

# **CAPITOLATO SPECIALE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TEMPORANEA DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI FONTECORRENTI UBICATA IN VOLTERRA, PRIVA DI RILEVANZA ECONOMICA AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 5 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE O CONCESSI DA TERZI**

## **CAPITOLO I – CONDUZIONE IMPIANTO**

### **Art. 1 – Oggetto della concessione.**

1. La concessione ha per oggetto, a fronte della riscossione delle quote d'uso a carico dell'utenza così come stabilite nel limite massimo dalla delibera di giunta n. 172 del 29/10/2013 fino a modifiche con successivo atto, la temporanea gestione, conduzione ed uso dell'impianto sportivo-natatorio comunale sito in Volterra Loc. Fontecorrenti.

Per gestione, conduzione ed uso dell'impianto si intende la conduzione funzionale ed il controllo delle strutture sportive nel loro complesso costituite da impianto natatorio e locali palestra, oltre ad altri locali, nonché l'organizzazione di attività e/o manifestazioni di carattere ludico ricreativo compatibili con le caratteristiche e la capacità ricettiva dell'intera infrastruttura e nel rispetto delle normative vigenti.

La gestione dovrà assicurare il funzionamento dell'impianto quale servizio pubblico anche con il fine di diffondere la pratica sportiva nel territorio del Comune di Volterra ed il Concessionario dovrà rigorosamente attenersi a quanto disposto nel presente Capitolato e nelle disposizioni deliberate dai competenti organi comunali in materia di funzionamento ed uso degli impianti sportivi e di diffusione della pratica sportiva.

Il concessionario dovrà garantire la tutela sanitaria, la sicurezza e la salvezza degli utenti durante lo svolgimento delle attività previste, in conformità alle leggi vigenti o che in prosegua dovessero essere emanate sia in materia igienico sanitaria, sia per la prevenzione di infortuni ed incendi.

Il servizio di salvataggio inerente l'attività natatoria dovrà essere svolto da personale abilitato e nel rispetto della normativa vigente. Di detto personale deve essere presentato elenco nominativo corredata dai rispettivi dati anagrafici e di residenza, nonché copia dell'attestato di abilitazione o brevetto di idoneità rilasciato dalla Federazione di competenza ai sensi del Decreto 29 maggio 2024, n. 85 del M.I.T.. Il Comune di Volterra è esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La durata della concessione è determinata in anni 1 con decorrenza 01/01/2026 o comunque dalla data della scrittura privata o dalla data del verbale di consegna se effettuata nelle more della stipula contrattuale.

Al termine della concessione della gestione, il concessionario nulla potrà pretendere – né dal Comune né dall'eventuale concessionario subentrante – a titolo di rimborso, indennizzo, risarcimento o altro per eventuali investimenti e migliorie realizzati.

### **Art. 2 – Identificazione dell'impianto.**

1. L'impianto è sito nel Comune di Volterra in Via dei Cappuccini, 11 - loc. Fontecorrenti. Una migliore identificazione delle strutture è delegata ad apposito sopralluogo è finalizzato alla presa d'atto e accettazione dello stato di fatto dell'impianto sportivo da dichiarare in sede di gara.

### **Art. 3 – Bar.**

1. Il Concessionario è autorizzato a gestire – direttamente o tramite terzi - il servizio di bar ubicato all'interno dell'impianto sportivo e/o a gestire i distributori automatici di alimenti e bevande previa installazione dei relativi impianti ove non esistenti, a proprie spese.

2. Tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie e previste dalla normativa vigente relative a tale attività dovranno essere acquisite direttamente dal concessionario. Dette autorizzazioni opereranno limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili, essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione in gestione.

Resta fermo che in nessun caso l'esercizio del bar potrà essere condotto una volta concluso il rapporto contrattuale. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio che dovrà avere la caratteristica di pubblico esercizio in quanto l'accesso all'impianto sportivo è garantito a tutti i cittadini anche ai non tesserati con il soggetto concessionario o con i soggetti sportivi utilizzatori dell'impianto.

3. I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere quelli concorrenti e definiti come minimi e massimi dalla Camera di Commercio. Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

#### **Art. 4 – Pubblicità commerciale.**

1. Il Concessionario, all'interno e all'esterno dell'impianto, è autorizzato ad effettuare pubblicità commerciale in forma visiva, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni tecniche disposte dall'Amministrazione comunale e di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge qualora dovuta.

2. L'installazione delle strutture e degli impianti per la pubblicità è subordinata alle norme regolamentari in materia e il Concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

#### **Art. 5 – Punti vendita.**

1. Il Concessionario è autorizzato ad effettuare all'interno degli impianti la vendita di accessori per il nuoto e altre attività sportive, riviste e pubblicazioni di carattere sportivo ed eventuali gadgets, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

### **CAPO II – ELEMENTI ESSENZIALI DELLA CONCESSIONE**

#### **Art. 6 – Durata della concessione.**

1. La durata della concessione è fissata in anni 1, decorrente dalla data della scrittura privata o dalla data del verbale di consegna se effettuato nelle more di stipula contrattuale.

**L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare i lavori relativi ai seguenti finanziamenti ottenuti, pur garantendo il funzionamento della struttura:**

- Programma regionale toscana fesr 2021-2027 - azione 2.2.1 “progetti per la realizzazione di impianti di produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili per gli immobili pubblici”.  
**“Impianto fotovoltaico sulla piscina comunale di volterra” – cup h94j24000420002”**
- Programma regionale toscana fesr 2021-2027-azione 2.1.1 “efficientamento energetico degli edifici pubblici”  
**“Efficientamento energetico della piscina comunale di volterra – cup. h94j24000340002”**

**L'inizio dei lavori è previsto per il mese di Aprile 2026. Nel caso in cui si presentasse la necessità di effettuare una temporanea chiusura dell'impianto, ne verrà data preventiva comunicazione al concessionario con un anticipo di almeno 15 gg. Il periodo di chiusura temporanea verrà recuperato alla scadenza della concessione.**

#### **Art. 7 – 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, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature. Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

2. Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna, tenendo tuttavia conto anche delle eventuali opere di manutenzione straordinaria effettuata dall'Ente durante il periodo della presente concessione. La normale usura secondo il corretto utilizzo non sarà considerata danno. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto redatto in contraddittorio tra le parti. Qualora alla riconsegna degli impianti si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione, essi verranno stimati e imputati al medesimo 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 incamererà nella misura corrispondente la cauzione di cui all'art. 23, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

3. Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del “datore di lavoro” previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 alla cui osservanza è tenuto nella gestione dell’impianto. Inoltre individuerà il Responsabile della sicurezza dell’impianto, ai sensi del D.M. 18.3.96 e s.m.i. (“Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio d’impianti sportivi”).
4. Per tutta la durata della concessione, il concessionario dovrà condurre l’impianto sportivo nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico-sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici.
5. E’ obbligo del concessionario adottare, nell’esecuzione della concessione, tutte le cautele necessarie per garantire l’incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, degli atleti e di chiunque altro fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del concessionario, intendendosi integralmente 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 degli impianti sportivi e/o la pubblica incolumità.

