



# COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 9 DEL 27/02/2014

COPIA

**OGGETTO : APPROVAZIONE MODIFICHE CAPITOLATO SPECIALE PER  
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE GESTIONE DEL CENTRO  
NATATORIO CIRO CAMPISI SITO IN VIA S. PELLICO ROSATE**

\*\*\*\*\*

Il giorno 27/02/2014 alle ore 15.30 presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di Legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Sindaco, DANIELE DEL BEN, assistito dal Segretario Comunale DOTT.SSA MARIA BASELICE.

Dei Signori componenti la Giunta comunale di questo Comune:

Presenti

Assenti

**DEL BEN DANIELE  
CRESPI ALESSANDRO  
LIBERALI MARIO**

**VENGHI CLAUDIO  
ORENI MONICA**

**Membri ASSEGNATI 5 PRESENTI 3**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente relazione – proposta;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 5.7.2013 con la quale si approvava la risoluzione consensuale del contratto di concessione per la gestione del Centro Sportivo e Natatorio Comunale di Via S. Pellico – Rosate stipulato tra DISPORT srl e Comune di Rosate, autorizzando il Responsabile del Settore Servizi alla Persona alla sottoscrizione della stessa;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 9.7.2013 con la quale si approvava la nuova organizzazione dei pubblici servizi ricreativi e sportivi presso il centro sportivo Ciro Campisi in via Silvio Pellico, Rosate suddividendone la gestione in due lotti: centro natatorio da una parte e campi da tennis, calcetto, polivalente, bocce, basket e bar esterno dall'altra, demandando ad atti della Giunta Comunale e del competente Settore Servizi alla Persona e Settore Tecnico la definizione dei capitolati speciali e dei bandi relativi alla gestione dei due lotti predetti;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 01.8.2013 con la quale si approvavano i capitolati speciali per l'affidamento in concessione della gestione del Centro sportivo Ciro Campisi e del Centro Natatorio Ciro Campisi siti in via S. Pellico Rosate ai sensi dell'art. 30 del D.lgs. n. 163/2006;

Considerato che con determinazione n. 285 del 20.9.2013 si è proceduto all'aggiudicazione definitiva in concessione della gestione del Centro sportivo C. Campisi sito in Via S. Pellico Rosate;

Ritenuto necessario procedere alla indizione di gara con procedura aperta di concessione ai sensi dell'art. 30 D. lgs. n. 163/2006 relativamente al Centro Natatorio, al fine di consentire l'apertura per la stagione estiva 2014;

Considerato che, al fine di verificare lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'impianto esistente, il Settore Tecnico comunale ha chiesto alla Nord Piscine srl di Assago, ditta installatrice dell'impianto per l'appaltatore costruttore del centro sportivo, una relazione di verifica con quantificazione degli interventi manutentivi urgenti e necessari per garantire il servizio da giugno 2014;

Viste le relazioni tecniche della Nord Piscine srl di Assago prot. n. 1470 del 18.2.2014 e dell'Ufficio Tecnico Comunale, conservate agli atti;

Considerato che l'apertura del Centro Natatorio potrà avvenire solo dopo interventi tecnici di manutenzione straordinaria quantificati in € 50.000,00 a carico del concessionario;

Ritenuto pertanto, di modificare il capitolato speciale relativo al centro natatorio approvato con deliberazione G.C. n. 76 del 1.8.2014;

Rilevato che la determinazione del canone derivante dalla concessione del Centro Natatorio per i primi tre anni, dal 2014 al 2016 pari a € 15.000,00 IVA esclusa (previsione iniziale del canone concessorio € 30.000,00 IVA esclusa come da capitolato G.C. n. 76/2013), tiene conto di un investimento di € 50.000,00 Iva esclusa che deve essere effettuato dal concessionario entro maggio 2014, al fine di consentire l'apertura di un impianto sportivo comunale che altrimenti non avrebbe le caratteristiche di idoneità per garantire il servizio a favore della cittadinanza (impianto elettrico, impianto idraulico e trattamento delle acque da ripristinare in quanto obsoleto e non a norma);

Tenuto conto che nel precedente capitolato il canone di 30.000,00 € annuo era riferito al Centro sportivo Ciro Campisi nel suo complesso e ad oggi la parte del Centro sportivo (tennis, campo calcetto, campo basket, bar, parco giochi, ecc.) è stata già appaltata per un canone annuo di € 2.100,00 esclusa IVA (per 10 anni);

Dato atto che il valore della concessione, costituito dal canone rideterminato rispetto al capitolato G.C. n. 76/2013, per i primi tre anni, sommato al canone per gli ulteriori 7 anni e alla spesa per gli interventi manutentivi richiesti al concessionario è sostanzialmente equivalente al valore della concessione di cui alla deliberazione G.C. n. 76/2013, tenuto conto dell'IVA e della spesa di € 50.000,00 IVA esclusa che il concessionario deve effettuare entro il 31.5.2014 per rendere operativo l'impianto;

Dato atto che il mancato avvio della procedura di assegnazione dell'impianto natatorio priverebbe la cittadinanza di un importante servizio pubblico e che l'inattività dell'impianto potrebbe comportare un successivo maggiore impegno finanziario per l'Amministrazione Comunale. dovuto al mancato utilizzo.

Visti i sopra indicati valori complessivi delle concessioni;

Dato atto che il canone di 15.000 € per i primi tre anni è indicativo in quanto trattasi di base d'asta soggetta a miglioria in sede di gara;

Visti i parere di regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Settore Servizi alla Persona e del Responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art. 49 d.lgs. n. 267/2000;

Considerato che, ai sensi dell'art. 49 D.lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità contabile è favorevole e subordinato all'approvazione del Bilancio di Previsione 2014 e del Bilancio Pluriennale 2014-2016 che definirà gli effettivi stanziamenti di entrata e di spesa anche in riferimento al rispetto del patto di stabilità;

Ritenuto di approvare la suddetta relazione-proposta;

Tutto ciò premesso;

Con voti unanimi, legalmente espressi,

### **DELIBERA**

1. Di modificare il capitolato speciale per l'affidamento in concessione della gestione del centro Natatorio Ciro Campisi approvato con deliberazione G.C. n. 76/2013;
2. Di demandare ai Responsabile di Settori competenti l'istruzione del procedimento di scelta del concessionario ex art.30 D. Lgs. n.163/2006;
3. Di dare atto che l'Amministrazione Comunale si impegna a reperire le necessarie risorse per garantire gli equilibri del Bilancio di Previsione 2014 e Bilancio Pluriennale.

Quindi, stante l'urgenza di dare attuazione al presente atto, con separata votazione unanime

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs 267/2000.



