



## **COMUNE DI STURNO**

(PROVINCIA DI AVELLINO)

### **UFFICIO TECNICO COMUNALE**

INDIRIZZO: PIAZZA MUNICIPIO  
TEL: 0825-448003  
FAX: 0825-448639  
e-mail:ufficiotecnico@comune.sturno.av.it

WEB: [www.comune.sturno.av.it](http://www.comune.sturno.av.it)  
Codice fiscale: 81000170647  
Partita IVA: 01749360648

# **CAPITOLATO D'ONERI**

**PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE  
IMPIANTI SPORTIVI  
E DEL RELATIVO SERVIZIO DI GESTIONE  
Anni otto (2015/2023)**

Approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo n. 20 del 20/03/2015 esecutiva

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
( Ing. Enrico Perone)**

## **SOMMARIO**

<b>ART. 1</b>	<b>OGGETTO DEL CAPITOLATO</b>
<b>ART. 2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI</b>
<b>ART. 3</b>	<b>METODO DI SCELTA DEL CONTRAENTE</b>
<b>ART. 4</b>	<b>OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI</b>
<b>ART. 5</b>	<b>MODALITA' DI GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO</b>
<b>ART. 6</b>	<b>DURATA DELL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE</b>
<b>ART. 7</b>	<b>VALORE E CANONE CONCESSORIO</b>
<b>ART. 8</b>	<b>POSSESSO</b>
<b>ART. 9</b>	<b>ONERI ORDINARI A CARICO DEL CONCESSIONARIO</b>
<b>ART. 10</b>	<b>OBBLIGHI GESTIONALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO</b>
<b>ART. 11</b>	<b>ONERI A CARICO DEL COMUNE</b>
<b>ART. 12</b>	<b>MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI</b>
<b>ART. 13</b>	<b>SERVIZIO E ATTIVITA' SPORTIVE</b>
<b>ART. 14</b>	<b>SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO</b>
<b>ART. 15</b>	<b>FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO</b>
<b>ART. 16</b>	<b>ASSICURAZIONI E GARANZIE</b>
<b>ART. 17</b>	<b>PUBBLICITA</b>
<b>ART. 18</b>	<b>RESPONSABILITÀ</b>
<b>ART. 19</b>	<b>REVOCA E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE</b>
<b>ART. 20</b>	<b>RISOLUZIONE DEL CONTRATTO</b>
<b>ART. 21</b>	<b>DECADENZA DELLA CONCESSIONE</b>
<b>ART. 22</b>	<b>RINUNCIA ALLA CONCESSIONE</b>
<b>ART. 23</b>	<b>RECESSO DALL'AFFIDAMENTO</b>
<b>ART. 24</b>	<b>PENALI</b>
<b>ART. 25</b>	<b>MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE</b>
<b>ART. 26</b>	<b>RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI</b>
<b>ART. 27</b>	<b>CAUZIONE</b>
<b>ART. 28</b>	<b>VIGILANZA E CONTROLLI.</b>
<b>ART. 29</b>	<b>DEFINIZIONE DELLE VERTENZE</b>
<b>ART. 30</b>	<b>ELEZIONE DI DOMICILIO</b>
<b>ART. 31</b>	<b>RINVIO</b>
<b>ART. 32</b>	<b>SPESE</b>

%%%%%%%%%

## **ART.1 OGGETTO DEL CAPITOLATO**

Il presente Capitolato d'oneri disciplina la concessione del complesso sportivo comunale polifunzionale, compreso il relativo servizio di gestione, ubicato in Sturno, Via Michelangelo a ridosso dell' impianto sportivo contenente la piscina coperta e la piscina scoperta.

## **ART. 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

Il complesso immobiliare è costituito da:

### **1) Campo polifunzionale coperto ):**

Di dimensioni mt. 44,00 x 27,00 x 10,50 h con struttura in legno lamellare composta da archi collegati tra loro mediante arcarecci e controventature fissate al suolo per mezzo di staffe a cerniera, con copertura in tessuto poliestere bispalmato in PVC a doppia membrana, e completa di porta d'ingresso e due uscite di sicurezza munite di maniglione antipánico, e tamponatura con doppia membrana. Impianto di illuminazione costituito da 16 proiettori del tipo a joduri metallici, con lampade da 400 Watt, per un illuminamento medio di 250 lux e per complessivi 6.4 kw.

Impianto di ventilazione e riscaldamento di potenza 250.000 Kcal/h - 5.5 HP. completo di bruciatore a gas metano da 250.00 Kcal/h, corredato di motore elettrico monofase (220V-50hz), ventilatore ad aria di tipo centrifugo e TUB-AIR ENERGY diffusore d'aria costituito da: ventilatore elicoidale afflusso premente con protezione monofase 230 V-50 Hz, di colore nero, peso 14 kg, certificato CEE, diffusore realizzato in tessuto trevira ad alta tenacità biplasmato in PVC autoestinguente, completo di porte e reti per il calcetto, di reti e paletti per il tennis e per la pallavolo.

**2) Campo di calcetto in erba sintetica** di dimensioni mt. 42 x 25 completo di porte di calcetto e reti, recinzione in rete in acciaio plastificato di colore verde per i primi tre metri e recinzione in poliestere per i restanti cinque metri. Impianto di illuminazione costituito da 12 proiettori del tipo a joduri metallici, con lampade da 400 Watt, per un illuminamento medio di 250 lux e per complessivi 4,8 Kw.

**3) Due campi di bocce in erba sintetica** di dimensioni mt. 25 x 3, recinzione in rete in acciaio plastificato di colore verde di altezza pari a metri uno. Impianto di illuminazione costituito da 2 proiettori del tipo a joduri metallici, con lampade da 400 Watt, per un illuminamento medio di 250 lux e per complessivi 0,8 Kw.

**4) Due campi di tennis** di dimensioni 18,27 x 36,57 con fondo in malta chimica tipo "tennis life", completo di reti e paletti, recinzione in rete in acciaio plastificato di colore verde di altezza pari a metri tre. Impianto di illuminazione costituito da 16 proiettori del tipo a joduri metallici, con lampade da 400 Watt, per un illuminamento medio di 250 lux e per complessivi 6.4 Kw.

**4) Struttura presso-statica** di copertura di un campo di tennis completa di impianto di illuminazione, gruppo termico di riscaldamento a gas metano e sostentamento, gruppo autonomo di sostentamento.

**5) complesso spogliatoi** con struttura in cls.a. costituito da due locali spogliatoio con annessi locali doccia e w.c., da un locale destinato ai direttori di gara, un locale infermeria, bar e un deposito.