#### **Art. 8 - Custodia.**

1. Il Concessionario provvederà alla custodia e vigilanza dell’intera struttura, degli impianti, delle attrezzature nonché all’apertura e chiusura dello stesso, anche mediante incarico a terzi. Il Concessionario si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall’operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

#### **Art. 9 - Utenze noleggio impianti e acquisto prodotti.**

1. Le utenze, al fine di evitare disfunzioni del servizio, rimarranno intestate al Comune di Volterra. Il Concessionario è tenuto a compartecipare alle spese delle utenze (Luce, Gas, Acqua) in base a quanto specificato all’art. 10
2. Il Concessionario, dovrà obbligatoriamente dotare gli spogliatoi di minimo un phon per ogni doccia installata; dovrà dotarsi di un impianto elettronico di analisi e dosaggio che permetta il mantenimento del cloro e del pH ai parametri di norma (pH tra 6,5 e 7,5 e cloro libero tra 0,7 e 1,5 ppm) in maniera del tutto automatica e costante 24/24h). (E’ vietato, in base alle norme, il dosaggio manuale dei prodotti in vasca).
3. E’ inoltre a carico del Concessionario, la spesa relativa all’acquisto dei prodotti di depurazione, dei materiali di consumo e di funzionamento necessari a garantire la perfetta e permanente efficienza e fruibilità dell’intero impianto sportivo.

#### **Art. 10 – Adempimenti di spettanza del concessionario**

Il concessionario:

- risponde dei danni causati da chiunque a qualunque titolo acceda all’impianto ed arrecati ai relativi immobili, aree, impianti, attrezzature e arredi.
- assume a proprio carico qualsiasi responsabilità civile e penale per danni arrecati a terzi da un uso improprio o scorretto degli immobili, delle aree, delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi con espresso esonero del Comune da ogni e qualsiasi responsabilità salvo la possibilità di rivalsa verso il diretto responsabile;
- solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità connessa al deposito all’interno della struttura di beni o di valori di qualsiasi tipo, sia di proprietà del concessionario che degli utenti o dei terzi ammessi;
- è tenuto a garantire che sotto l’aspetto assicurativo sia osservato l’obbligo che i singoli individui che occupano l’impianto oggetto della presente procedura, coordinati dal concessionario stesso ovvero dalle associazioni ospiti, siano assicurati contro i propri infortuni e per la propria responsabilità civile verso terzi.
- è tenuto a garantire, nell’impianto oggetto della presente procedura, l’attività sportiva connessa al nuoto, alla ginnastica e ad altri eventuali sport che si possano svolgere concretamente e coerentemente nell’impianto in concessione;
- provvede alla tenuta in perfetta efficienza del locale infermeria, dotandosi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso, reintegrando le scorte dei medicamenti di consumo;

- provvede al rispetto della normativa sull'uso del DAE (Defibrillatore Automatico Esterno) ed allo scopo ad inviare al Comune , ai sensi della L.R. 22/2013 art. 6 comma 2, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante:
  - 1) la dotazione e la collocazione del defibrillatore;
  - 2) la presenza di personale abilitato all'uso dei defibrillatori durante l'orario di apertura dell'impianto in concessione;
  - 3) l'osservanza degli obblighi di formazione;
  - 4) la funzionalità tecnica dei defibrillatori e in particolare il rispetto della normativa di esercizio relativa alle apparecchiature elettromedicali.

Il Concessionario potrà richiedere e far dichiarare alle Associazioni utilizzatrici dell'impianto sportivo, come condizione necessaria per la fruizione, la presenza di almeno una persona abilitata all'uso dei defibrillatori;

- ad assicurare, con propri capitali, struttura e personale e mediante l'adozione di ogni cautela e misura necessaria, la pulizia, l'ordine ed il decoro dell'impianto sportivo in concessione esonerando il Comune da ogni responsabilità civile e penale.
- prima della sottoscrizione della scrittura privata per la formalizzazione dei rapporti con il Comune di Volterra dovrà comunicare i nominativi delle seguenti figure:
  - Referente/Responsabile di tutta l'attività di gestione;
  - Custode dell'impianto sportivo in concessione;
  - Responsabile della pratica sportiva;
  - Soggetti con formazione BLSD abilitati anche all'utilizzo del DAE
 e dovrà dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento attuativo della L.R.T. 21/2015.
- è tenuto a stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato nel proseguo del presente capitolato;
- dovrà garantire la concreta possibilità di utilizzo dell'impianto sportivo in concessione da parte di tutti i cittadini, in un'ottica di promozione dell'associazionismo sportivo dilettantistico e di sviluppo dell'attività sportiva nel territorio comunale nonché dell'attività ludico-motoria;
- è tenuto a garantire, con proprio personale o personale incaricato, apertura, chiusura, guardiana dell'impianto sportivo, custodia delle chiavi, dei beni e delle attrezzature, controllo e gestione degli ingressi e delle aree riservate a particolari categorie (tale mansione comporta anche l'impedire l'accesso a persone non autorizzate e l'uso improprio degli spazi e delle attrezzature) e ad assumersi, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità dell'impianto in concessione o alle relative attrezzature;
- a garantire il controllo sul regolare utilizzo dell'impianto sportivo in concessione volto ad impedire abusi, arbitrii o danni di qualunque genere.
- ad effettuare le pulizie giornaliere e periodiche, con prodotti specifici a carico del concessionario, con le operazioni minime obbligatorie di cui all'allegato A al presente capitolato;
- ad effettuare la conduzione, manutenzione e controlli igienico-sanitari di cui all'allegato B al presente capitolato (è fatto comunque salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni introdotte da successive disposizioni normative);
- a dotarsi, sotto la propria responsabilità ed proprie cure e spese, delle eventuali licenze ed autorizzazioni prescritte per l'utilizzo dell'impianto sportivo in concessione in funzione della tipologia di uso ed al numero di fruitori;
- ad assumere a proprio carico qualsiasi onere e responsabilità riguardante il personale impiegato durante l'attività sportiva, sia per quanto attiene la sicurezza, il comportamento disciplinare, che per quanto attiene eventualmente al trattamento giuridico, economico, previdenziale, assicurativo e fiscale. Il concessionario risponde in ogni caso dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il Comune resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; di questo dovrà essere fatta apposita menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;
- a provvedere gli adempimenti relativi alla sicurezza del personale impiegato e degli utenti;