ALLEGATO

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 9 del 27 FEB 2014

COMUNE DI ROSATE  
(PROVINCIA DI MILANO)

Via Vittorio Veneto n° 2 - [WWW.COMUNE.ROSATE.MI.IT](http://WWW.COMUNE.ROSATE.MI.IT) - Partita Iva 03602750154 – Cod. Fiscale 82000610152

**CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE SCOPERTO “CIRO CAMPISI” SITO IN VIA SILVIO PELLICO - ROSATE**

**Stazione concedente** : Comune di Rosate – Via Vittorio Veneto n.2 ROSATE (MI),  
Telefono: 02/90830.1 - Indirizzo posta elettronica: [protocollo@comune.rosate.mi.it](mailto:protocollo@comune.rosate.mi.it); pec: [comune.rosate@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.rosate@pec.regione.lombardia.it)

**Luogo di prestazione del servizio**: Centro Natatorio comunale sito in ROSATE Via S.Pellico

**Categoria del servizio**: Servizi ricreativi, culturali e sportivi.

**ART. 1 - OGGETTO**

Il Comune di ROSATE intende affidare a terzi la gestione in concessione del Centro Natatorio Comunale “Ciro Campisi” sito in Rosate Via S. Pellico. La concessione è effettuata dal Comune ed accettata dal Concessionario, con oneri a proprio carico, alle condizioni indicate nel presente capitolato e nel bando di gara. La gestione dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- ✓ Apertura e chiusura, sorveglianza e custodia diurna e notturna della piscina nel periodo giugno-settembre;
- ✓ Conduzione, manutenzione e mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici;
- ✓ Trattamento delle acque;
- ✓ Pulizia dell’intero complesso dato in gestione;
- ✓ Manutenzione ordinaria riferita alle strutture e agli impianti dati in utilizzo;
- ✓ Verifiche periodiche degli impianti elettrici, di sicurezza e assimilabili secondo normativa vigente;
- ✓ Installazione e mantenimento in efficienza di presidi antincendio e cartellonistica di sicurezza;
- ✓ Cura e manutenzione delle aree verdi e spazi circostanti la piscina;
- ✓ Assistenza bagnanti;
- ✓ Attività di segreteria con personale all’uopo destinato;
- ✓ Attività di bar/ristoro all’interno della piscina;
- ✓ Attuazione degli interventi di miglioria di cui al successivo art. 8

E’ a carico del gestore del centro natatorio il pagamento dei consumi di acqua, luce e gas relativi alla piscina e precisamente:

- energia elettrica piscina (voltura contatori e pagamento fatture)
- acqua piscina e spogliatoi (voltura contatori e pagamento fatture; per quanto riguarda gli spogliatoi viene chiesto il rimborso al gestore del campo sportivo relativamente ai consumi degli spogliatoi tennis, la quota è determinata sulla base di contatori divisionali)
- gas caldaia piscina (i contatori sono intestati al gestore tennis, il gestore piscina versa la quota relativa alla caldaia piscina determinata sulla base di contatori divisionali). Al tal proposito versa un deposito cauzionale/fideiussione di € 10.000,00 all’inizio della stagione, a garanzia del pagamento delle utenze relative al periodo giugno-settembre di ogni anno, da reintegrare in caso di escussione, entro 10 giorni, pena decadenza della concessione. L’importo del deposito cauzionale/fideiussione potrà essere variato in funzione dello storico dei consumi degli anni precedenti. La manutenzione e gestione della caldaia è a carico del gestore dell’impianto natatorio in quanto è utilizzata in via esclusiva dalla piscina.

## **ART. 2 – DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

Il Centro natatorio comunale “Ciro Campisi” di ROSATE si compone di n. 2 vasche scoperte, locali e servizi oltre a pertinenze esterne annesse come di seguito specificato ed evidenziato nelle allegate planimetrie (**ALLEGATO “A”**).

- Edificio ad uso spogliatoio per piscina con annesso bar, servizi e locale deposito;
- Piscina scoperta costituita da una vasca di mt 25x16,66 e una vasca ludica di forma circolare avente diametro di mt, 16,00 con solarium circostante;
- Vano tecnico per trattamento acque;
- Area a verde con percorsi interni di collegamento;

## **ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è **stabilita in anni 10 (dieci)** a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, fatta salva l'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'art 11 c. 9 d.lgs. n. 163/2006.

## **ART. 4 – CANONE**

L'affidamento in concessione dell'impianto comporta la corresponsione da parte del concessionario di:  
- un canone minimo di € 15.000,00 + IVA di legge per i primi tre anni,  
- un canone minimo di € 30.000,00 + IVA di legge a partire dal quarto anno di gestione. Entrambi i canoni sono soggetti ad aumento in sede di gara. Tale valore, sarà soggetto annualmente all'adeguamento nella misura del 100% dell'indice ISTAT biennale rapportato all'indice \*FOI\* (Famiglie Operai Impiegati) con decorrenza dalla data di stipula contrattuale. Il canone sarà aggiornato automaticamente senza preventiva comunicazione al Concessionario.

La metà del canone dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale entro il 30.6 e il saldo entro il 31.08. Il mancato rispetto dei termini di pagamento farà maturare gli interessi legali.

## **ART. 5 - PRINCIPI GENERALI DEL SERVIZIO**

Il Centro Natatorio “Ciro Campisi” è destinato allo svolgimento d'attività sportive agonistiche, non agonistiche, amatoriali, ricreative, terapeutiche e alle attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

## **ART. 6 – CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO**

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

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

## **ART. 7 — MODALITA' SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO**

Il servizio dovrà essere svolto dal concessionario con i propri mezzi tecnici, personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione. Il concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi previste dalle normative vigenti.

Il concessionario è obbligato a servirsi del centro, secondo il seguente orario giornaliero: dal 1 giugno al 15 settembre, tutti i giorni, dalle ore 10.00 alle ore 19.00, compresa la prima stagione di apertura;

## **ART. 8 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve provvedere ad applicare tutte le norme emanate in ambito igienico-sanitario all'interno di tutti gli impianti e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse. In particolare sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

#### **A ) Interventi di ripristino/manutenzioni straordinarie**

Il concessionario dovrà effettuare interventi di ripristino/manutenzioni straordinarie delle strutture ed impianti esistenti del Centro Sportivo, ed in particolare l'impianto idraulico, elettrico e di trattamento delle acque, da realizzarsi, a seguito di indicazioni ed approvazione da parte del Comune, sino alla concorrenza di €. **90.000,00=** Iva esclusa con la seguente tempistica:

almeno € 50.000,00 entro il 31 maggio 2014, per consentire l'apertura del centro natatorio;

€ 40.000,00 secondo necessità, entro il termine della concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare l'art. 57 D.lgs. n. 163/2006 per l'affidamento di servizi analoghi in materia di attività sportiva.

