo tutti i provvedimenti e le modalità che l'Amministrazione, avvalendosi delle figure all'uopo preposte, riterrà opportuno.
2. Potrà inoltre disporre di provvedimenti più opportuni nell'interesse degli utenti dei servizi erogati. Per una migliore funzionalità del controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria agli incaricati della vigilanza.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto ad effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione delle normative contrattuali a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci.
4. Il Comune si riserva, tramite i competenti servizi tecnici comunali ed in qualsiasi momento, il totale potere di effettuare verifiche e gli interventi di manutenzione della struttura di competenza del comune e di verificare e controllare gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ascensore, le attrezzature, e comunque tutti gli adempimenti relativi alle manutenzioni della struttura, anche al fine di irrogare, nel caso in cui si verificassero condizioni di inadempienza, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far realizzare le parti mancanti a carico e spese esclusive del concessionario. Il concessionario è tenuto a collaborare ai fini dell'effettuazione degli interventi da parte del comune e degli accertamenti che verranno disposti e ad esibire la documentazione che gli verrà richiesta.
5. Il comune esercita inoltre la vigilanza e verifica periodica dei requisiti sulla struttura sportiva ai sensi delle norme nazionali e regionali vigenti. Sarà compito del concessionario verificare periodicamente, i requisiti, le certificazioni e le autorizzazioni necessarie al mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento ed all'esercizio dell'attività.

Il concessionario si impegna a trasmettere al Comune entro il 31 dicembre di ciascun anno, una relazione, sottoscritta dal Responsabile della Struttura, contenente:

- una descrizione dei servizi erogati e della conduzione complessiva della struttura;
- una descrizione dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nonché i controlli e verifiche di tutti gli impianti presenti nella struttura, dello stato dei locali, degli arredi e attrezzature;
- un rendiconto delle spese sostenute nell'anno di riferimento per interventi di manutenzione ordinaria, investimento, adeguamento e miglioramento.

Art. 19 Spese contrattuali

Tutte le spese di contratto, di registrazione ed ogni altra spesa accessoria e dipendente, sono a carico della ditta aggiudicataria. Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa. L'importo contrattuale è pari all'importo del canone concessorio che l'aggiudicatario dovrà pagare in unica rata entro il 31 gennaio di ogni anno. La stipulazione del contratto deve aver luogo nel termine indicato nella lettera di aggiudicazione. L'aggiudicazione dell'appalto non si intende definitiva sino a quando non saranno redatti i dovuti atti amministrativi. I soggetti interessati a partecipare all'appalto devono effettuare un sopralluogo in modo tale da potersi accertare delle condizioni della struttura.

Art. 20 Rispetto delle norme contrattuali

L'aggiudicatario si impegna a rispettare per il personale impiegato nell'attività tutte le norme e gli obblighi assicurativi previsti dal CCNL di settore. In particolare si impegna ad applicare le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro vigenti ovvero dalle norme di legge in materia di collaborazioni coordinate e continuative e/o altre forme di assunzioni cosiddette flessibili previste dalle leggi vigenti nel tempo. Al fine di evitare abusi e/o disparità di trattamento, si stabilisce che il compenso lordo a favore del lavoratore in regime di collaborazione, da assoggettare a contribuzione previdenziale e assistenziale, non potrà comunque essere inferiore all'equivalente compenso previsto per i lavoratori subordinati in applicazione del CCNL di settore. Il concessionario è tenuto, inoltre, all'osservanza ed applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del personale impiegato. Il concessionario e il personale in servizio dovranno mantenere un contegno riguroso e corretto. Il concessionario si impegna a richiamare, multare e, se del caso, sostituire gli operatori che non osservino una condotta responsabile.

Art. 21 Rispetto delle norme sulla sicurezza

L'aggiudicatario si impegna ad approntare e presentare al committente prima dell'effettivo inizio del progetto in appalto, il piano delle misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori, come stabilito dal D. Lgs 81/2008 e s.m.i. I mezzi, le attrezzature impiegate e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. L'aggiudicatario si impegna a cooperare all'attuazione delle misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro che potrebbero incidere sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto.

Art. 22 Penali

Per l'inosservanza degli obblighi e adempimenti del presente capitolato d'onere, accertati dagli uffici del Comune, salvo che non costituiscano presupposto per l'adozione di provvedimenti di più grave natura, sono stabilite le seguenti penalità:

Qualora l'aggiudicatario trascurasse anche uno solo dei seguenti adempimenti:

<ul style="list-style-type: none"> - mancata erogazione del servizio; - attrezzature non adeguate; - mancanza dei requisiti di qualità nell'erogazione del servizio; - mancato rispetto degli impegni contrattuali 	<p>€ 150,00 alla prima contestazione; € 300,00 alla seconda contestazione; € 600,00 alla terza contestazione; oltre il terzo episodio si procederà con la rescissione del contratto</p>
<p>Aver realizzato modifiche agli impianti, connessi ai beni in concessione, senza autorizzazione</p>	<p>€ 150,00 e il ripristino della situazione precedente la modifica Per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente fino ad un massimo di tre accertamenti</p>
<p>Mancata o carente manutenzione ordinaria ai beni in concessione</p>	<p>€ 130,00 Per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti</p>
<p>Mancata o carente manutenzione ordinaria agli impianti o alle attrezzature connesse ai beni in concessione</p>	<p>€ 130,00 Per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti</p>

Oltre il terzo episodio si procederà immediatamente alla rescissione del contratto. L'aggiudicatario avrà la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della contestazione. La penalità dovrà essere versata, entro dieci giorni dal ricevimento dell'addebito, mediante versamento alla Tesoreria del Comune con la causale "Pagamento addebito contestato". L'applicazione delle penalità di cui sopra é indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