- a provvedere all'individuazione del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.lgs 81/2006 e del DM 18.03.96 (norme sicurezza negli impianti sportivi) e successive modificazioni e integrazioni dandone comunicazione al Comune di Volterra;
- è tenuto alla scrupolosa osservanza degli obblighi previsti dalla L.R.T. n°21/2015, dal Regolamento 5 luglio 2016, n. 42/R di attuazione della L.R. n°21/2015, della L.R.T. n.8 del 9/3/2006 del Regolamento 26 febbraio 2010, n. 23/R modificato nel 2015 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 13 maggio 2015, n. 54/R e dal vigente Regolamento Comunale per la gestione degli impianti sportivi;
- Il Concessionario è tenuto al rispetto del D.lgs. 36/2021 e s.m.i. in materia di enti sportivi professionistici e dilettantistici, nonché di lavoro sportivo.
- a corrispondere al Comune il canone di concessione così come offerto in sede di gara oltre iva nelle misura di legge se dovuta, in rialzo rispetto alla base di gara di € 1.500,00, oltre iva nella misura di legge se dovuta;
- al pagamento degli eventuali tributi comunali;
- ad informare gli utilizzatori dell'impianto sportivo in concessione delle regole di comportamento e condizioni previste dal presente capitolato e dal Regolamento comunale;
- a comunicare tempestivamente al Comune (Ufficio Sport e Ufficio Tecnico) ogni anomalia o difetto riscontrato negli impianti e nella struttura e ad adottare le opportune precauzioni al fine di evitare maggiori danni alle cose o alle persone, agli impianti e alla struttura, ivi compresa quella della sospensione dell'attività;
- a garantire l'accesso all'impianto sportivo in concessione al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi, autorizzati dall'Amministrazione comunale, nelle strutture o su apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) al personale dell'Amm.ne comunale addetto al controllo;
- a garantire l'accessibilità e la fruibilità gratuita dell'impianto al Comune e ad altri eventuali soggetti da questo individuati per esigenze legate all'espletamento di servizi di primo soccorso, protezione civile ed altri servizi analoghi, nonché servizi connessi a pubbliche finalità;
- a garantire il controllo della sicurezza e la segnalazione guasti al competente servizio comunale, attivazione e coordinamento di tutte le attività necessarie a prevenire danni alle persone o al patrimonio;
- a garantire la gestione del servizio di assistenza ai bagnanti;
- a provvedere alla riscossione delle quote d'uso a carico dell'utenza nel rispetto delle tariffe approvate con Delibera di G.C. n°172/2013 fino a modifiche con successivo atto ed a tenere esposto e ben visibile, per tutta la durata della gestione, un cartello con evidenziate le tariffe medesime anche relative a servizio a pagamento;
- per l'ambito fiscale a garantire il rispetto dell'obbligo di essere in piena regola con le norme che regolano la materia e della condizione, in nessun caso, di applicare tariffe diverse da quelle deliberate dall'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta n°172/2013 fino a modifiche con successivo atto;
- a garantire la cooperazione all'allestimento delle vasche secondo le necessità delle associazioni sportive e dei gruppi di utenti, in occasione di gare o manifestazioni sportive;
- a provvedere:
  - al mantenimento del decoro delle aree esterne, pulizia, taglio delle erbe, manutenzione del verde e manti erbosi adiacenti l'impianto sportivo;
  - alla direzione dell'impianto con nomina di un responsabile da comunicare all'atto dell'inizio della concessione;
  - alla tenuta della contabilità delle entrate e delle spese, con obbligo di sottoporla ad ogni richiesta di controllo da parte del Comune di Volterra;
  - alle altre prestazioni urgenti collegate ad eventi imprevedibili e finalizzate al corretto utilizzo dell'impianto e alla continuità delle attività svolte nel medesimo;
  - allo svolgimento del programma di attività come risultante dall'offerta tecnica e nel rispetto delle condizioni di cui al presente capitolato;
- accettare la condizione che:
  - le utenze a servizio dell'impianto in concessione (acqua, energia elettrica e gas) resteranno intestate al Comune, intendendosi quale beneficio economico indiretto, volto alla realizzazione dei principi enucleati nello Statuto Comunale ed in particolare alla promozione e divulgazione della pratica sportiva;

- la spesa annua per le suddette utenze sarà sostenuta dall'Ente fino all'importo massimo di €50.000,00;
- al fine di incentivare una corretta gestione delle risorse, la spesa annua per le suddette utenze sarà sostenuta dal Comune di Volterra fino all'importo massimo di €50.000,00; la quota annua eccedente tale importo sarà a carico del concessionario e quindi addebitata allo stesso.

Il concessionario a seguito della quantificazione della spesa a suo carico, determinata dagli uffici competenti del Comune di Volterra, sarà tenuto alla regolarizzazione del pagamento entro e non oltre 30gg. dalla data della richiesta.

Il concessionario ed i terzi che utilizzano l'impianto sportivo oggetto della presente procedura sono responsabili del contegno e della disciplina degli utenti e di chiunque altro abbia avuto ad esso accesso.

E' fatto divieto di utilizzo dell'impianto sportivo oggetto del presente capitolato per attività diverse da quelle sportive, se non preventivamente ed espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Il concessionario è inoltre tenuto a consentire l'utilizzo gratuito dell'impianto natatorio per almeno cinque (5) giornate l'anno per lo svolgimento di eventuali manifestazioni sportive e/o di pubblico interesse patrociniate dal Comune. A tale scopo dovrà essere dato un preavviso all'affidatario di almeno 15 giorni.

Il concessionario si impegna, altresì, a garantire l'accesso gratuito ad almeno 5 utenti segnalati dall'ufficio politiche sociali del Comune, secondo le modalità e i tempi che verranno concordati successivamente con l'ufficio Affari Sociali e Istruzione.

#### **Art. 11 - Vigilanza e responsabilità.**

1. Il Concessionario e, solidamente con esso, tutti gli aventi titolo:

- 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 od inconveniente che possa derivare alle persone ed 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.

2. Attenzione particolare dovrà esser prestata dal Concessionario, nell'ambito degli aspetti di vigilanza attribuitigli dal presente contratto, alla sorveglianza della regolare entrata ed uscita degli utenti e del pubblico ed ai servizi di accoglienza con particolare riferimento ai bambini consentendo l'ingresso agli spogliatoi ad un accompagnatore adulto qualora essi non siano autosufficienti nel prepararsi alla lezione e nel rivestirsi successivamente ove non sia previsto un servizio apposito a carico del Concessionario.

3. Tutte le attività richieste dovranno essere effettuate dal soggetto concessionario con propria organizzazione, nel rispetto delle normative vigenti inerenti la gestione e conduzione degli impianti sportivi in oggetto, e nel rispetto delle disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 12 - Personale.**

1. Il concessionario effettuerà la gestione del servizio con personale in possesso di adeguata qualifica e in numero necessario in relazione ai giorni ed alle ore di funzionamento degli impianti e alla tipologia di attività svolta. Laddove la normativa di settore richieda, anche in futuro, la nomina di figure specifiche di personale, il concessionario è tenuto ad individuarle e a comunicarle al Concedente nel termine di quindici giorni.