Il Comune, previo avviso anticipato di almeno 30 giorni, potrà realizzare opere aggiuntive e/o manutentive e di riqualificazione non inficianti ed impedenti i patti e le clausole contrattuali vigenti.

#### **B) Gestione dell'impianto**

Il concessionario, nella conduzione degli impianti, dovrà osservare gli obblighi di diligenza di cui all'art. 1587 C.C. comma 1 e dovrà correttamente e puntualmente eseguire il servizio richiesto che si articola, in linea generale, nei seguenti adempimenti:

- a) Conformare l'attività all'obiettivo del più largo accesso alla pratica sportiva e al soddisfacimento del pubblico interesse;
- b) Apertura, chiusura, custodia delle chiavi, degli immobili, degli impianti, dei beni e delle attrezzature comunali e dei servizi relativi, controllo e gestione degli ingressi, vigilanza diurna e notturna, ossia: assicurare per l'intero orario di apertura al pubblico, la presenza di un responsabile e di tutto il personale necessario per lo svolgimento delle attività previste ed, inoltre, garantire, in caso di urgente necessità, la reperibilità diurna e notturna di un responsabile, entro 30 minuti dalla chiamata. Il nominativo, domicilio e recapito della persona reperibile ed eventuali successive variazioni degli stessi devono essere comunicati al competente ufficio comunale;
- c) Perfetta funzionalità, sicurezza degli impianti, con predisposizione del relativo piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e osservanza di tutti gli obblighi conseguenti, compresa la nomina di un "datore di lavoro" a ciò deputato e l'istituzione del registro antincendio;
- d) Oneri derivanti dalla copertura assicurativa per infortunio e danni verso terzi;
- e) La pulizia giornaliera di tutti gli impianti e le aree verdi;
- f) Il trattamento dell'acqua delle vasche in conformità alla normativa vigente in materia d'impianti natatori pubblici (filtraggio, clorazione, acidità, eliminazione dei residui, ecc.) e il controllo sia del corretto funzionamento tecnico degli impianti che del mantenimento degli standard previsti dalla vigente normativa sugli impianti natatori pubblici.
- g) La conduzione e la manutenzione ordinaria di tutti gli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti tecnologici, secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B. In caso di urgenti ed indifferibili necessità, tuttavia, il gestore, previa preventiva comunicazione e autorizzazione da parte dell'ufficio Tecnico Comunale, dovrà provvedere alla manutenzione straordinaria e all'acquisto di materiale ed attrezzature fisse necessarie per lo svolgimento dell'attività in essere. Sarà poi compito dell'Amministrazione Comunale, rifondere le spese, provvedendo al rimborso dei costi sostenuti, dietro presentazione delle relative fatture e verifica degli acquisti eseguiti e/o prestazioni effettuate. Ove il concessionario svolga i lavori di gestione straordinaria, senza il rilascio dell'autorizzazione preventiva, l'Amministrazione può a sua discrezione e senza che il concessionario possa avanzare

pretese al riguardo, procedere all'acquisizione a titolo gratuito dei lavori nel patrimonio comunale o chiedere al concessionario la rimessione in ripristino dello stato precedente.

- h) Oneri relativi a tutte le spese di manutenzione straordinaria rese necessarie per trascuratezza o inadempienza della manutenzione ordinaria;
- i) Realizzazione di interventi esterni comprendenti l'irrigazione delle aree verdi, la semina ed il taglio dei manti erbosi, la potatura degli alberi e degli arbusti, quando necessario con mezzi adeguati;
- j) Assenso in ogni momento e senza preavviso a visite, ispezioni da parte di tecnici e funzionari comunali a ciò incaricati e loro fornitura delle informazioni eventualmente richieste con particolare riferimento all'andamento gestionale, al funzionamento e alla conduzione tecnica dell'impianto. Tali informazioni potranno riguardare anche lo stato di conservazione dei beni affidati in gestione;
- k) Comunicazione all'Ente Comunale di ogni anomalia o difetto riscontrato nell'impianto e adozione delle opportune precauzioni, al fine di evitare maggiori danni a cose o a persone, ivi compresa, nei casi più gravi, la temporanea sospensione dell'attività sportiva;
- l) Spese per personale, materiali di consumo e di pulizia e forniture d'arredi e attrezzature;
- m) Pagamento delle spese per la fornitura d'energia elettrica, gas e acqua di pertinenza del Centro natatorio direttamente per le utenze intestate o mediante rimborso al gestore del Centro sportivo adiacente a cui sono intestati i contratti di utenza secondo la specifica di cui all'art. 1 del capitolato, e di tutti gli oneri riferiti alla gestione nonché le spese relative alla tassa rifiuti secondo quanto previsto dal regolamento comunale;
- n) L'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso l'impianto, mantenendo a disposizione degli utenti gratuitamente i necessari materiali di primo intervento e soccorso;
- o) L'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni necessarie prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
- p) Un'ininterrotta vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti;
- q) Osservanza delle norme di legge relative all'affluenza e capienza di pubblico consentita, in aderenza alla disciplina sui locali di pubblico spettacolo;
- r) La fornitura e messa in opera a proprie spese degli arredi e attrezzature (lettini, sdraio, ombrelloni, ecc) occorrenti per l'adeguato funzionamento estivo della piscina;
- s) Interventi di disinfestazione e derattizzazione, qualora necessari;
- t) L'assistenza bagnanti, che deve essere assicurata secondo quanto disposto dalla vigente normativa (ivi compresa quella regionale) in materia di sicurezza per l'esercizio d'impianti natatori utilizzando personale abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso. Gli assistenti bagnanti devono garantire anche:
  - il rispetto delle norme vigenti per l'accesso alla piscina attraverso una costante opera d'educazione degli utenti volta anche ai temi della sicurezza e del benessere durante il tempo di permanenza nell'impianto;
  - il regolare funzionamento e la puntuale fruizione da parte dei bagnanti dei presidi di bonifica dei frequentatori.Obbligo dell'esposizione all'ingresso della piscina, nel rispetto della vigente normativa regionale, del regolamento interno riguardante il comportamento che frequentatori e bagnanti devono tenere e che riporti, almeno alcune indicazioni minime.

- u) L'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
- v) Costante attività d'informazione e promozione degli impianti, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura;
- w) Allo scadere del rapporto gestionale, obbligo della restituzione in perfetto stato di efficienza e manutenzione dell'impianto e delle restanti aree consegnate, fatte salvo il normale deterioramento d'uso. Nel caso si riscontrino danneggiamenti diversi da quelli ammessi per la naturale usura il Concessionario sarà tenuto a ripristinare a sue spese lo stato anteriore, pena l'impossibilità dello svincolo della cauzione definitiva.