**6) Tribune scoperte** di capacità pari a 1500 spettatori complete di servizi igienici per il pubblico.

**7) due aree parcheggio** con accesso da via Michelangelo e via Cellaro.

Il predetto complesso immobiliare risulta recintato con rete metallica di altezza pari a mt. 2,50 ed è meglio individuato e delimitato in colore rosso sulla planimetria che al presente **si allega sub "A"** per formarne parte integrante e sostanziale.

## **ART. 3 METODO DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

La procedura di affidamento sarà espletata con procedura aperta, col metodo di cui ai sensi dell'art.3 comma 37 e degli articoli 55, 83 e 124 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii. e con il criterio di aggiudicazione unicamente dell'offerta più vantaggiosa in aumento sull' importo a base d'asta. L'aggiudicazione sarà definitiva. Non saranno ammesse offerte in ribasso.

L'importo a base d'asta è di:

VALUTA	In cifre	Per esteso
<b>EURO</b>	<b>38.400,00=</b> <b>oltre IVA</b>	Trentottomilaquattrocentovirgolazero===== oltre IVA

#### **ART. 4**

##### **OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

Il concessionario ha l'obbligo di osservare, le disposizioni del presente capitolato, nonché tutte le disposizioni normative applicabili al servizio in oggetto.

#### **ART. 5**

##### **MODALITA' DI GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO**

La gestione, finalizzata alla valorizzazione dell'intero complesso sportivo comunale in quanto luogo di pratica sportiva ricreativa intesa come opportunità di formazione, tutela della salute, sviluppo delle relazioni sociali e miglioramento degli stili di vita, deve essere aperta a tutte le istanze del territorio, garantendo la massima fruizione degli impianti e tenendo presenti in ordine di priorità:

- attività delle scuole, di ogni ordine e grado;
- apertura al pubblico;
- attività per disabili;
- attività coristiche quali scuole di tennis, calcio, pallavolo, pallamano ecc. per ragazzi ed adulti;
- manifestazioni, spettacoli, attività di carattere culturale ricreativo non sportivo, purché compatibili con le esigenze di conservazione e funzionalità delle strutture e degli impianti ed a rilevanza pubblica.

Il concessionario assume l'impegno di organizzare annualmente almeno un corso di tennis gratuito della durata minima di 10 ore per i bambini residenti nel Comune di Sturno e frequentanti la scuola dell'obbligo.

##### **APERTURA AL PUBBLICO**

Il complesso sportivo deve essere aperto al pubblico tutti i giorni dell'anno ad eccezione delle festività di rito civili e religiose, e deve essere garantita l'apertura giornaliera minima dalle h. 9.00 alle h. 21.00.

##### **TARIFFE**

Le tariffe di ingresso agli impianti sportivi comunali, sono assentite annualmente dall'Amministrazione Comunale, che esprimerà il suo assenso con deliberazione di Giunta Comunale.

Nella determinazione delle tariffe di ingresso il concessionario deve prevedere l'ingresso gratuito per le scuole dell'obbligo durante le ore di lezione scolastica nella fascia di orario antimeridiano.

Dovrà prevedersi inoltre una differenza economica sulla tariffa d'uso tra i residenti nel comune di Sturno e i non residenti, stabilendo una riduzione del 50% rispetto alle tariffe ordinarie. Tale differenza economica verrà applicata anche nei confronti delle società sportive e delle associazioni no-profit regolarmente costituite aventi sede del comune di Sturno.

Tutte le tariffe devono intendersi comprensive di I.V.A.

Le tariffe delle varie attività scolastiche, attività coristiche per ragazzi ed adulti, attività per disabili dovranno essere comunque assentite dall'Amministrazione comunale.

Il Comune valuterà, anche a richiesta del concessionario, ad ogni scadenza annuale, eventuali necessità di adeguamento delle tariffe di propria competenza, in rapporto al tasso di inflazione ed all'andamento dei costi di settore.

Tutte le entrate derivanti dalla riscossione delle tariffe competono integralmente al concessionario, che deve attivare apposito servizio di riscossione e di cassa.

Il concessionario provvederà a gestire gli introiti degli impianti sportivi e dei servizi accessori autonomamente. Le tariffe vengono assentite sulla base delle correnti tariffe di mercato, salvo le deroghe agevolative di cui sopra, e verranno annualmente adeguate all'ISTAT con apposita deliberazione. Con l'introito delle tariffe ed il pagamento del canone di cui sopra si intendono interamente compensati dal Comune tutti i servizi, le prestazioni, le spese, ecc. necessari per la perfetta esecuzione del contratto, qualsiasi onere espresso e non, dal presente capitolato, inerente e conseguente al servizio di cui trattasi.

## GESTIONE DEL BAR

È fatto obbligo al concessionario, previa presentazione di progetto e relativa autorizzazione comunale, attrezzare a proprie cure e spese il bar presente nei locali spogliatoi entro e non oltre quindici giorni dalla sottoscrizione della concessione-contratto. Per la gestione del Bar dovrà essere assicurato idoneo ed adeguato servizio ai tavoli e comunque ai frequentatori del bar. Il concessionario dovrà rigorosamente osservare per il Bar degli impianti sportivi l'orario di apertura dell'impianto stesso ma con facoltà di poter osservare un orario di apertura del Bar più ampio con ampliamento anche nelle fasce serali dalle 20 alle 23 anche con eventuale servizio di Piano Bar, secondo quanto sarà concordato con l'Amministrazione comunale.

Dovrà curare la massima pulizia e rispetto delle norme igienico-sanitarie e ordine del bar e delle zone circostanti, osservare le disposizioni comunali circa l'uso. Dovrà praticare, al banco ed ai tavoli, prezzi di vendita correnti sulla piazza.

Le spese di manutenzione, riparazione e sostituzione di banchi refrigerati, frizer e delle altre attrezzature specifiche del Bar sono interamente a carico del concessionario. Non sono a carico dello stesso concessionario le spese che si rendessero necessario per l'adeguamento di tali strutture alle normative vigenti e di futura emissione ma soltanto l'esecuzione dei lavori e l'acquisto di materiali richiesti dagli organi istituzionali per l'esercizio dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere a richiedere le licenze e le autorizzazioni previste dalla legge fino alla scadenza della concessione contratto.

Il concessionario potrà eventualmente cedere la gestione del bar solo previa autorizzazione del Comune di Sturno, e sempre nel rispetto delle norme del presente capitolato.

### **ART. 6**

#### **DURATA DELL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE**

La durata della concessione-contratto resta fissato in **anni 8= (otto)** a partire dalla sottoscrizione della concessione-contratto, fatto salva l'eventuale sospensione per opere e/o investimenti che interessino tutto il complesso sportivo.