2. Con specifico riguardo agli istruttori ed agli allenatori impiegati nell'espletamento del servizio ed alle relative qualifiche professionali, il concessionario è tenuto ad osservare gli standard proposti in sede di offerta;

3. In ogni caso, tutto il personale impiegato per il servizio deve possedere adeguata professionalità e, se **adibito all'assistenza bagnanti, dovrà essere in possesso del relativo brevetto di abilitazione al salvataggio come prescritto dalla vigente normativa ed in corso di validità.** Il servizio di salvataggio, salvo nuove prescrizioni normative in materia, dovrà essere svolto nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente normativa in materia

4. 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. Il concessionario dovrà quindi comunicare al Comune il numero di telefono cellulare al quale il referente/responsabile di tutta l'attività di gestione sarà reperibile;
5. Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario utilizzato;
6. Il concessionario dovrà garantire l'adempimento di tali obblighi anche per eventuali soggetti incaricati per le attività per le quali, ai sensi dell'art. 17, è ammesso l'incarico a terzi soggetti. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare verifiche periodiche, anche di concerto con organismi competenti;
7. Gli assistenti bagnanti dovranno essere dotati di adeguato abbigliamento uniforme che li renda immediatamente riconoscibili a bordo vasca.
8. Il personale adibito ai vari servizi, che dovrà in ogni caso tenere un contegno irreprerensibile 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 Volterra.

#### **Art. 13 – Utilizzo dell'impianto.**

1. L'Aggiudicatario è tenuto a gestire l'impianto natatorio garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità in coerenza con l'interesse pubblico all'erogazione del servizio. Le modalità di utilizzo degli impianti e di svolgimento delle attività formano parte integrante del progetto gestionale presentato in sede di offerta, che il concessionario è tenuto ad attuare.
  2. Il concessionario dovrà comunque:
    - prevedere all'occorrenza una sospensione annuale non superiore a trenta giorni, ripartiti anche in più periodi, per consentire all'Amministrazione Comunale eventuali operazioni di manutenzione straordinaria, che si rendessero necessarie;
    - garantire un'apertura minima dell'impianto dalle 10.00 alle 20.30 (dal lunedì al sabato);
    - garantire la disponibilità di 1 o più corsie per il nuoto libero per un periodo minimo di 6 ore nell'arco della giornata dal lunedì al sabato di tutte le corsie e nell'eventualità di apertura dell'impianto anche la domenica, durante l'intero orario di apertura di tale giornata tranne che nel caso di manifestazioni sportive o eventi a rilevanza cittadina promossi, organizzati o patrocinati dall'Amministrazione;
    - garantire alle scuole la disponibilità di spazi acqua durante l'orario scolastico;
    - promuovere, attuare e coordinare tutte le attività relative all'utilizzazione dell'impianto in base al progetto di gestione dell'impianto che sarà presentato e valutato.
  3. Il concessionario dovrà altresì garantire nei locali palestra interni alla struttura le attività minime espletabili nelle palestre quali a titolo esemplificativo fitness, pilates ed altre attività ginniche
- Le modalità e le condizioni organizzative minimali di gestione del servizio sopra descritte, a cui il Concessionario dovrà attenersi, non potranno essere derogate ma solo integrate dalle condizioni offerte in sede di gara. Al concessionario si riconosce autonomia di gestione sui rimanenti spazi e periodi di utilizzo.
4. Il concessionario nell'applicazione delle tariffe dovrà tener conto dei limiti massimi stabiliti con delibera di Giunta n. 172/2013 fino a modifiche disposte con successivo atto.

Per le tariffe non ivi previste dovrà dare comunicazione all'ufficio.

L'Amministrazione comunale si riserva di adeguare le tariffe sulla base delle variazioni rilevate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie ed operai e di introdurre ulteriori agevolazioni o attuare convenzioni di concerto con il concessionario.

#### **Art. 14 – Manutenzione straordinaria**

1. Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria rappresentati dagli interventi non ricompresi negli allegati A e B al presente capitolato, richiamati al precedente art.10, restano in carico all'Amministrazione comunale che provvede direttamente dandone preavviso di almeno 30 gg., salvo lavori di estrema urgenza.
2. Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente e precisamente all'Ufficio Tecnico e per conoscenza all'Ufficio Sport ogni anomalia e/o problema inerente l'impianto sportivo che richieda un intervento di competenza del Comune, fornendo indicazioni, ove possibile, circa le cause; ciò anche al fine di escludere che tali anomalie e/o problemi possano divenire fonte di pericolo, di danno per cose e/o persone o comunque siano tali da ostacolare il regolare svolgimento del servizio.

Parimenti, prima dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria proposti a suo carico, il concessionario deve acquisire la necessaria autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione si riserva di valutare la necessità dell'intervento. Laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto concessionario. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il concessionario, fermo restando quanto disposto dal punto precedente.

#### **Art. 15 – Smaltimento rifiuti pericolosi.**

1. Il concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.

#### **Art. 16 – Documentazione da trasmettere al Comune.**

1. Il concessionario ha l'obbligo di presentare al Comune quanto richiesto nell'allegato B. Inoltre al termine della gestione deve trasmettere un rendiconto della gestione medesima, evidenziando in particolare, oltre ai dati, le attività svolte, le fasce di utenza coinvolte, i risultati agonistici eventualmente realizzati e qualsiasi informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio con particolare riguardo ai dati di affluenza possibilmente disaggregati per le singole fasce di utenza oltre a copia del bilancio dell'associazione affidataria relativo alla sola gestione.

2. Nel corso dell'anno, il concessionario ha l'obbligo di presentare a richiesta dell'Ente la situazione contabile analitica della gestione dell'impianto.

#### **Art.17 - Cessione del contratto e sub concessione.**

1. Per tutta la durata del servizio è vietata, a pena di nullità, la cessione anche parziale del contratto.

2. E' altresì vietato cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto senza preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

3. E' fatto espressamente divieto all'aggiudicatario di sub-concedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma l'oggetto della presente concessione, a pena di decaduta del contratto.

4. E' data facoltà al Concessionario ed a suo completo onere di effettuare l'incarico a terzi per i servizi sotto elencati a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente:

- gestione bar-ristoro;
- lavori di ristrutturazione, manutenzione e ampliamento previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- trattamento acque;
- manutenzioni;
- conduzione caldaie;
- pulizie;
- custodia e servizi di controllo.

5. Resta fermo che il concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione, nonché unico referente nei confronti del Comune di Volterra e risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte di terzi soggetti

#### **Art. 18 - Restituzione degli immobili.**

1. Alla scadenza del presente contratto il Concessionario deve riconsegnare all'Amministrazione Comunale l'impianto comprensivo di eventuali addizioni e migliorie.

2. Tale riconsegna deve avvenire entro 20 (venti) giorni dalla scadenza del contratto, ovvero, in caso di cessazione anticipata del rapporto contrattuale entro il termine congruo stabilito dall'Amministrazione Comunale e comunicato al Concessionario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, senza che l'Amministrazione Comunale sia tenuta a corrispondere alcunché, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo.

3. Gli immobili e mobili devono essere consegnati in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità salvo la normale usura derivante dal consumo o dall'utilizzo.

All'atto della riconsegna deve essere redatto un verbale, in contraddittorio tra le parti, attestante la consistenza e lo stato di manutenzione e funzionalità degli immobili e mobili.