Previa richiesta e formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, è data facoltà al concessionario di apportare agli impianti, a sue cure e spese, quelle modifiche che ritenesse utili a migliorare le strutture, gli impianti e la gestione delle attività o a ridurre il costo d'esercizio.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie diverranno di proprietà comunale e al termine dovranno essere consegnati in condizione d'efficienza senza pretesa d'alcun compenso, neppure a titolo d'indennità o risarcimento.

Resta a carico del concessionario l'alea economica finanziaria della realizzazione delle opere e della gestione del servizio nel suo complesso nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

#### **ART. 9 — ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Spetta al Comune di Rosate l'assicurazione sull'immobile in quanto proprietario e la manutenzione straordinaria delle strutture e degli impianti, ad eccezione degli interventi di cui all'art.8 punto A).

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere o le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio, la realizzazione o la sostituzione integrale delle attrezzature e degli impianti tecnologici; le modifiche dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

L'Amministrazione Comunale potrà altresì prescrivere la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria qualora gli stessi siano dovuti per assenza o carenza di manutenzione ordinaria da parte del concessionario. A tal fine l'Amministrazione diffida il Concessionario ad eseguire i lavori entro un termine, trascorso il quale si procederà alla risoluzione in danno del contratto di concessione.

Le sostituzioni di parti rilevanti delle strutture determinate dal deperimento per cause di forza maggiore o caso fortuito, anche se coperte da polizza assicurativa, dovranno essere eseguite dal Comune. Le parti possono in caso d'urgenza concordare che l'opera o la fornitura sia eseguita dal Concessionario, salvo rimborso da parte del Comune.

#### **ART 10 — TARIFFE**

Il concessionario dovrà applicare le tariffe e riduzioni concordate di anno in anno con l'Amministrazione Comunale.

All'interno di tali valori il gestore può autonomamente praticare riduzioni e promozioni tariffarie, preventivamente comunicate all'amministrazione almeno trenta giorni prima dell'inizio della gestione, tese ad incentivare l'utilizzo degli impianti. Le tariffe previste comprendono espressamente l'utilizzo degli impianti, delle attrezzature ginnico sportive attinenti l'attività sportiva esercitata, dei servizi igienico-sanitari e gli spogliatoi e servizi annessi (docce, asciugacapelli, ecc..).

La tariffa costituisce il corrispettivo del servizio gestito e spetta al gestore riscuoterla. Al gestore spettano altresì tutti i proventi derivanti dalla pubblicità, e da altre attività indicate nell'offerta o preventivamente autorizzate dall'amministrazione comunale, dallo stesso svolti all'interno della struttura in gestione, rimanendo a suo carico ogni adempimento e onere connesso. Gli importi delle tariffe potranno essere soggette a revisione annuale.

#### **ART. 11 - UTILIZZO IMPIANTI SPORTIVI**

Il concessionario può utilizzare il complesso medesimo per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità, d'iniziative sportive e non sportive, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione e il normale stato di conservazione delle strutture e degli impianti e senza pregiudizio alcuno per gli stessi. Per la realizzazione di tali iniziative il gestore deve preventivamente inoltrare richiesta scritta al competente servizio comunale ed acquisire l'autorizzazione scritta dell'amministrazione nonché, ove richiesto dalla normativa vigente, di volta in volta, il rilascio da parte dei competenti uffici comunali dell'apposita licenza e/o delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi e in particolare dal Testo Unico Legge Pubblica. Il richiedente dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione del parere degli organi di controllo. Gli spazi di attività sportiva e la densità di affollamento devono intendersi quelli definiti all'art. 14 del D.M. 18 marzo 1996, modificato e integrato dall'art.19 del D.M. 6 giugno 2005.

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità od onere eventualmente derivante dalla mancata idoneità della struttura all'attività che il concessionario o il suo avente causa intenda svolgere.

#### **ART. 12- CORSI E ATTIVITA' DI PROMOZIONE SPORTIVA**

Per favorire la promozione dell'attività sportiva, il gestore potrà organizzare corsi di apprendimento e perfezionamento della disciplina del nuoto, compatibilmente con l'attività estiva.

I corsi devono essere tenuti da istruttori abilitati dalla relativa Federazione Sportiva e debitamente pubblicizzati a cura e spese del gestore.

I frequentatori dei corsi e delle eventuali attività agonistiche dovranno produrre i certificati di idoneità qualora previsti dalle leggi vigenti per le attività svolte direttamente dall'ente gestore;

Il programma deve comprendere corsi diversificati per fasce di età e capacità fisico-sportiva degli utenti.

#### **ART. 13 – LOCALI E ATTREZZATURE**

Il Comune mette a disposizione del concessionario esclusivamente gli impianti sportivi di cui all'art. 2 e relativi impianti tecnologici. L'utilizzo degli spazi, dei locali e delle aree del Centro natatorio devono essere quelle predeterminate dall'Amministrazione Comunale. Ogni diverso utilizzo dovrà essere preventivamente assentito per iscritto dal competente Ufficio Comunale.

In ogni caso è fatto divieto di abitare e risiedere presso i locali e gli spazi del Centro Sportivo.

I locali e gli impianti messi a disposizione dovranno essere gestiti e utilizzati con la cura del buon padre di famiglia e restituiti, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà.

Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite o danneggiamenti, resta a totale carico del concessionario, al quale compete la responsabilità della conservazione e della custodia dei beni per tutta la durata del contratto.

Le attrezzature e gli arredi degli impianti dovranno essere conformi a tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni e tenuti in perfetto stato di pulizia.

#### **ART. 14 – CUSTODIE DI COSE MOBILI DI PROPRIETA' DELL'APPALTATORE**

L'Amministrazione non intende costituirsi in alcun modo depositaria di cose mobili, oggetti, attrezzature di proprietà del concessionario detenuti dallo stesso negli immobili del centro, rimanendo tale custodia e la conservazione a totale di lui carico, rischio e pericolo, senza responsabilità dell'Amministrazione Comunale né per mancanze, sottrazioni, né per danni provenienti per qualsiasi altra causa .

#### **ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione del centro natatorio. Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque entro i tempi tecnici necessari per non interrompere il servizio.

In caso di inadempimento circa gli obblighi sopra citati il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso al gestore e fatta salva l'applicazione delle sanzioni e penali.

Per la conduzione e gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici il gestore dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi del D.M. 37 del 22 gennaio 2008 (Ministero per lo Sviluppo Economico).