La concessione potrà essere prorogata e/o rinnovata, se e qualora le disposizioni legislative lo permetteranno, qualora il Concessionario ne faccia richiesta scritta, con raccomandata A.R. entro un anno prima della scadenza naturale, e, il Concedente, accertatane l'utilità e la convenienza, vi acconsenta con provvedimento espresso dall'organo competente, entro quattro mesi dal termine di scadenza contrattuale.

### **ART. 7**

#### **VALORE E CANONE CONCESSORIO**

Il valore del contratto relativo ad anni otto è stabilito in euro – 38.400,00 ( €. 4.800,00 annui) olt IVA per interventi di migliorie obbligatorie. Il corrispettivo di gestione a favore del Comune sarà determinato applicando l'aumento percentuale offerto dalla aggiudicataria in sede di gara rispetto all'importo a base di gara maggiorato dell' importo fisso per investimenti obbligatori, non soggetti ad aumento.

Il canone complessivo di concessione del complesso sportivo, come determinato in sede di aggiudicazione, sarà corrisposto a mezzo di rate costanti mensili anticipate dell'importo di 1/12 del canone annuale da versarsi sul C/C Postale n. 12977831 intestato al Comune di Sturno – Servizio tesoreria. Con la seguente causale: *"Canone di Concessione Impianto Sportivo Polifunzionale- Mese di ....."*.

*Le opere di cui alle migliorie offerte in sede di gara saranno di proprietà del Comune.*

Il canone concessorio sarà aggiornato a partire dal secondo anno della concessione nella misura pari alla valutazione accertata dall'ISTAT per l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

### **ART. 8**

#### **POSSESSO**

I locali, gli infissi, gli impianti, l'arredamento, le attrezzature, le apparecchiature ed i materiali dell'intero complesso sportivo, interamente di proprietà del Comune, sono consegnati al

concessionario nello stato d'uso di fatto e nello stato di diritto in cui attualmente si trova (si precisa che il complesso è di nuova costruzione e, finora utilizzato da anni tre), in una ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza ed alle servitù attive e passive già legalmente esistenti, ben conosciuto dalle parti.

All'inizio dell'affidamento il concessionario ed il Comune, a mezzo di propri rappresentanti, provvedono:

- alla ricognizione in sopralluogo dell'immobile, locali, infissi, impianti, arredamento, attrezzature, apparecchiature, materiali, aree, con verifica dello stato d'uso e di manutenzione;
- alla redazione dell'inventario dei beni immobili e mobili, con la collaborazione dei competenti uffici comunali. Le operazioni devono risultare da apposito verbale redatto in doppio originale debitamente sottoscritto dalle parti.

Al termine, per qualsiasi causa, dell'affidamento, i beni inventariati devono essere riconsegnati nella libera disponibilità del Comune senza alcun onere, a qualsiasi titolo, liberi da persone e cose e nelle stesse condizioni, salvo il normale deterioramento conseguente al corretto uso ed alla vetustà maturata, nonché le nuove opere di investimento realizzate dal concessionario.

Al termine, per qualsiasi causa, dell'affidamento, il Comune si riserva ogni decisione in ordine alla possibilità di rilevare integralmente o parzialmente i beni mobili (attrezzature, arredi e simili) esistenti all'interno dell'immobile e di proprietà del concessionario, al prezzo concordato tra le parti.

## **ART. 9**

### **ONERI ORDINARI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

a) Il concessionario è tenuto ad effettuare la gestione degli impianti sportivi comunali individuando progetti d'intervento ed azioni finalizzate alla massima estensione dell'apertura degli impianti ed all'ottimizzazione del servizio attraverso il miglior utilizzo degli spazi e dei tempi di fruizione.

b) Il concessionario è tenuto ad effettuare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione, mantenendo l'impianto nella massima efficienza e pulizia, in osservanza delle prescrizioni impartite dai competenti servizi comunali e nel rispetto di tutte le norme di sicurezza stabilite per legge.

c) Il concessionario è tenuto a montare e smontare periodicamente a proprie cure e spese la struttura presso- statica. La stessa deve essere obbligatoriamente montata ad inizio della stagione autunnale per essere smontata in avanzata stagione primaverile.

d) Sono totalmente a carico del concessionario:

- le spese per personale di direzione, assistenza , insegnamento corsi , pulizia, custodia, cassa, somministrazione alimenti e bevande, sicurezza, pronto intervento sanitario;
- le spese per utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono), nonché le spese per tributi comunali e/o eventuali nuove imposte, precisando che le utenze saranno volturate a favore del concessionario con ogni onere a carico del concessionario stesso, fatta eccezione per l'utenza dell'energia elettrica dell'impianto di pubblica illuminazione che resterà intestata al Comune;
- le spese per acquisto materiali per l'igiene dei servizi, spogliatoi, ed ogni altro locale di pertinenza;
- le spese relative al servizio di assistenza sanitaria (primo soccorso, dotazione sala infermeria);
- le spese per disinfestazioni generali;
- le spese di manutenzione ordinaria alle strutture murarie in genere (con particolare attenzione alle strutture in legno lamellare e alla copertura e alle pareti in tessuto poliestere biplasmato in PVC a doppia membrana e ai servizi igienici), agli arredi e attrezzature, agli impianti tecnologici di servizio quali la centrale termica e comunque le spese relative agli interventi indicati nel "DOCUMENTO ILLUSTRATIVO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI" che al presente **si allega sub "B"** per formarne parte integrante e sostanziale;
- le spese di manutenzione delle aree verdi della piscina comunale: sfalci delle aree dove non è possibile procedere con rasatrici a lame rotanti, potature, irrigazione, ecc..;
- le spese di funzionamento e pulizia del servizio di somministrazione alimenti e bevande;
- le spese per la stipula di polizze assicurative con una primaria compagnia di assicurazione a garanzia della responsabilità civile verso i terzi e verso prestatori d'opera, per tutte le attività previste dalla convenzione, con massimali adeguati per danni a persone e danni a cose.

e) In caso di violazione degli obblighi del presente articolo il Comune, previa diffida ad adempiere ed accertamento della mancata esecuzione nel termine assegnato, provvede d'ufficio con addebito di spese al concessionario rivalendosi direttamente, in tutto od in parte, sul deposito cauzionale di cui al successivo articolo, deposito che deve essere reintegrato nei successivi 30 (trenta) giorni.

f) Il Comune si riserva come diritto incondizionato la possibilità di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'impianto polivalente coperto per un numero massimo di 10=(dieci) giornate l'anno, per iniziative, compatibili con la destinazione d'uso dell'impianto, dallo stesso promosse o patrocinate e da comunicarsi al concessionario con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni, nel rispetto di un calendario di attività predeterminato e comunicato al concessionario prima dello inizio della stagione di attività.