4. L'Amministrazione Comunale non ha alcun obbligo di indennizzo o rimborso per eventuali lavori di manutenzione straordinaria eseguiti autorizzati all'Amministrazione. I suddetti interventi, una volta realizzati, vengono, infatti, acquisiti in proprietà dall'Amministrazione Comunale per accessione ai sensi

dell'articolo 934 Codice Civile. Si dà atto che il Concessionario in deroga all'art. 936 del codice civile, rinuncia a richiedere all'Amministrazione Comunale, per gli interventi predetti, il pagamento del valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera, nonché l'aumento del valore recato al fondo, o, comunque, indennità o compensi di sorta.

5. Parimenti eventuali immobili o lavori realizzati senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale non daranno in nessun caso diritto ad alcun indennizzo a favore del Concessionario neppure sotto forma di rimborso per la parte dell'investimento non ammortizzata. In tali casi l'Amministrazione Comunale ha diritto di pretendere la messa in pristino a spese del Concessionario oppure di acquisire le nuove opere senza alcun compenso.

6. Il Concessionario deve, comunque, riconsegnare gli immobili, indipendentemente dall'esistenza di eventuali suoi crediti e quindi senza poter vantare il diritto di ritenzione.

7. Nel caso di inottemperanza dei termini e delle condizioni suindicate, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombro d'ufficio ed al ripristino delle condizioni di funzionalità a spese del Concessionario.

8. Se in occasione della riconsegna degli immobili all'Amministrazione Comunale risultasse, da apposita perizia redatta in contraddittorio tra le parti, una diminuzione della funzionalità degli immobili imputabile a cattiva ed insufficiente manutenzione, il Concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale un corrispettivo per la loro sistemazione.

9. In caso di esecuzione parziale di ciascun intervento sulla struttura alla scadenza anticipata del contratto l'Amministrazione Comunale sarà autorizzata a porre termine agli stessi, apportando, se del caso, modifiche al progetto; il Concessionario, non potrà vantare diritto alcuno neppure per arricchimento senza causa per i lavori realizzati e/o i progetti presentati e non terminati.

#### **Art. 19 – 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.

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

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

- **Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) per i rischi connessi all'uso degli impianti (con espressa indicazione dell'Amministrazione comunale come terzo) e verso prestatori di lavoro (RCO) con massimale minimo di € 5.000.000,00 per ciascun rischio assicurato**, ferma restando la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti il massimale previsto. Ad ulteriore chiarimento si precisano ulteriori elementi di dettaglio per ciascuno dei rischi da assicurare:

- **Rischi assicurati con RCT - Massimale unico richiesto 5 milioni di euro:**

La polizza o le polizze dovranno garantire il risarcimento (capitale, interessi e spese) di tutti i danni, dei quali il concessionario sia tenuto a rispondere quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni materiali e/o danni corporali involontariamente cagionati a terzi in relazione all'attività di conduzione e gestione del complesso sportivo-natatorio.

L'assicurazione deve valere anche per la responsabilità che possa derivare al concessionario da:

- fatto, anche doloso, di persone fisiche delle quali debba rispondere;

- per i danni cagionati a terzi da appaltatori, subappaltatori e rispettivi prestatori di lavoro, mentre eseguono i lavori per conto del concessionario stesso;

- per le azioni di rivalsa dell'INPS ai sensi dell'art. 14 della Legge n°222 del 12/6/1984 e/o successive modifiche, dall'INAIL e/o da altri soggetti e/o da altri enti previdenziali e/o assistenziali

Nella polizza dovrà essere esplicitamente indicato terzo anche il Comune di Volterra, così come i suoi dipendenti ed amministratori; inoltre dovrà contenere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Volterra, dei suoi dipendenti ed Amministratori ed espressamente esonerare il Comune di Volterra da qualsiasi responsabilità civile e penale. Il Concessionario si obbliga a tenere sollevato ed indenne il Comune di Volterra da ogni controversia e conseguenti eventuali oneri che possono derivare da contestazioni, riserve e pretese da parte di fornitori, utenti, soci e terzi in generale, in ordine a quanto abbia diretto e indiretto riferimento all'attuazione della concessione in gestione;

- **Rischi assicurati con RCO. Massimale unico richiesto 5 milioni di euro, con il limite di 1.500.000,00 per persona:**

La polizza o le polizze dovranno garantire il risarcimento (capitale, interessi e spese) di tutti i danni, dei quali il concessionario sia tenuto a rispondere quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni corporali in conseguenza di infortuni sul lavoro sofferti da “prestatori di lavoro” (anche se distaccati presso altre sedi) di cui il medesimo si avvale, addetti alle attività inerenti la conduzione e gestione del complesso sportivo-natatorio. L’assicurazione contratta deve valere anche per le azioni di rivalsa degli Istituti previdenziali (INPS, INAIL e/o altri soggetti/istituti previdenziali per specifiche categorie) secondo le previsioni di legge.

- **Polizza incendio e atti vandalici nella forma “Incendio in nome e per conto del proprietario” con massimale di € 5.000.000,00 corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo di cose, manufatti, installazioni, macchinari, impianti o sezioni di impianto;**
- **Polizza furto nella forma “in nome e per conto del proprietario” con garanzia a “Primo rischio assoluto” per un massimale minimo di € 30.000,00.**

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

2. Copia delle polizze e delle quietanze di pagamento di cui al precedente punto 1 dovranno essere tempestivamente trasmesse all’Amministrazione Comunale ai fini della stipula del contratto.
3. Con la stipulazione delle assicurazioni indicate, il concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti nel presente affidamento. A tal proposito, in caso di chiamata in causa da parte di terzi per presunta responsabilità del Comune, in relazione a fatti verificatisi in vigenza del rapporto contrattuale, il concessionario risponderà per qualsiasi azione/omissione connesse alle prestazioni di cui al presente avviso e quindi solleverà il Comune e/o i dirigenti, il personale, e gli amministratori comunali da ogni e qualsivoglia responsabilità, fatte salve quelle eventualmente inerenti alla proprietà dell’impianto – non derivanti tuttavia da carente o omessa manutenzione ordinaria o straordinaria che sia posta in capo al concessionario – purché la necessità degli interventi sia stata a suo tempo segnalata secondo quanto prescritto dal presente capitolato.
4. Il concessionario 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.
5. Eventuali modifiche o deroghe alle prescrizioni del presente articolo dovranno essere, per iscritto, richieste dal concessionario ed autorizzate dall’Amministrazione Comunale.