Il concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'amministrazione comunale e subordinate all'approvazione della stessa.

Le manutenzioni ordinarie previste sono quelle indicate nell' **ALLEGATO "B"** del presente capitolato.

Inoltre, il Concessionario, in caso di urgenti ed indifferibili necessità, dovrà realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria che ritenga necessari, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, così come espressamente previsto all'art.8-puntoB- lettera h).

#### **ART. 16 – RELAZIONE SULLO STATO E SULL'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI**

Il concessionario ha l'obbligo di presentare annualmente all'Amministrazione Comunale, al termine della stagione estiva, una specifica relazione tecnica, sullo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e degli impianti sportivi e tecnologici nonché copia dei rapporti delle verifiche di legge. La relazione tecnica dovrà riportare lo stato di manutenzione generale, indicare le date e i risultati delle ispezioni periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti.

#### **ART. 17 -CORRISPETTIVO DELLA GESTIONE**

Quale compenso per tutte le prestazioni a suo carico, il gestore ha diritto esclusivamente ai proventi derivanti dalla vendita dei biglietti d'ingresso e utilizzo previsti per la piscina, nonché ai proventi connessi a manifestazioni, corsi, servizi e attività collaterali dallo stesso organizzati o assicurati all'interno della struttura. Spettano altresì al gestore i proventi dalla attività di bar / ristorazione.

I corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

#### **ART. 18 – BAR**

Il Centro Natatorio comunale "Ciro Campisi" è dotato di un locale Bar situato all'interno dell'edificio spogliatoio piscina.

L'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande relativa al Bar, ai sensi della normativa vigente, è di proprietà del Comune di Rosate in persona del Sindaco pro-tempore. La stessa verrà concessa in gestione al concessionario che, per l'attivazione, dovrà espletare le procedure di legge tramite il SUAP competente per territorio, a mezzo di un preposto munito dei requisiti di legge, designato dal concessionario.

Non è consentito il subappalto della gestione del bar in qualsiasi forma giuridica, compresa la cessione di ramo di azienda, tra la concessionaria e soggetti terzi.

In caso di inadempienza, contenzioso o comunque interruzione del servizio, il Comune di Rosate, nel perseguire obiettivi di fornire il servizio, potrà revocare e/o rescindere la concessione per la parte relativa alla licenza ed assumere direttamente, o tramite suo incaricato, la gestione del servizio di somministrazione.

Resta fermo che in nessun caso l'esercizio del bar potrà essere condotto una volta concluso il rapporto contrattuale, né potrà essere l'autorizzazione trasferita, cessata, ampliata e/o modificata.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio.

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. 19 – DOMICILIO**

Il concessionario dovrà eleggere domicilio in Rosate. Presso tale domicilio l'amministrazione comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente capitolato. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio il numero di recapito telefonico e di posta elettronica certificata al quale l'Amministrazione comunale possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza, con un responsabile della ditta stessa. Il nominativo di tale responsabile dovrà essere comunicato entro e non oltre 10 giorni lavorativi dall'inizio dell'affidamento in concessione.

## **ART. 20 – OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

E' fatto obbligo al concessionario di osservare e far osservare, costantemente, tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze emanate ed emanande, che abbiano attinenza con il servizio assunto.

## **ART. 21 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto non può essere ceduto, salvo autorizzazione del Concedente, a pena di nullità. E' vietato il subappalto o la cessione di attività a terzi ad eccezione delle seguenti attività accessorie e complementari:

- Trattamento dell'acqua comprese le analisi di laboratorio
- Pulizie di tutti gli impianti e manutenzione del verde (l'irrigazione delle aree verdi, la semina ed il taglio dei manti erbosi, la potatura degli alberi e degli arbusti);
- Manutenzioni civili e degli impianti tecnologici. Nel caso le manutenzioni rientrino nell'ambito dei lavori pubblici i soggetti esecutori dovranno possedere la qualificazione prevista dalla normativa vigente in base all'importo dei lavori medesimi.

Il Comune riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione del servizio, il quale quindi risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte dei subappaltatori/contraenti.

## **ART. 22 – DIVIETO DI CAMBIO DI DENOMINAZIONE**

Il concessionario è tenuto ad esercitare il servizio sotto la denominazione: "Centro Sportivo e Natatorio Comunale C. Campisi". E' fatto divieto di modificare tale denominazione, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Rosate pena l'immediata risoluzione del rapporto.

## **ART. 23 CONTROLLO**

In ordine al rigoroso rispetto, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dal presente capitolato, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obbligo di preavviso direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna.

Il concessionario è inoltre tenuto a trasmettere all'inizio di ogni anno solare un rendiconto della gestione effettuata nell'anno precedente.

## **ART. 24 - PENALITA'**

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato e del bando di gara ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni. Qualora il concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità.

Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente capitolato e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 300,00 e € 5.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Al Concessionario sarà applicata una penalità fissa di € 5.000,00 per interruzione, anche parziale, del servizio, per qualsivoglia motivo determinatasi, esclusa la forza maggiore. In tale caso è fatto comunque salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

In case di abituale deficienza o negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto così come precisato nel successivo articolo 25.

Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore è indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale.

## **ART. 25 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 CC., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- Sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 7 giorni consecutivi;
- Mancata presentazione della cauzione definitiva entro i termini previsti dopo l'aggiudicazione provvisoria;
- Abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dalla amministrazione comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- Applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- Eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- Quando la ditta concessionaria subappalti i servizi oggetto del presente capitolato senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 21;
- Messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- Qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal Contratto di Concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione comunale e da questa non autorizzata;
- Violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- Violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- Mancata realizzazione degli interventi di cui all'art.8;
- Mancata messa in opera delle attrezzature e degli arredi dichiarati nell'offerta presentata in sede di gara;
- Mancato pagamento di tre rate consecutive del canone concessorio.

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare il servizio al secondo classificato nella procedura di gara.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa è eventualmente incorsa, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

## **ART. 26 – FALLIMENTO, SUCCESSIONE E CESSIONE DELLA DITTA**

Il consenso scritto dell'amministrazione è necessario per il prosieguo del rapporto contrattuale in caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione dell'azienda fornitrice il servizio, ai sensi della vigente normativa.