## **ART. 10**

### **OBBLIGHI GESTIONALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

**a)** Il concessionario ha l'obbligo di:

- assicurare lo svolgimento di tutte le attività, gestionali e di manutenzione, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, munendosi dei necessari provvedimenti di autorizzazione di esercizio dell'attività;

- provvedere con proprio personale al controllo, vigilanza e custodia degli impianti sportivi, facendo rispettare le norme igieniche e di comportamento in vigore;

- designare un direttore (referente) degli impianti sportivi, responsabile dell'intera organizzazione. Il nominativo del direttore sarà comunicato formalmente al Comune prima dell'inizio della attività;

- mantenere all'interno degli impianti sportivi, il personale qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi inerenti la gestione secondo quanto previsto dalla presente convenzione, dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza. Qualora si avvalga di lavoro subordinato, devono essere rispettate le norme di legge e regolamentari e le disposizioni dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi. Il concessionario ha pure l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori di cui al D.Lgs. n° 81/2008 nonché di disporre adeguati controlli sanitari sul personale. Il Comune può richiedere la sostituzione di unità lavorative che abbiano suscitato problemi sul piano comportamentale o del rendimento;

- predisporre un servizio tecnico di pronto intervento in grado di far fronte, con le necessarie professionalità e con adeguati mezzi, all'esecuzione di interventi urgenti ed improvvisi per consentire comunque, laddove possibile, la prosecuzione delle attività in tutta sicurezza. L'ambito di intervento deve comprendere, oltre all'edificio principale e relativi impianti, anche tutte le sue pertinenze quali l'area verde, i percorsi e scalinate interne ed esterne;

- vigilare sull'osservanza, da parte degli utenti dell'impianto, delle norme del "Regolamento d'uso degli impianti sportivi" che dovrà essere presentato dal concessionario prima della firma del contratto di concessione. Il Comune si riserva di definire, anche su proposta del concessionario, ulteriori norme regolamentari per l'utilizzo degli impianti sportivi comunali;

- vigilare affinché la presenza di utenti negli impianti, non superi quella consentita dai provvedimenti di autorizzazione di esercizio dell'attività;

- vigilare sulla struttura al fine di evitare l'ingresso di mezzi (auto, autocarri, ecc.) con un adeguato servizio di sorveglianza;

- segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto comunque riscontrato nel funzionamento degli impianti tecnologici esclusi dalla competenza manutentiva del concessionario (la segnalazione dovrà essere effettuata per iscritto). Il concessionario si impegna inoltre a fornire ogni collaborazione sia ai tecnici comunali per la predisposizione di perizie e relazioni, sia alle ditte o altro personale per l'effettuazione di interventi.

- attivare forme di gestione idonee al contenimento dei consumi energetici;

- garantire la gestione tecnico manutentiva dell'area verde, in conformità alle buone regole d'arte ;

**b)** Al concessionario è fatto divieto assoluto di cessione a terzi. E' consentito al concessionario, dandone preventiva comunicazione al Comune, attivare rapporti contrattuali per l'esecuzione dei servizi di pulizia, di manutenzione delle aree verdi, di manutenzione ordinaria impianti ed immobili, del servizio cassa e del servizio assistenza e sorveglianza e del bar.

**c)** Al termine di ogni stagione di attività il concessionario presenta al Comune una relazione analitica sull'assolvimento dei propri obblighi gestionali, segnalando le azioni svolte e le criticità intervenute ed evidenziando eventuali proposte e soluzioni gestionali.

**d)** Il Comune si riserva di accedere agli impianti sportivi comunali e di procedere a controlli sulle modalità di conduzione della gestione e di manutenzione (anche ispezionando locali ed attrezzature) nonché sul rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione, in qualsiasi momento, a mezzo di propri tecnici e funzionari, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività.

**e)** Il Comune ed il concessionario assumono reciproco impegno di dare tempestiva ed immediata informazione di ogni e qualsiasi causa che possa comportare la sospensione o l'interruzione delle attività programmate. Il concessionario assume l'impegno di assicurare ai partecipanti alle diverse attività degli impianti sportivi comunali, la tempestiva informazione su eventuali sospensioni od interruzioni, segnalando di volta in volta la possibilità di recuperare in ore diverse le attività non svolte o di rimborsare l'utenza.

**f)** Al Concessionario è vietata l'introduzione negli impianti di animali di qualsiasi genere per garantire l'igiene degli stessi; al medesimo è fatto obbligo di vigilare sul divieto che si estende anche ai fruitori ed ai visitatori degli impianti

## **ART. 11**

### **ONERI A CARICO DEL COMUNE**

**a)** Il concessionario è tenuto a segnalare prontamente al Comune ogni necessità di intervento di manutenzione straordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune, che provvederà direttamente salvo il caso in cui la necessità degli interventi debba essere considerata imputabile ad uso non corretto, allo svolgimento di attività non consentite, all'incuria od alla trascurata manutenzione ordinaria. Il concessionario può proporre e, ottenuta l'autorizzazione scritta del Comune, far eseguire in sua vece interventi di manutenzione straordinaria nel caso che questi risultino urgenti ed improrogabili tassativamente per motivi di pubblica incolumità, sicurezza, igienicità e funzionalità. In tali casi le ditte intervenute saranno rimborsate direttamente dal Comune, dopo le necessarie approvazioni di legge, della sola spesa autorizzata.

**b)** Resta a carico del Comune, pure l'esecuzione degli interventi necessari per gli eventuali adeguamenti degli impianti sportivi comunali alle norme in materia di igiene e sicurezza, con particolare riferimento all'impiantistica degli immobili in esso compresi. Al concessionario è fatto divieto di intervenire con qualsivoglia modifica (se non previa autorizzazione scritta del Comune) sull'impiantistica per la quale sussiste apposita certificazione di conformità alle norme di sicurezza. Tutti gli interventi posti in essere dal concessionario devono comunque rispettare le norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro.

**c)** Il concessionario non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, miglioria inerenti gli impianti sportivi comunali che il Comune intenda fare a propria cura e spese, nè può pretendere indennizzo alcuno. Qualora peraltro dall'esecuzione dei lavori medesimi consegua forzatamente una temporanea sospensione (parziale o totale) dell'attività del concessionario, dovrà essere concordato tra le parti un recupero del periodo di inattività. I tempi di intervento devono essere previamente comunicati (laddove non sussistano evidenti ragioni di urgenza, connesse alla sicurezza ed all'igienicità degli impianti e degli edifici che impongano l'intervento immediato) con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni e concordati con il concessionario nel rispetto della programmazione annuale dell'attività del medesimo.