Art. 23 Cessazione anticipata del rapporto di Concessione

La concessione può cessare anticipatamente per recesso, per risoluzione del contratto o per revoca della concessione. Il Comune di riserva la facoltà di **risolvere** il contratto con il concessionario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del C.C, salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni, con provvedimento motivato, che verrà portato a conoscenza del contraente con lettera raccomandata, ed alla eventuale denuncia presso l'autorità giudiziaria. Costituisce grave inadempimento che può comportare la **risoluzione** del contratto concessorio:

- gravi danneggiamenti alla struttura e attrezzature per negligenza;
- furti attribuibili al personale a danno sia degli ospiti che dell'Amministrazione;
- interruzione del servizio senza giusta causa;
- il mancato versamento del canone di gestione annuo, qualora il ritardo si prolunghi oltre il terzo mese successivo alla scadenza;
- il mancato ottenimento, il ritiro, la sospensione ed il mancato rinnovo di licenze ed autorizzazioni necessarie per la gestione del complesso;
- utilizzo di personale privo delle necessarie qualifiche;
- Il mancato rispetto dell'obbligo di provvedere all'acquisto di attrezzature necessarie al

- funzionamento e di quanto altro necessario al suo funzionamento;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamenti ed obblighi previsti dal presente capitolato;
 - l'addebito del massimo numero delle infrazioni accertate, ai sensi del precedente articolo;
 - condanne per le quali sia prevista l'impossibilità di condurre le attività proprie della gestione delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dall'esercizio della professione o dell'arte;
 - utilizzo dell'immobile per finalità diverse dal servizio al quale è finalizzato;
 - mancata attuazione degli interventi nei tempi e nei modi previsti dalla proposta gestionale, nonché da altri obblighi assunti con la stessa e costituenti elementi di valutazione dell'offerta;
 - L'Amministrazione comunale, previa diffida, ha facoltà di **recedere** dal contratto nei seguenti casi:
 - incapacità manifesta del concessionario nella gestione del servizio;
 - gravi motivi di ordine igienico o di ordine pubblico;
 - sub concessione della gestione;
 - per ogni altro fatto o condizione considerati dalla legge limitativi od impeditivi alla gestione di servizi pubblici.

Nessun indennizzo o risarcimento è corrisposto al concessionario in caso di recesso dello stesso, risoluzione del contratto o revoca della concessione.

Qualora venga riscontrato l'insorgere di una delle cause di cui sopra, l'Amministrazione Comunale procederà a far notificare, secondo le procedure di legge, le contestazioni a carico del Gestore con l'invito a produrre, mediante lettera raccomandata A/R, le proprie controdeduzioni entro il termine di 10 giorni dalla data della notifica.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, il Gestore incorre comunque nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento dei maggiori danni per l'interruzione del servizio e per tutte le altre circostanze che possono verificarsi. Nulla potrà essere richiesto come risarcimento per le migliorie realizzate dal concessionario. Il Gestore può richiedere la risoluzione del contratto in caso d'impossibilità ad eseguirne le prescrizioni in conseguenza di cause non imputabili alla stessa ditta, secondo il disposto dell'art. 1672 del C.C.

Art. 24 Responsabilità

Il Comune viene esonerato da ogni qualsiasi responsabilità in merito a danni alle persone e alle cose, causati dal personale del soggetto gestore, nell'espletamento del proprio lavoro, restano a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento. Il concessionario solleva il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali e per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi. Il Concessionario dovrà stipulare con oneri a proprio carico le polizze assicurative previste nel presente capitolato.

Art. 25 Riservatezza

Il concessionario si impegna ad osservare la piena riservatezza su nominativi, informazioni, documenti, conoscenze o altri elementi eventualmente forniti dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 26 Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione del presente procedimento di affidamento, saranno trattati

esclusivamente in funzione e per i fini della gara medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il conferimento dei dati previsti dal bando e dal presente capitolato, è obbligatorio ai fini della partecipazione, pena l'esclusione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.lgs 196/2003.

Il soggetto che verrà individuato a seguito della procedura di affidamento si impegna a trattare i dati personali nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs 196/03 e assumerà la qualità di "Responsabile" delle operazioni di trattamento di dati personali effettuate nell'ambito dei servizi oggetto di affidamento o concessione e nominerà gli incaricati del trattamento dei dati ai sensi del D.lgs. 196/2003. Il trattamento dei dati dovrà avvenire limitatamente al periodo di espletamento della concessione e solo per le finalità del medesimo, con divieto di comunicazione a terzi e di diffusione. Il concessionario dovrà garantire l'osservanza del decreto legislativo 196/2003 per i propri operatori che saranno ritenuti personalmente responsabili in caso di violazione della riservatezza dei dati personali e di ogni informazione riservata di cui avranno conoscenza in ragione del loro incarico.

Art. 27 Domicilio del Concessionario

Per tutti gli effetti di legge, il Concessionario deve espressamente comunicare il domicilio presso il quale inviare ogni comunicazione inerente il presente appalto.

Art. 28 Controversie

La competenza a dirimere eventuali controversie tra l'Amministrazione e il Concessionario è il foro di Sciacca.

Art. 29 Disposizione finale

Per quanto non previsto dal presente capitolato si applicheranno le norme previste dai regolamenti comunali, dal Codice Civile e dalle altre norme vigenti in materia.

L'OPERATORE ECONOMICO

IL DIRIGENTE COMUNALE