## **Art. 20 – Controlli dell’Amministrazione comunale**

1. L’Amministrazione comunale, allo scopo di accertare il diligente e puntuale svolgimento del servizio, ha diritto di compiere ogni ispezione che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività e del rispetto di quanto analiticamente stabilito nel presente capitolato.
2. Il soggetto concessionario dovrà favorire l’attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazione laddove richieste.
3. L’Amministrazione comunale si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

## **Art. 21 – Penalità/Sanzioni**

1. Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti.
2. Nel caso di inadempimento agli obblighi contenuti nel presente capitolato l’Amministrazione contesterà, a mezzo raccomandata A/R o fax o posta elettronica certificata, l’inadempienza riscontrata, invitandolo a presentare eventuali controdeduzioni entro 10 giorni dalla notifica della contestazione. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, vengano confermati l’inadempimento contestato e la responsabilità del Concessionario, il Comune irrogherà una penale che potrà variare da un minimo di 50,00 euro ad un massimo di 1.000,00 euro per ciascun inadempimento. La misura della penale verrà graduata in base alla gravità dell’inadempimento con riguardo al pregiudizio arrecato al regolare funzionamento del servizio e al danno di immagine provocato all’Amministrazione stessa, oltre che al valore delle prestazioni non eseguite o non esattamente seguite, salvo il risarcimento del danno ulteriore.
3. Le penali saranno riscosse dal Comune mediante versamento da parte del Concessionario alla Tesoreria Comunale entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione. Il ritardato pagamento da parte del concessionario entro i termini prescritti implica una mora del 5% per ogni settimana, o frazione di essa, di ritardo. Oltre le quattro settimane di ritardo il Comune provvederà al recupero delle suddette somme dalla

cauzione di cui all'art. 23. Il provvedimento con cui viene disposta la trattenuta della cauzione viene comunicato al concessionario mediante raccomandata A.R. con invito a reintegrare la cauzione stessa. Qualora nel corso del rapporto vengano contestati almeno tre inadempimenti dello stesso tipo oppure cinque di tipo diverso nell'arco di un biennio, l'Amministrazione Comunale ha il diritto di risolvere il contratto, salvo il risarcimento di tutti i danni patiti. In caso di inadempienze di carattere continuativo (es. chiusura non autorizzata dell'impianto), la penale verrà applicata qualora l'inadempimento si protragga per almeno 5 giorni.

#### **Art. 22 - Risoluzione del contratto**

1. Il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di:

- Insolvenza o fallimento del concessionario;
- Cessione del contratto e di crediti 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. 23;
- Effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune, ove richiesta;
- Mancata osservanza e/o attuazione degli elementi essenziali del progetto presentato dal concessionario e oggetto di valutazione ed attribuzione di punteggi in sede di gara;
- Violazione delle norme previdenziali, assicurative, contributive, fiscali, antifortunistiche 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.
- 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. 23 - Cauzione definitiva**

1. Prima della stipula del contratto, in analogia all'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, il concessionario dovrà costituire, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, **cauzione definitiva pari ad €100.000,00**, a garanzia dell'esatto e corretto adempimento degli obblighi assunti. La fideiussione dovrà contenere l'esplicito impegno dell'Istituto Bancario o Assicurativo a versare la somma garantita alla Tesoreria Comunale entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Amministrazione. La fideiussione dovrà essere costituita e prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escusione di cui all'art. 1944 c.c., rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c..

2. Nei casi previsti dal presente avviso, la cauzione definitiva potrà essere utilizzata anche per la riscossione delle penali, fermo restando che in tali casi il suo ammontare dovrà essere ripristinato entro 20 giorni, pena la risoluzione del contratto.

3. La cauzione definitiva rimarrà vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita al concessionario solo dopo la conclusione del rapporto contrattuale, qualora l'Amministrazione non abbia titolo per rivendicare pretese creditorie nei confronti del concessionario.

4. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto all'Amministrazione comunale.

5. A garanzia della corretta esecuzione dei lavori contemplati dall'offerta progettuale presentata in sede di gara, il concessionario dovrà sottoscrivere prima della stipula del contratto specifica polizza fideiussoria dell'importo stimato per gli interventi.

#### **Art. 24 – Stipula del contratto e spese.**

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese del contratto la cui determinazione è fatta in base alle tariffe vigenti.

2. A carico del concessionario sono pure tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione del servizio dal giorno di consegna fino a quello della scadenza del contratto, come pure sono a suo carico le marche di liquidazione, di quietanza, di bollo sui documenti contabili di spesa oltre alle spese per le operazioni bancarie.

3. L'Amministrazione ha la facoltà di trattenere sui crediti del concessionario le somme per l'assolvimento delle imposte, sovraimposte, tasse, soprattasse, multe, danni e di altri oneri cui fosse obbligato per vincoli di solidarietà.

#### **Art. 25 - Norme finali**

1. Nel caso di ritardo o di diniego a provvedere agli adempimenti di propria competenza, il concessionario è dichiarato decaduto dall'affidamento con le conseguenze previste dalla normativa vigente in materia.
2. Nel caso suddetto o nel caso in cui per qualsiasi motivo il primo aggiudicatario non possa procedere all'esecuzione del contratto, il Comune si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria per la nuova aggiudicazione.
3. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si richiamano - per quanto necessarie – le clausole degli atti di gara che attengono anche indirettamente al rapporto contrattuale tra Amministrazione e concessionario e le norme vigenti se e in quanto applicabili.

#### **ALLEGATO A**

Il presente allegato elenca le operazioni minime in ambito pulizia – sanificazione, che l'aggiudicatario dovrà comunque garantire, ferme restando le previsioni di cui al piano di gestione presentato in sede di gara.

#### **ELENCO DELLE OPERAZIONI OBBLIGATORIE:**

- pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinettanti e detergenti, dei pavimenti di tutti i locali interessati (sale, atrii, corridoi, scale, servizi igienici, spogliatoi, bordi vasca, vaschette lavapiedi, ecc.);
- lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;
- svuotamento e pulizia cestini carta, ecc.;
- deragnatura all'occorrenza;
- pulizia aree di accesso alla piscina;
- pulizia specifica della pavimentazione antisdrucciolo;
- pulizia di quant'altro esistente nei locali oggetti del servizio;
- lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre, delle vetrate, porte interne a vetro;
- spolveratura apparecchi illuminanti;
- pulizia pozzetti di scarico;

Gli interventi dovranno essere eseguiti in congrui periodi di chiusura al pubblico, anche tenendo conto delle esigenze funzionali degli impianti interessati, e dovrà essere impegnato un congruo numero di unità lavorative.

#### **ALLEGATO B – Conduzione - Manutenzione - Controlli**

##### **1) – ONERI E OBBLIGHI SPECIALI**

Il concessionario per l'uso e l'esercizio dell'impianto dovrà attenersi a quanto previsto dal DM 18 marzo 1996, dal D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni oltre che alle eventuali prescrizioni della CPVLPS – VV. FF – autorità sanitarie.

Il concessionario avrà in particolare l'onere di ottemperare a quanto previsto dal citato DM 18 marzo 1996 relativamente all'art. 19 (gestione della sicurezza) e all'art 14 (piscine).

Il concessionario, con l'assunzione della responsabilità della manutenzione ordinaria e periodica e della gestione degli impianti, si assume gli oneri previsti dal DPR 547 del 27 aprile 1995, relativamente all'obbligo delle denunce e verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione dalle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio prevista per

legge. In particolare spetta al concessionario la verifica periodica della perfetta funzionalità degli estintori, secondo il dettato normativo.