Nei raggruppamenti di imprese, nel caso di fallimento dell'impresa mandataria o, se trattasi di impresa individuale, in caso di morte, di interdizione o inabilitazione del titolare, l'amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto o di proseguirlo con altra impresa del gruppo o altra ditta, in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, entrata nel gruppo in dipendenza di una delle cause predette, alla quale

sia stato conferito con unico atto mandato speciale con rappresentanza da parte delle singole imprese facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara e designata quale capogruppo. Tale mandato deve risultare da scrittura privata autenticata; la procura è conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

## **ART. 27 - ASSICURAZIONI**

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo della società e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.) Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- ✓ Condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio di tutti gli impianti e tutte le attrezzature necessarie per la svolgimento delle discipline sportive nella struttura in gestione; compresa la responsabilità civile derivante dalla presenza del pubblico durante allenamenti e/o manifestazioni e l'organizzazione di manifestazione e/o gare sportive in genere inerenti tutte le discipline svolte nella struttura in gestione;
- ✓ L'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e compresi altresì altri soggetti al servizio, anche temporaneo, del gestore nell'esercizio delle attività svolte per conto della ditta appaltatrice;
- ✓ Che sono compresi i danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale, che il gestore ha in consegna e/o custodia;
- ✓ L'estensione ai danni derivanti al Comune o a terzi da incendio di cose del concessionario o dallo stesso detenute.

Nella garanzia di R.C.O. si dovranno comprendere tutte le figure di prestatori di lavoro, previste dalle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, che svolgono la propria attività al servizio del gestore.

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare apposita assicurazione per responsabilità civile verso terzi, compreso il Comune, a garanzia di danni arrecati a persone o a cose, in dipendenza dell'esecuzione delle attività oggetto della concessione con massimali di garanzia non inferiori a € . 1.000.000,00 per sinistro, con limite di € 1.000.000,00 per danni a persone e € . 1.000.000,00 per danni a cose.

Il Comune di Rosate è pertanto esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per danni a persone o a cose dipendenti direttamente o indirettamente dall'esercizio degli impianti.

La stipula del contratto d'affidamento del servizio di gestione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

Il Comune di Rosate è pertanto esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per danni a persone o a cose dipendenti direttamente o indirettamente dall'esercizio degli impianti.

## **ART. 28 – RESPONSABILITA'**

Il concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'amministrazione comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente appalto

Il concessionario sarà comunque responsabile d'eventuali danni arrecati agli impianti e ai beni esistenti nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione. Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente. E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto a lui collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte e o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione.

Il concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello dell'amministrazione comunale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto della presente concessione; a tal fine

dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

#### **ART. 29 – ESECUZIONE D'UFFICIO**

In caso d'interruzione totale o parziale del servizio di cui al presente capitolato, qualsiasi ne sia la causa, anche di forza maggiore, il Comune ha facoltà di provvedere alla gestione del servizio medesimo, sino a quando siano cessate le cause che hanno determinato la circostanza, sia direttamente sia indirettamente, a rischio e spese della ditta appaltatrice, avvalendosi, eventualmente, anche dell'organizzazione dell'impresa e ferme restando a carico della stessa tutte le responsabilità derivanti dall'avvenuta interruzione

#### **ART. 30 - DIREZIONE DEL SERVIZIO**

La direzione del servizio deve essere affidata ad un responsabile con qualifica professionale idonea a svolgere tale funzione.

In caso d'assenza o impedimento del direttore, il gestore deve provvedere alla sua sostituzione con un altro direttore d'adeguata professionalità, dandone immediata comunicazione al Comune.

#### **ART. 31– PERSONALE**

Il concessionario si obbliga a garantire il buon funzionamento degli impianti avvalendosi di personale adeguatamente qualificato, competente e preparato, a diverso titolo impiegato, nei confronti del quale si impegna a rispettare, quanto stabilito dai vigenti contratti collettivi di lavoro di riferimento e, dalle restanti norme in materia previdenziale, assicurativa, fiscale, economica e sicurezza nei luoghi di lavoro.

In particolare, il titolare dell'attività, nel rispetto di quanto espressamente previsto dalla D.G.R. 17/05/2006 n.8/2552, deve provvedere alla nomina ed alla formazione delle seguenti figure professionali:

- eventuali responsabili pro-tempore della piscina;
- addetto agli impianti tecnologici;
- assistente bagnante;
- addetto al primo soccorso;

All'Amministrazione comunale dovranno obbligatoriamente essere comunicati per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità:

- Il nominativo dell'incaricato responsabile della buona esecuzione del servizio, al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per eventuali osservazioni e proposte (referente della concessione);
- L'elenco del personale impiegato nel servizio, specificando la qualifica e le mansioni da svolgere. Il concessionario dovrà limitare al massimo l'avvicendamento del personale nei vari posti di lavoro e dovrà in ogni caso comunicare al Comune ogni variazione relativa a quanto richiesto nel presente articolo.

Il concessionario garantirà la più idonea flessibilità organizzativa in dipendenza delle necessità d'adeguamento del servizio tempestivamente richieste dall'Amministrazione comunale.

#### **ALLEGATI**

**ALLEGATO "A" - Planimetria**

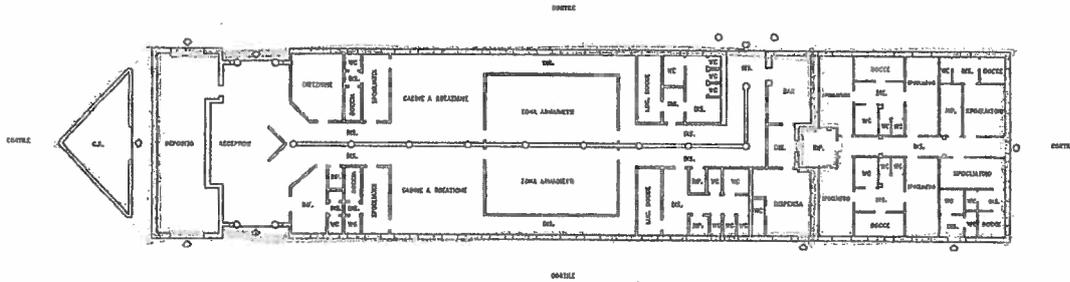
**ALLEGATO "B" - Manutenzioni ordinarie**