## **ART. 12**

### **MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI**

**a)** Eventuali interventi di carattere migliorativo per funzionalità ed efficienza eccedenti l'ordinaria manutenzione, nonché interventi volti a garantire la buona conservazione delle strutture e degli impianti che il concessionario intenda porre in essere a proprie spese, possono essere eseguiti solamente previa autorizzazione del Comune e con la sovrintendenza dei competenti servizi comunali. Nell'autorizzazione, si dovranno prevedere, caso per caso ed a seconda degli interventi da eseguire, le modalità, i tempi, le garanzie e le penali per l'esecuzione dei lavori stessi;



- b)** L'esecuzione da parte del concessionario di eventuali opere edilizie è autorizzata, previa approvazione del relativo progetto presentato dal concessionario stesso, con concessione e/o autorizzazione edilizia di cui resta titolare il Comune in quanto proprietario del bene immobile.
- c)** Le opere edilizie costruite e/o gli interventi di miglioria strutturale realizzati durante il periodo di concessione, accedono gratuitamente alla proprietà comunale.

### **ART. 13**

#### **SERVIZIO E ATTIVITA' SPORTIVE**

Il servizio dovrà essere garantito tutti i giorni della settimana secondo gli orari e nel periodo stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale. Tutti i servizi richiesti dai successivi articoli dovranno essere eseguiti dal concessionario con propria organizzazione di capitale e di mezzi e con proprio personale. Il calendario di apertura e chiusura dell'impianto, gli orari e la durata delle attività corsuali, gli orari e le aperture al pubblico sono determinati dall'Amministrazione Comunale, sentito il concessionario.

Eventuali variazioni da un anno e l'altro non comporteranno modifiche del corrispettivo.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre di attivare, d'intesa con il concessionario, altre iniziative con finalità sociali rivolte ad esempio a portatori di Handicap, categorie particolarmente svantaggiate o per altre iniziative ritenute socialmente utili e rilevanti.

### **ART. 14**

#### **SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' vietata la subconcessione.

Il concessionario del servizio non potrà cedere a terzi il contratto in nessun caso.

E' pure vietata qualunque cessione di credito o qualunque procura all' incasso a meno che non venga prima espressamente autorizzata dall' Amministrazione.

### **ART. 15**

#### **FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO**

a) Il concessionario deve utilizzare gli impianti sportivi comunali per lo svolgimento delle attività per esso previste dalla presente convenzione. Altre attività (iniziative sportive e non sportive, ricreative, culturali, turistiche, gratuite o a pagamento) purché compatibili con il normale stato di conservazione delle strutture dell'impianto, potranno essere svolte dal concessionario sotto sua completa responsabilità, previa autorizzazione del Comune.

b) La gestione del bar potrà essere affidata a terzi per una durata contrattuale non superiore al termine di scadenza della presente convenzione, della quale segue le sorti in caso di revoca, decadenza, recesso o risoluzione. L'esercizio dell'attività di somministrazione è operante limitatamente al periodo contrattuale individuato come sopra e non è trasferibile all'esterno degli impianti sportivi comunali. Tutti gli oneri, anche fiscali, dell'attività di somministrazione alimenti e bevande sono a carico della gestione. Il Comune resta estraneo ad ogni possibile controversia insorgente tra il concessionario degli impianti sportivi comunali e responsabili della gestione dell'esercizio di somministrazione.

c) Le modalità gestionali per la somministrazione alimenti e bevande devono essere effettuate nell'osservanza scrupolosa delle norme vigenti.

d) Le risultanze economiche della gestione delle attività di cui al presente articolo effettuata in forma diretta o gli introiti derivanti dall'affidamento a terzi, concorrono alla formazione del bilancio della gestione degli impianti sportivi comunali da parte del concessionario.

### **ART. 16**

#### **ASSICURAZIONI E GARANZIE**

Il concessionario assume l'intera e diretta responsabilità di ogni danno che dalla gestione possa derivare al Comune od a terzi. Il concessionario a tal proposito dovrà:

**a)** A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la concessione nonché a titolo di deposito cauzionale, sarà versata dal Concessionario un importo pari al 20% del complessivo canone di concessione aggiudicato, detta cauzione potrà essere surrogata da polizza fidejussoria assicurativa o bancaria; mai detto deposito, potrà essere computato o compensato volontariamente a fronte di altri oneri o altre causali.

**b)** A garanzia di ogni e qualsiasi eventuale danno diretto o indiretto, furti, incendio ecc. che potesse derivare agli immobili concessi, il Concessionario dovrà stipulare in favore del Concedente polizza assicurativa con Compagnia Assicurativa di primaria importanza di gradimento dell'Amministrazione Comunale dell'importo massimale garantito di €. 1.000.000/00=(unmilione/00).

**c)** A garanzia di ogni e qualsiasi danno subito da terzi, animali o cose, il Concessionario il Concessionario dovrà stipulare in favore del Concedente polizza assicurativa con Compagnia Assicurativa di primaria importanza di gradimento dell'Amministrazione Comunale dell'importo massimale garantito di €. 1.500.000/00=(millecinquecento/00).

**d)** Il concessionario si impegna a munirsi dell'idonea polizza assicurativa, entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione della gestione e, comunque, entro e non oltre la sottoscrizione della convenzione.

**e)** Il concessionario si impegna a dotarsi di idonee coperture assicurative di infortunistica legate alle varie fasi di gioco o allenamento a copertura degli utilizzatori degli impianti sportivi;

**f)** Il Comune resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità anche per i danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o consentite al concessionario. Resta a carico del Comune la sola responsabilità conseguente a danni derivanti dalla sola proprietà degli immobili e degli impianti.

## **ART. 17 PUBBLICITÀ**

a) Ogni forma di pubblicità all'interno dell'impianto è consentita nel rispetto delle vigenti norme di legge, ad eccezione della pubblicità sonora. E' comunque consentita la diffusione sonora di comunicazioni di servizio, di comunicazioni inerenti l'attività del concessionario e di comunicazioni sulle attività istituzionali del Comune di Sturno.

b) Il concessionario ha facoltà e diritto esclusivo di installare materiale pubblicitario e cartellonistica, esporre targhe, scritte ed insegne pubblicitarie sull'arredo, all'interno ed entro il perimetro della piscina e/o degli impianti comunali in concessione, per il periodo di validità dell'affidamento. Gli eventuali oneri conseguenti sono a carico del concessionario.

c) I contenuti dei messaggi pubblicitari non devono essere contrari alla morale, restando escluso peraltro qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti e movimenti politici e fatto salvo quanto disposto dalla Legge n° 515 del 10/12/1993.