Il concessionario, a propria cura e spese, dovrà garantire il rispetto della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e del DPR 26.08.93, n. 412; in particolare dovrà adempiere quanto previsto all'art. 11 del DPR 412/93 in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e i relativi controlli.

L'appaltatore dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e la squadra addetti all'emergenza (come da piano della sicurezza) e si impegna a gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato e in generale in conformità alle vigenti normative ovvero alle disposizioni particolari degli Enti preposti ai controlli; in particolare per gli impianti elettrici e di illuminazione con riferimento alle norme CEI 64/8/7 punto 752 (verifiche e prescrizioni d'esercizio), nonché legge 46/90, art. 10 e art. 2.

L'appaltatore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione e al rispetto della normativa di cui al D.lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora per l'adeguamento si rendano necessarie modifiche sostanziali alle strutture e agli impianti, il Comune di Volterra, previa specifica richiesta del concessionario, si assumerà l'onere di eseguire tali opere nell'ambito dei programmi tecnici e finanziari, liberando l'appaltatore di ogni responsabilità al riguardo.

L'appaltatore ha l'obbligo e l'onere di presentare entro il 30 novembre agli uffici competenti del Comune di Volterra, una relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, sullo stato di manutenzione e conservazione degli impianti tecnologici. La relazione dovrà riportare indicazioni sullo stato di manutenzione generale, date e risultati delle ispezioni periodiche agli impianti, oltre all'attestazione dell'osservanza delle normative relative alla gestione della sicurezza. Alla relazione dovrà essere inoltre allegata copia del registro delle verifiche periodiche e dei controlli relativi all'efficienza degli impianti, inclusi quelli di trattamento acqua delle piscine.

In caso di accertato pericolo per l'incolumità delle persone l'appaltatore provvederà immediatamente a propria cura e spese ai necessari transennamenti e/o provvedimenti temporanei per il pubblico, dandone comunicazione all'Amministrazione fino alla rimozione del pericolo.

## 2) – ATTIVITA' DI CONDUZIONE ORDINARIA

L'impianto di ricircolo dell'acqua deve essere ininterrotto.

Il concessionario deve eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e periodica per mantenere in efficienza tutti gli impianti tecnologici, unità e loro componenti.

Rimangono a carico del Comune di Volterra le spese relative agli interventi sulle strutture e gli impianti qualora si renda necessaria la ristrutturazione, la sostituzione di parti fondamentali, la revisione completa o la sostituzione per superata vita tecnica, salvo il caso di evidenti carenze manutentive o usi impropri.

Tali spese, salvo diverso accordo con il concessionario, rimarranno a carico del Comune di Volterra anche qualora nuove disposizioni di legge impongano modifiche strutturali e impiantistiche. Il Comune, in ogni caso, si assumerà l'onere di tali interventi nell'ambito dei propri programmi tecnici e finanziari

## 3) – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici e igienico sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in efficienza;
- Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, e delle opere in ferro e in legno esistenti;

- Piccole riparazioni, con eventuali demolizioni e riprese additive, degli intonaci e rivestimenti murali;
- Piccole riparazioni dei rivestimenti e pavimenti della vasca garantendo una costante analisi e un immediata informazione al Comune di Volterra degli eventuali distacchi;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- Sostituzione di ogni tipo di vetro danneggiato;
- Piccole riparazioni delle opere in lattoneria;
- Verniciature periodiche e riparazioni delle ringhiere e corrimani;

#### 4) – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA

##### **4.1 OPERAZIONI A FREQUENZA GIORNALIERA.**

- a) Trattamento acqua
  - Controllo delle caratteristiche chimico-fisico dell'acqua (PH - cloro libero e totale temperatura) riportando i dati sul diario giornaliero;
  - pulizia e controlavaggio dei filtri dell'acqua;
  - pulizia del prefiltrato;
  - pulizia della superficie dell'acqua e fondo vasca;
- b) Produzione e distribuzione acqua calda
  - controllo della temperatura di erogazione nelle docce e altri rubinetti e del loro regolare funzionamento
- c) Riscaldamento e ventilazione
  - controllo della temperatura ed umidità dei locali ed eventuale taratura dei termostati ambientali e delle centraline di regolazione.
- d) Circolazione dei motori elettrici
  - controlli sul corretto funzionamento.
- e) Impianti idro-sanitario
  - controllo dell'efficienza degli scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce)
- f) Impianto d'illuminazione
  - controllo dell'efficienza delle lampade e dello stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi ect.);
  - regolazione dell'intensità luminosa a seconda delle esigenze e del livello di attività.
- g) Impianti elettrici
  - controllo esterno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttori, stato dei fusibili ect.), per accettare lo stato di sicurezza e protezione delle apparecchiature

#### 4.2 CONTROLLO A CARATTERE IGIENICO SANITARIO

4.2.1. - Il Responsabile individuato della piscina deve garantire la corretta gestione sotto il profilo igienico sanitario di tutti gli elementi funzionale del complesso che concorrono alla sicurezza della piscina nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate.

I controlli interni devono essere eseguiti secondo protocolli di gestione e di autocontrollo; a tal fine il responsabile individuato dell'impianto deve redigere un documento di valutazione del rischio in cui è considerata ogni fase che potrebbe rilevarsi critica nella gestione dell'attività. Il documento deve tenere conto dei seguenti principi:

- ◆ Analisi dei potenziali pericoli igienico sanitari della piscina;
- ◆ Individuazione dei punti e delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
- ◆ Individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
- ◆ Definizione del sistema di monitoraggio;

- ◆ Individuazione delle azioni correttive;  
Verifica del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici, e delle procedure in materia di controllo e sorveglianza.

4.2.2. - Il Responsabile deve garantire che siano applicate, mantenute e aggiornate le procedure previste nel documento di valutazione del rischio.

Il Responsabile deve inoltre tenere a disposizione dell'autorità incaricata del controllo i seguenti documenti:

1. Un registro dei requisiti tecnico funzionali con l'indicazione delle dimensioni e del volume di ciascuna vasca, il numero e la tipologia dei filtri, la portata delle pompe, l'impianto di riscaldamento ed i requisiti microclimatici in genere dell'impianto, ecc. nonché il sistema di manutenzione adottato e gli interventi ed i controlli effettuati;
2. Un registro dei controlli dell'acqua in vasca contenente:
  - ◆ Gli esiti dei controlli di cloro attivo libero, cloro attivo combinato, temperatura, pH;
  - ◆ La lettura del contatore installato nell'apposita tubazione di mandata dell'acqua di immissione, utile al calcolo della quantità dell'acqua di reintegro giornaliera;
  - ◆ La quantità, la denominazione e le caratteristiche principali dei prodotti utilizzati giornalmente per la disinfezione ed il trattamento dell'acqua;
  - ◆ La data di prelievo dei campioni per le analisi dell'acqua ed i relativi risultati;
  - ◆ Il numero dei frequentatori giornaliero dell'impianto.

La documentazione relativa ai controlli ed alle registrazioni effettuate dal responsabile deve essere a disposizione dell'Autorità incaricata del controllo.