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 9 del 27 FEB 2016

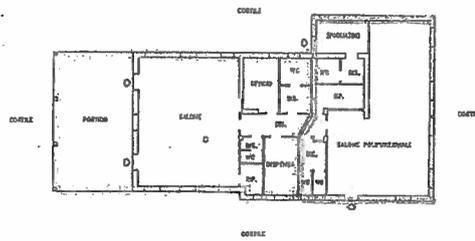
PALAZZINO AREA NATAFORO - SPOGLIATOI CAMPI SPORSIVI

PIANO TERRA BLOCCO SPOGLIATOI  
H=270cm

ALLEGATO A



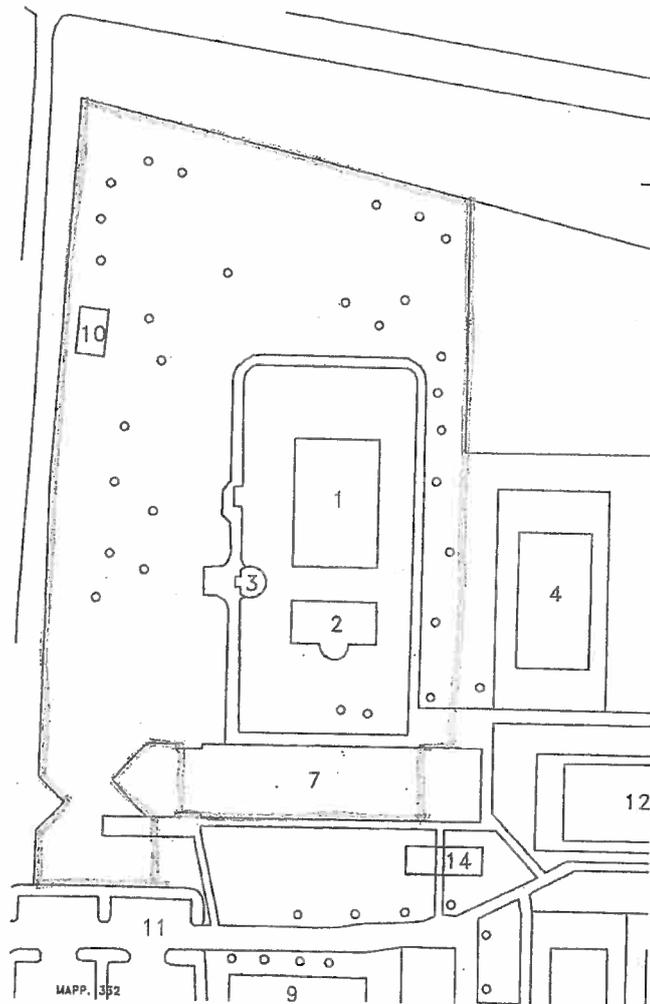
PIANO TERRA BAR - CLUB  
H=300cm



MANA

AREA NATATORIA

ALLEGATO A



*[Handwritten signature]*

Allegato delibera C.C./G.M.  
n. 9 del 27 FEB 2014



**COMUNE DI ROSATE**  
(PROVINCIA DI MILANO)

Via Vittorio Veneto n° 2 - [WWW.COMUNE.ROSATE.MI.IT](http://WWW.COMUNE.ROSATE.MI.IT) - Partita Iva 03602750154 - Cod. Fiscale 82000610152

**CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN  
CONCESSIONE GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO  
COMUNALE “CIRO CAMPISI” SITO IN VIA SILVIO PELLICO**

**MANUTENZIONI  
ORDINARIE**

**ALLEGATO “B”**

P

## **0. NORME GENERALI**

### **PREMESSA**

Il Gestore dovrà effettuare tutte le operazioni di manutenzione e cura di strutture, attrezzature ed arredi che saranno necessarie per mantenere in efficienza l'impianto e comunque le prestazioni minime da effettuarsi sono descritte ai successivi punti da 1 a 8.

D

## 1. INFRASTRUTTURE EDILI

### GIORNALIERA

- Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti delle aree circostanti l'impianto.
- Disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili.
- Dotazione nei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.).

### SETTIMANALE

- Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

### MENSILE

- Pulizia: pozzetti acque nere e bianche; griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio).
- Controllo efficienza impianto fognario e scarichi.
- Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali.

### SEMESTRALE

- Controllo delle condizioni delle chiusure mobili (porte, finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi di ripristino.
- Controllo e regolazione della corretta tensione della struttura in legno lamellare e dei teli sovrastanti.
- Controllo e regolazione della tensione delle reti di recinzione in genere.

### ANNUALE

- Controllo e sistemazione: del rivestimento delle vasche (eventuali distacchi) e delle strutture delle vasche (tenuta); stato delle coperture e dei rivestimenti esterni.
- Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell' impianto deteriorate. Sostituzioni di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature.
- Riprese di intonaci, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento e manomissioni.
- Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto.
- Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, topi).

### PERIODICI

- Controllo: delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3-4 anni per quelle in c.a.).
- Rifacimento di tinteggiature e verniciature esterne, secondo le caratteristiche delle finiture (circa ogni tre anni).
- Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso.
- Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza.
- Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro.

## 2. IMPIANTO PRODUZIONE CALORE, DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA

### GIORNALIERA

- Controllo e regolazione: livello acqua caldaie, regolare inserimento delle apparecchiature e automatismi, fiamma bruciatori.
- Controllo e regolazione: temperatura di erogazione (docce e rubinetti); regolare funzionamento pompe di ricircolo.
- Controllo: temperatura dei locali ed eventuale ritaratura dei termostati.

### SETTIMANALE

- Controllo e riparazione: di eventuali perdite delle caldaie, serbatoi, tubazioni, ecc.; regolare funzionamento delle valvole di sicurezza (caldaie scalda acqua, serbatoi vari).
- Controllo presenza eventuali perdite idriche.

### MENSILE

- Controllo visivo: Fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie; tiraggio canne fumarie.
- Manovra di tutte le valvole saracinesche e rubinetti.
- Lubrificazione di aste e rinvii.
- Sostituzione di volantini, saracinesche e targhette rotte.
- Controllo dei contatori e degli apparecchi di misura.
- Pulizia filtri acqua.

### TRIMESTRALE

- Controllo: tutti gli strumenti di misura e sicurezza (termostati, pressostati, ecc.).
- Pulizia: griglie e alette di ventilazione.

### SEMESTRALE

- Spurgo dell'aria dalle reti e controllo delle valvole automatiche (con loro pulizia).
- Pulizia: percorsi dei fumi e del focolare; canne fumane (base)
- Controllo del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione.
- Controllo dell'efficienza di tutti gli scarichi della condensa e loro eventuale disostruzione.

### ANNUALE

- Controllo strumentale: Fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie; tiraggio canne fumarie.
- Verifica: tenuta delle guarnizioni (portello, attacco bruciatore).
- Smontaggio dei bruciatori, sostituzioni di parti difettose, pulizia e regolazione.
- Verniciatura parti deteriorate.
- Controllo: reti adduzione e caldaie per eventuali perdite; durezza acqua di alimentazione.
- Smontaggio delle serpentine degli scaldi acqua, loro pulizia ed eventuale disincrostazione dei serbatoi.
- Rifacimento dei premistoppa delle valvole, rubinetti, ecc. (se necessario)
- Disincrostazione delle caldaie ad acqua calda: dopo i primi sei mesi di funzionamento (caldaie nuove), poi ogni due o tre anni a seconda dell'uso e dell'acqua utilizzata.
- Controllo isolanti termici ed eventuali rifacimenti.
- Pulizia: torri di evaporazione, armadi e batterie.
- Controllo ed eventuale sostituzione di giunti antivibranti.
- Serraggio dei bulloni.
- Verifica fissaggio dei corpi scaldanti ed eventuali ripristini
- Pulizia: scarico fumi.