d) Nessuna responsabilità farà carico al Comune, per eventuali manomissioni del materiale pubblicitario ad opera di utenti o, comunque, di terzi.

e) Il concessionario ha l'obbligo di richiedere l'autorizzazione al Comune e di osservare le disposizioni impartite dai competenti Servizi comunali, in ordine all'ubicazione ed alle modalità di collocazione e di esecuzione della pubblicità, nonché di attenersi a tutte le prescrizioni che si rendano necessarie per conservare la funzionalità ed il decoro degli impianti sportivi comunali.

f) Il concessionario è tenuto a comunicare di volta in volta al Comune l'avvenuta installazione dei cartelli o pannelli pubblicitari fissi.

g) Tutta la pubblicità effettuata all'interno dell'impianto è soggetta al pagamento dell'imposta di pubblicità a norma delle vigenti disposizioni di legge nella misura prescritta. In caso di conclusione di contratti con ditte specializzate per la gestione della pubblicità, tali contratti non possono avere durata superiore a quella dell'affidamento.

h) I proventi della gestione pubblicitaria spettano per intero al concessionario.

## **ART. 18 RESPONSABILITÀ**

a) Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente la gestione degli impianti sportivi comunali è esplicitamente, senza eccezioni e per intero, a carico del concessionario che pertanto tiene il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati.

b) Sono altresì a carico del concessionario gli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 81/2008.

c) La responsabilità dei danni derivanti alle persone fisiche da eventi che si dovessero verificare durante il funzionamento dell'impianto cioè dal momento in cui gli utenti entrano nei locali e nei

campi sino a quando ne escono, sarà a carico del concessionario che a tal fine dovrà dimostrare di aver posto in essere apposita assicurazione come sopra indicata.

In ogni caso il concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità ed onere derivante dall'uso degli impianti e delle aree avute in concessione. Il concessionario deve intestarsi, per il periodo del contratto, a propria cura e spese, le autorizzazioni amministrative per la gestione dell'impianto. Anche gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici del complesso sono a totale carico del concessionario.

#### **ART. 19**

##### **REVOCA E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE**

Il Comune può disporre, con decisione motivata, la revoca e la sospensione della concessione, in qualsiasi momento prima della scadenza, senza diritto del concessionario ad indennizzo alcuno, nei seguenti casi:

- a) cessione a terzi di servizi senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- b) grave imperizia o negligenza, tale da compromettere la qualità e/o continuità del servizio, o gravi violazioni di legge o degli obblighi assunti contrattualmente, o gravi inadempienze nell'esecuzione degli interventi di manutenzione;
- c) per ragioni di pubblico interesse e qualora gravi ed inderogabili esigenze rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto;

#### **ART. 20**

##### **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti i casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione il Comune subentrerà al concessionario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso di tutti gli impianti oggetto del contratto, affidando il servizio ad altra Ditta e addebitando alla impresa inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta in più rispetto a quella derivante dal contratto risolto mediante prelievo dal deposito cauzionale definitivo e, ove questo fosse insufficiente, da eventuali crediti del concessionario senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni del concessionario stesso. Nel caso di minor spesa nulla sarà dovuto dal concessionario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque il concessionario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi deve comunque essere comunicato al concessionario inadempiente mediante raccomandata A/R con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

In caso di intervenuta revoca per le cause di cui alla lettera a) e b), è fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il rimborso delle spese per una nuova procedura di affidamento, mediante rivalsa sul deposito cauzionale di agire per il risarcimento dei danni.

La risoluzione del contratto, in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto con raccomandata A.R. all'appaltatore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 21**

##### **DECADENZA DELLA CONCESSIONE.**

Qualora il Concessionario faccia un uso del bene difforme da quello per cui gli è stato concesso, o, qualora non sia più garantito l'uso pubblico e/o la vigilanza o la custodia del bene, ovvero il bene sia utilizzato per fini diversi da quelli per cui viene concesso e/o subconcesso a terzi in ogni e qualsiasi forma giuridica, si intenderà decaduto dalla concessione di diritto; l'eventuale pronuncia del Concedente avrà solo natura dichiarativa e ricognitiva.

#### **ART. 22**

##### **RINUNCIA ALLA CONCESSIONE.**

Il Concessionario potrà in qualsiasi momento rinunciare alla concessione per comprovati e gravi motivi da comunicare al Concedente almeno tre mesi prima. In tal caso il Concessionario dovrà

corrispondere al Concedente una penale pari alla cauzione definitiva versata al Concedente all'atto della stipulazione della concessione-contratto.

#### **ART. 23 RECESSO DALL'AFFIDAMENTO**

Il concessionario può recedere anticipatamente dal rapporto in qualsiasi momento, previa disdetta da inviarsi con lettera raccomandata almeno 120 (centoventi) giorni prima della data del recesso. A garanzia della primaria esigenza di continuità del servizio, il recesso, seppur comunicato tempestivamente, non può comunque avere efficacia nel periodo che va dal 1° maggio al 30 settembre di ogni anno.

In caso di recesso del concessionario, è fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il rimborso delle spese per una nuova procedura di affidamento, mediante rivalsa sul deposito cauzionale.

In caso di recesso, il concessionario non può vantare alcun diritto in merito alle opere che si è impegnato ad eseguire, di cui all'art. 7 della presente convenzione

#### **ART. 24 PENALI**

In caso di inadempimento agli obblighi contrattuali da parte del concessionario per:

- inadempienza di obblighi gestionali previsti dalla convenzione;
- brevi chiusure degli impianti sportivi comunali o di parti di esso in periodi non preventivamente segnalati e concordati con il Comune;
- mancato rispetto degli orari minimi di apertura e di chiusura;
- mancata attuazione e/o cattiva esecuzione (a insindacabile giudizio dei competenti uffici comunali) di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, anche nelle aree verdi;
- mancata esecuzione degli investimenti obbligatori minimi previsti come obbligatori del presente bando;

il Comune ha facoltà di applicare una penale contrattuale compresa discrezionalmente, secondo gravità, da **Euro 250/00**=(duecentocinquanta) ad **Euro 2.000/00**=(duemila/00), e/o di imporre il rifacimento dei lavori, a cura e spese del concessionario stesso entro un determinato periodo.

La penale è applicata, rivalendosi per la somma corrispondente sul deposito cauzionale dopo:

- la contestazione al concessionario dell'inadempienza o dell'abuso rilevato, qualora le giustificazioni addotte in proposito nel termine fissato non siano ritenute plausibili;
- il mancato rifacimento dei lavori decorso inutilmente il termine fissato ovvero il rifacimento dei lavori non secondo le regole d'arte;

Al verificarsi della terza violazione contrattuale, il Comune può recedere dall'affidamento con provvedimento adottato con almeno 30 (trenta) giorni di preavviso ed incamerare con semplice richiesta la cauzione versata a garanzia degli impegni contrattuali.