Qualora, a seguito dell'auto – controllo effettuato, il responsabile riscontri valori dei parametri igienico sanitari in contrasto con la corretta gestione della piscina deve provvedere per la soluzione del problema e/o il ripristino delle condizioni ottimali. Qualora le non conformità riscontrate possano costituire un rischio per la salute, **il responsabile dell'impianto deve darne tempestiva comunicazione all'Azienda U.S.L. e al Comune di Volterra.**

## 5 OPERAZIONI A FREQUENZA SETTIMANALE.

- a) Trattamento acqua.
  - pulizia del prefiltro;
- b) Circolazione dei motori elettrici
  - Verifica e regolazione della tensione delle cinghie eventualmente presenti;
  - Controllo per la rilevazione di eventuali perdite idriche;
  - Pulizia filtri acqua.
- c) Impianto idro-sanitario
  - controllo dell'efficienza degli scarichi WC, rubinetti ecc.
- d) Impianto d'illuminazione
  - controllo dell'efficienza delle prese e degli interruttori;
  - controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni;
  - controllo e sostituzione delle lampade guaste (compresi locali termici).
- e) Impianti elettrici
  - controllo del funzionamento dell'impianto di emergenza e dei relativi corpi illuminanti;
- f) Impianto ventilazione
  - Controllo motori e trasmissioni;
  - Controllo ed eventuale lubrificazione degli attuatori e delle valvole;
  - Regolazione delle centraline di controllo;
  - Pulizia dei filtri.
- g) varie
  - verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri all'occorrenza;
  - controllo efficienza apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici ecc.)

## 6 OPERAZIONI A FREQUENZA MENSILE.

### a) Trattamento acqua e impianto termico

- Manutenzione ordinaria impianti di riscaldamento
- Controllo strumenti di misura (termometri, pressostati ecc.)

### b) Circolazione dei motori elettrici

- Controllo condizioni motori e manicotti elasticci, allineamento pulegge e tiranti;
- Pulizia cinghie, griglie e alette di ventilazione; serraggio viti basamenti e collegamenti vari; prova di funzionamento di tutte le pompe di circolazione;
- Pulizia filtri della moto ventilante per il trattamento aria

### c) Impianti elettrici

- prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (la durata delle batterie deve essere di almeno 1 ora);
- verifica del funzionamento degli interruttori differenziali tramite l'apposito pulsante di prova;
- verifica del funzionamento del sistema di allarme anti intrusione se presente;

### d) varie

- controllo dello stato di carica degli estintori secondo quanto previsto dalle vigenti normative

## 7. OPERAZIONI A CADENZA DIFFERENZIATA

### a) Trattamento acqua

- verifica del livello di sabbia e delle condizioni interne dei filtri (semestrale);
- verifica delle condizioni dei serbatoi (disinfettante, flocculante) (semestrale); controllo di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra (annuale) ;
- preparazione di soluzioni disinfettanti nelle apposite cisterne per il trattamento delle acque (secondo l'occorrenza);
- pulizie e manutenzioni periodiche dell'impianto di depurazione dell'acqua della vasca e dell'impianto di riscaldamento;

### b) Circolazione motori elettrici

- controllo tensione e corrente assorbite nelle diverse fasi, controllo di interruttori termici, termo salvamotori, morsetti e collegamenti elettrici, di terra e delle turbine (semestrale);
- controllo pompe dosatrici ed iniettori, controllo e sostituzione valvoline (semestrale);

### c) Impianto idrosanitario

- controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e degli scarichi (semestrale);
- controllo dello stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni, rotture) e relativi organi di fissaggio (annuale);

### d) Impianto di illuminazione

- pulizia degli apparecchi illuminanti interni (semestrale);
- controllo delle tenute delle guarnizioni (semestrale);
- controllo dei collegamenti elettrici di terra e misura dell'impedenza di terra, nonché dello stato dei sostegni per la verifica di eventuali corrosioni alla base (annuale);

### e) Impianti elettrici

- controllo interno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie tele salvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili differenziali etc. e sostituzioni delle parti difettose (semestrale);
- controllo dell'efficienza di tutte le prese, gli interruttori, morsetti e dell'impianto di messa a terra (annuale);
- verifica dell'impianto di protezione dalle cariche atmosferiche (annuale);
- prova di funzionamento dell'impianto d'emergenza (scarica completa per gli impianti a batterie) (semestrale),

### f) Varie

- trattamento antialghe (secondo necessità);
- piccole riprese di intonaci, tinteggiature verniciature, piccoli interventi per deterioramento o manomissione (secondo necessità);

- Verifica volta all'accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica dei soffitti, dei serramenti interni ed esterni, pavimentazioni interne, finiture murarie interne ed esterne (annuale)
- Ispezione e pulizia canali di gronda e pluviali, pulizia tubature e relativi pozzetti di ispezione, sistema fognario e cameretta; (semestrale)
- verifica della serramentistica interna ed esterna (semestrale);
- tinteggiatura degli spogliatoi, corridoi di accesso, e zona bar (annuale)
- verniciatura della zona vasche (triennale e comunque all'occorrenza in caso di particolari necessità);
- tinteggiatura dei locali e verniciatura delle parti in ferro (secondo necessità e comunque alla scadenza della gestione);

#### **8. IMPIANTI ANTINCENDIO E DI SICUREZZA**

Ad integrazione delle operazioni già richieste con diversa cadenza, è a carico del concessionario ogni onere di manutenzione ordinaria programmata degli impianti e delle apparecchiature antincendio e di sicurezza (illuminazione di emergenza, impianti di rilevazione fumi, impianto di diffusione sonora e di allarme, maniglioni antipanico, serrande tagliafuoco, estintori, impianti di spegnimento ecc.) secondo le modalità di intervento e secondo la tempistica prevista dai certificati di prevenzione incendi rilasciati e dalle norme vigenti. Il concessionario dovrà altresì provvedere:

- alla regolare tenuta del registro dei controlli dei dispositivi di sicurezza antincendio;
- alla osservanza di ogni altro onere posto a suo carico, in quanto concessionario responsabile dell'attività, dalle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

#### **9. ARREDI**

Conservazione e manutenzione di tutti gli elementi di arredo ed attrezzature in dotazione all'impianto elencate nel verbale di consegna e relativi aggiornamenti, i beni difettosi e/o non funzionanti dovranno essere sostituiti all'occorrenza con beni analoghi.

E' facoltà del Concessionario provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi ulteriori a quelli già installati ed in dotazione all'impianto che lo stesso reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio nel corso della convenzione, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Il Concessionario, al termine della concessione, non potrà asportare le attrezzature, gli arredi movibili risultanti dall'offerta tecnica presentata in sede di gara che saranno acquisiti al patrimonio comunale.

Nessuna attrezzatura consegnata all'Amministrazione Comunale potrà essere alienata o distrutta senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Settore n°4

Ing. Cristiano Ciolfi

La Responsabile del Settore n°5

Rossella Trafeli