P

### 3. IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

#### SETTIMANALE

- Controllo: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce); livello acqua autoclavi.
- Pulizia sifoni griglie di scarico.

#### MENSILE

- Controllo: efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.; valvola di sicurezza degli autoclavi (effettuando uno scarico).
- Controllo: guarnizioni rubinetti.
- Pulizia dissabbiatori.
- Rigenerazione decalcificatori a seconda dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti, con immissione di sali.

#### SEMESTRALE

- Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.).
- Controllo efficienza impianto antincendio (parte idrica).

#### ANNUALE

- Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque semestralmente ).
- Controllo: stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni, rotture) e relativi organi di fissaggio.
- Pulizia e disinfestazione dei serbatoi di accumulo.
- Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza.
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

P

#### 4. IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

##### SETTIMANALE

- Controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttori, stato dei fusibili).

##### MENSILE

- Controllo e serraggio morsetti.  
- Prova efficienza interruttori -automatici (scatto).

##### SEMESTRALE

- Controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, telesalvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose.

##### ANNUALE

- Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento a terra.  
- Verifica dell'impianto di messa a terra e relative pratiche (denunce, verifiche A.S.L., ecc.).  
- Verifica dell'eventuale impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc)  
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

P

## 5. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SEGNALAZIONE ED EMERGENZA

### GIORNALIERA

- Controllo dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc.)

### SETTIMANALE

- Controllo efficienza prese ed interruttori.
- Controllo regolare funzionamento impianto di emergenza e relativi corpi illuminanti.

### MENSILE

- Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (scarica completa per gli impianti a batterie).
- Controllo: stato delle batterie e rabbocchi liquido.
- Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni.

### SEMESTRALE

- Controllo fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo.
- Pulizia apparecchi illuminanti all'aperto (zone polverose) e controllo parabole (stato e orientamento); apparecchi di illuminazione interna.
- Controllo della tenuta delle guarnizioni.
- Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

### ANNUALE

- Controllo collegamenti elettrici e di terra: stato dei sostegni (eventuale corrosione alla base).
- Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).
- Sostituzione lampade: secondo la loro vita utile (incandescenza: circa 1.000 ore, fluorescenza: 5.000 ore; lampade a basso consumo energetico: 10.000 ore ) altri tipi secondo indicazioni fornite dalle case costruttrici).

## 6. IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE DI PISCINA

### GIORNALIERA

- Controlavaggio dei filtri: in relazione della perdita di carico e secondo le indicazioni dei fabbricanti.
- Pulizia: fondo e lati della vasca con l'aspirafango.
- Controllo: ph e potenziale Redox (almeno ogni due ore); dosaggio di flocculante e sterilizzante; perdita di carico nei filtri; portata di riciclo; trasparenza dell'acqua; funzionamento sfioratori.
- Disinfestazione: dell'acqua nelle vasche lavapiedi; antimicotico sulle superfici esterne.
- Annotazione sull'apposito registro dei dosaggi di flocculante sterilizzante, cloro residuo e numero di bagnanti.

### SETTIMANALE

- Trattamento antialghe.
- Verifica pompe e premi stoppa.
- Manovra di tutte le valvole, saracinesche e rubinetti.

### MENSILE

- Pulizia dei prefiltri: a seconda dell'uso.
- Controllo apparecchiature dosaggio prodotti chimici.

### TRIMESTRALE

- Pulizia a fondo delle vasche previo svuotamento.

### SEMESTRALE

- Verifica: livello sabbia nei filtri; condizioni interne dei filtri; condizioni dei serbatoi (disinfettante, flocculante, ecc.)
- Controllo di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici e di terra.

### ANNUALE

- Analisi batteriologica e chimica dell'acqua presso laboratorio specializzato.
- Controllo ed eventuale disincrostazione scambiatore di calore acqua-vasca.
- Rifacimento dei premistoppa delle valvole (se necessario).
- Verniciatura delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione.

9

## 7. ARREDI ED ATTREZZATURE

### MENSILE

- Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.
- Controllo: condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.

### ANNUALE

- riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

P

## 8. VARIE

### SETTIMANALE

- Controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici, ecc.)

### PERIODICI

- Taglio erba e potatura degli arbusti e siepi con rimozione e smaltimento degli scarti derivanti dal taglio.
- Innaffiatura delle aree verdi e delle essenze arboree ed arbustive presenti sulle aree.
- Controllo dello stato di carica degli estintori e dei contenitori (bombole) sotto pressione.
- Revisione degli estintori da parte di ditta specializzata.

### STAGIONALE

- Montaggio e smontaggio pallone presso statico campo tennis (durante tali operazioni dovrà essere posta particolare cura per non danneggiare sia il telo che il manto di gioco).

### ANNUALE

- Ripresa con vernice idonea delle linee di tracciamento dei campi da gioco.
- Potatura del verde di alto fusto (mentre gli arbusti bassi rientrano nella manutenzione periodica come il taglio erba).



**Comune di Rosate (Mi)**

DELIBERAZIONE G.C. N° 9 DEL 27 FEB 2014

---

**OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO CIRO CAMPISI SITO IN VIA S. PELLICO ROSATE.**

---

**PARERE DI REGOLARITA’ TECNICA**

Visto con parere favorevole,

Li 27 FEB 2014

**I RESPONSABILI DI SETTORE**  
F.TO Dott.ssa A. Fiori/arch. P. Codazzi

---

**PARERE DI REGOLARITA’ CONTABILE**

Visto con parere favorevole

Li 27 FEB 2014

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**  
F.TO Dott.ssa Giulia Mangiagalli

---

Si esprime parere favorevole alla citata deliberazione di cui all’oggetto.

**L’UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO**

Li \_\_\_\_\_

**IL REVISORE DEL CONTO**  
Rag. Claudio Garavaglia

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Daniele Del Ben

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Baselice

---

### PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal - 6 MAR 2014 al 21 MAR 2014

Rosate, 15 MAR 2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Baselice

---

### COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, - 6 MAR 2014



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Maria Baselice

---

### ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione, insussistenti iniziative, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000.

Rosate,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Maria Baselice