Resta comunque salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento dei danni.

#### **ART. 25 MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE**

Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone nel termine prescritto dal presente Capitolato, come nel caso di reiterata inosservanza dell'obbligo assunto di eseguire gli investimenti annui previsti (importo minimo obbligatorio più maggiori investimenti offerti) si applica l'art.1454 del codice civile.

In caso di intervenuta risoluzione del rapporto contrattuale, è fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il rimborso delle spese per una nuova procedura di affidamento, mediante rivalsa sul deposito cauzionale.

Resta comunque salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento dei danni.

#### **ART. 26 RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI**

Allo scadere della concessione, o in caso di revoca, decadenza o rinuncia, i cespiti in argomento e quanto sugli stessi si troverà, dovranno essere consegnati al Concedente in perfetta manutenzione

e conservazione, senza diritto da parte del Concessionario, a compensi, a risarcimenti e ad indennizzi di sorta, come pure il Concedente, potrà, a suo insindacabile giudizio, ordinare la rimessa in pristino con la comminatoria delle spese d'ufficio, nel caso in cui siano state realizzate opere, migliorie ed accessioni senza il suo parere favorevole e/o senza le necessarie autorizzazioni.

#### **ART. 27 CAUZIONE**

- a)** A garanzia della restituzione del bene in condizione di integrità salvo il normale deterioramento d'uso, dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dell'eventuale mancato introito del canone annuale in seguito al recesso del concessionario, ed a copertura dei danni comunque arrecati alla struttura in conseguenza della gestione, il concessionario, all'atto della stipula della convenzione, deve presentare, in uno dei modi indicati dalla Legge n° 348 del 10/06/1982, una cauzione pari al 10% dell'appalto;
- b)** Ogni qualvolta il Comune si rivalga sul deposito cauzionale, per qualsiasi motivo, il concessionario è tenuto a reintegrare la somma depositata entro 30 (trenta) giorni.
- c)** Entro 6 (sei) mesi dalla risoluzione del rapporto contrattuale, accertato l'adempimento a tutte le obbligazioni derivanti dal rapporto, il Comune provvede allo svincolo della cauzione.

#### **ART. 28 VIGILANZA E CONTROLLI.**

Rimane espressamente stabilito che il Concessionario s'impegna a rispettare tutte le disposizioni che impartirà l'Amministrazione per garantire il corretto uso dei cespiti.

Il Concedente potrà ispezionare o far ispezionare i cespiti concessi in qualunque momento impartendo al concessionario ordini di servizio in merito alla pulizia dei cespiti e alle manutenzioni ordinarie di cui all'**allegato "B"**.

#### **ART. 29 DEFINIZIONE DELLE VERTENZE**

E' esclusa la competenza arbitrale e le eventuali controversie verranno definite in sede giudiziale.

#### **ART. 30 ELEZIONE DI DOMICILIO**

- a)** Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative, il concessionario deve eleggere domicilio in Sturno.
- b)** Il Comune elegge domicilio presso la sede comunale.

#### **ART. 31 RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

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

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipulazione e registrazione della concessione-contratto sono a carico del concessionario.

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

## **DOCUMENTO ILLUSTRATIVO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI**

### **PULIZIE**

#### **PULIZIE GIORNALIERE:**

- pulizia (spazzatura) di tutte le pavimentazioni e scale (interne ed esterne) e lavaggio con detergenti neutri e disinfezione di tutte le superfici;
- svuotatura dei cestini porta-carta con sostituzione sacchetti;
- raccolta differenziata di carta, plastica, vetro e umido;
- lavaggio accurato di tutti i servizi igienici, docce, rivestimenti, maiolicati e successiva disinfezione, con aggiunta carta igienica e/o salviette mancanti;
- pulizia (spazzatura e raccolta rifiuti) parco, camminamenti, campi di gioco;
- raccolta rifiuti dai prati (interni alla recinzione ed esterni), scarpate, siepi, campi da gioco;

#### **PULIZIE SETTIMANALI:**

- lavaggio a fondo, mediante lavasciuga, pavimento impianto coperto polivalente;

#### **PULIZIE MENSILI:**

- aspirazione della polvere nelle zone sopraelevate degli spogliatoi, atrio, corridoi, tribuna, nonché parte superiore armadietti;
- deragnatura generale di tutti gli ambienti;
- pulizia magazzino e aree esterne chiuse al pubblico

#### **PULIZIE PERIODICHE** (all'inizio dell'attività estiva):

- pulizia a fondo di tutti i pavimenti, servizi igienici, cabine, docce e rivestimenti con disinfezione generale;
- lavaggio e disinfezione di tutti gli armadietti;
- pulizia a fondo di tutti locali, con disinfezione generale;
- lavaggio su ambedue le facciate delle superfici vetrate;
- lavaggio con idropulitrice e disinfezione di sedie e tavoli;

#### **PULIZIE PROGRAMMATE:**

- interventi preventivi programmati di disinfezione da scarafaggi, formiche, ecc.;
- interventi programmati di derattizzazione;
- intervento annuale di disinfezione da vespe;

### **ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE CARICO DEI CONCESSIONARI IN GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

L'elencazione e la descrizione seguente è passibile di integrazione e miglior definizione, nell'ambito dei capitolati allegati alle concessioni in relazione a peculiarità dello specifico impianto oggetto di concessione.

## **MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE**

### **I. Coperti e facciate edifici**

- A. Sistemazione di coppi, tegole ecc.. spostate con sostituzione di quelle rotte
- B. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
- C. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base
- D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
- E. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali dei coperti
- G. Rappezzi di guaina dei coperti piani
- H. Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario
- I. Eliminazione di infiltrazioni di acqua
- J. Sigillatura di pareti esterne dove necessario
- K. Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti.
- L. Rappezzi del tessuto poliestere bispalmato in PVC a doppia membrana dell'impianto polivalente coperto della struttura presso statica con interventi di saldatura a caldo.
- M. Tensionatura annuale della copertura del tessuto poliestere bispalmato in PVC a doppia membrana

Per le lettere G, H e K, L. la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

### **II. Fognature e scarichi**

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
- C. Rimessa a quota di sigilli delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante
- D. Sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche
- E. Espurghi periodici.

### **III. Serramenti ed infissi edifici**

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- C. Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.
- F. Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza

### **IV. Interventi murari in genere**

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico a vista degli elementi decorativi di edifici monumentali
- B. Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti
- C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
- D. Ripristino controsolfitti
- E. Sigillatura davanzali finestre.

Per le lettere B e D, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

### **V. Pavimenti e Rivestimenti edifici**

- A. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti
- B. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

Per la lettera A, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

**VI. Opere in ferro**

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
- B. Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno
- C. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..

**VII. Tinteggiature e verniciature**

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.

**VIII. Impianti termo-idrico-sanitari**

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
- B. Sostituzione di cassette di scarico
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- F. Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne
- D. Riparazioni di perdite in tubazioni interrato ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato
- H. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione secondo quanto previsto dall'allegato del contratto "calore" attualmente in fase di aggiudicazione
- I. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni.

Negli interventi di cui alle lettere F e I, devono intendersi compresi anche eventuali interventi richiedenti l'impiego di macchine operatrici.

**IX. Impianti elettrici**

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali.
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo ad eccezione dei reattori e delle lampade poste sulle torri dei campi da gioco e nelle palestre comunali
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade

**X. Aree esterne di pertinenza**

- A. Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc..) la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene fissata in mq. 5
- B. Sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
- C. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

**XI. Aree verdi**

- A. Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità
- B. Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati
- C. Sfalci dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta
- D. Lavorazione del terreno ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del verde del Settore Manutenzioni e Conduzioni
- E. Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde del Settore Manutenzioni e Conduzioni



- F. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi
- G. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti.

## **XII. Servizi diversi**

- A. Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.
- B. In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

## **XIII. Pronto intervento**

- A. Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (, Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

## **MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI.**

### **I. Impianto termico.**

- A. Prova di accensione dell'impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto , verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono.
- B. Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate;
- C. Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista.

### **II. Bruciatori**

- A. La manutenzione ordinaria e la pulizia del bruciatore dovrà essere eseguita due volte l'anno se l'utilizzo è stagionale, oppure tre volte l'anno se l'utilizzo è continuativo, e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario.
- B. La regolazione della combustione dovrà essere eseguita ogni tre mesi e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario.
- C. Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. Resta esclusa l'eventuale integrale sostituzione del bruciatore.

### **III. Generatore di calore**

- A. La pulizia dovrà essere eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario.
- B. La pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese.
- C. Il controllo della combustione, che dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento.
- D. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

### **IV. Pompe di circolazione**

- A. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.

### **V. Depositi combustibile (eventuale)**

- A. Manutenzione e pulizia dei depositi di combustibile liquido e delle relative tubazioni tutte le volte che si rende necessario.

- B. Riparazione e/o sostituzione delle parti relative ai "passi d'uomo" dei serbatoi e delle linee di alimentazione combustibile fuori traccia.
- C. Rimane esclusa, se necessario, la sostituzione dell'intero deposito combustibile ed i necessari ripristini dei pozzetti qualora si verificassero infiltrazioni d'acqua.
- D. Montaggio e fornitura, dove non esistente, della valvola galleggiante.

#### **VI. Vasi di espansione**

##### **VASO CHIUSO:**

- A. Verifica annuale delle pressioni di precarica progettuali
- B. Verifica trimestrale dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature di livello, elettrovalvole, etc.)
- C. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli organi preposti, per vasi di capacità superiore a 25 litri)

##### **VASO APERTO:**

- A. Verifica annuale dello stato d'uso e di funzionamento di tutti i componenti (rubinetti e galleggianti).
- B. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione con vaso in acciaio, e lo smaltimento secondo le disposizioni legislative vigenti di vasi in eternit.

#### **VII. Rete e valvolame di C.T.**

- A. Controllo trimestrale funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno annuale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.
- B. Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).

#### **Reti di distribuzione impianto**

- C. Controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione.
- D. Controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria.
- E. Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.

#### **VIII. Organi di sicurezza e controllo**

- A. Annualmente dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).
- B. Le valvole di sicurezza devono essere provate annualmente sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare.
- C. I termostati di regolazione e/o di blocco, e le valvole di intercettazione del combustibile devono essere provate annualmente, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito.
- D. I pressostati di regolazione e/o di blocco devono essere provati annualmente.

- E. Annualmente dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato lo stato delle guarnizioni.
- F. Annualmente dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri. In caso di loro malfunzionamento, dovranno essere sostituiti.
- G. Controllo annuale del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installato.
- H. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo.
- I. Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione ai tecnici comunali, ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

#### **IX. Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria.**

- A. Controllo trimestrale dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.
- B. Pulizia chimica o meccanica annualmente, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario.
- C. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

#### **X. Quadri e linee elettriche di C.T. .**

- A. Controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici.
- B. Controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica.
- C. Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.
- D. Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali.
- E. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..

#### **XI. Pulizie locali C.T. e Condotti scarico fumi**

- A. Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali.
- C. Pulizia annuale delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure
- D. Controllo annuale del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

#### **XII Corpi scaldanti**

##### **TERMOSTRISCE E RADIATORI:**

- A. Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria.
- B. Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante.

##### **AEROTERMI:**

- C. Pulizia annuale, ed ogni volta si rendesse necessario, della batteria di scambio termico.

- D. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione dell'aerotermostato in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

#### **VENTILCONVETTORI - TERMOCONVETTORI - FAN-COILS:**

- E. Pulizia trimestrale dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore.  
F. Pulizia semestrale delle batterie di scambio termico.  
G. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del ventilconvettori / termoconvettori / fan-coils, in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

#### **XIII. Libretto di centrale.**

- A. Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26/8/1993 n.412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

#### **XIV. Unità trattamento aria**

- A. Pulizia trimestrale dei filtri piani con idoneo lavaggio; in particolari periodi dell'anno (fioritura pioppi, ecc..), la pulizia dovrà essere maggiormente intensificata.  
B. Controllo annuale, ed eventuale sostituzione se usurate, delle cinghie del ventilatore e sua revisione generale ogni due anni.  
C. Controllo settimanale del corretto funzionamento delle sonde ambiente e delle temperature dell'acqua e dell'aria.  
D. Svuotamento e pulizia annuale della vasca di raccolta condense.  
E. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di motori, ventilatori, celle filtranti, batterie alettate, pacchi alveolari, vasche di raccolta condensa, con esclusione dell'intera centrale di trattamento aria (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio).

#### **XV. Assistenza tecnica.**

- A. Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA FUNZIONALE CAMPI DA GIOCO**

- 1) Spazzolatura periodica del manto erboso in erba sintetica
- 2) Tosatura siepi ed arbusti
- 3) Ripristino e rabboccatura di apposita sabbia silicea e gomma del terreno di gioco in erba sintetica;
- 4) Rappezzi in malta chimica rossa per i campi di tennis e polivalente;
- 5) Verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione
- 6) Riparazione di parti della rete di recinzione
- 7) Riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine).

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

