



**CITTÀ DI ARONA**

Provincia di Novara

---

*CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI  
IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI DI P.LE VITTIME DI BOLOGNA*

PERIODO 01.04.2016 – 31.03.2031

*CIG 6540052DA1*



# CITTÀ DI ARONA

Provincia di Novara

---

## Articolo 1 – FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Con la presente procedura di gara, l'Amministrazione Comunale (di seguito anche A.C.) intende promuovere la pratica sportiva ed in particolare del gioco del tennis creando un contesto sportivo entro il quale in specie i più giovani possano avvicinarsi alla pratica del tennis ed apprendere tale disciplina nell'ambito di una scuola tennis/ minitennis qualificata. La pratica sportiva dovrà essere aperta a tutti, senza discriminazioni.

I servizi dovranno essere svolti nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme di legge nazionali e regionali e secondo quanto indicato nel presente Capitolato.

## Articolo 2 - PRINCIPI FONDAMENTALI DELL'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

**UGUAGLIANZA:** Dovrà essere garantito il rispetto di ognuno nell'erogazione del servizio garantendo il rispetto della privacy, l'uniformità delle prestazioni sotto il profilo delle condizioni personali e sociali e vietando ogni ingiustificata discriminazione per motivi riguardanti sesso, razza, lingua, religione ed opinioni politiche.

**IMPARZIALITA':** il servizio deve essere prestato in modo obiettivo, giusto ed imparziale basandosi sui principi della buona pratica sportiva.

**CHIAREZZA E CORTESIA:** Il personale occupato dovrà trattare gli utenti con rispetto e cortesia. Particolare attenzione e cautela dovrà essere posta nella gestione degli utenti minorenni.

**EFFICIENZA ED EFFICACIA:** Il servizio si impegna a garantire il rispetto degli standard prefissati, adottando le misure idonee al raggiungimento degli obiettivi di efficienza ed efficacia ed elaborando piani per il miglioramento della qualità del servizio.

**PARTECIPAZIONE:** Il servizio garantisce la partecipazione dell'utenza alla corretta erogazione del servizio, riconoscendo all'utente il diritto ad ottenere le informazioni richieste, di formulare suggerimenti e di inoltrare reclami.

Il gestore dovrà sempre garantire la riservatezza delle informazioni di cui dovesse venire a conoscenza in funzione della propria attività così come non potrà utilizzarle a vantaggio proprio o di terzi.

L'aggiudicatario si assume in modo totale ogni responsabilità ascrivibile a comportamenti lesivi di interessi di terzi rispondendo in proprio degli eventuali danni arrecati.

## Articolo 3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune concede al Gestore, a titolo oneroso, la gestione e la conduzione degli impianti sportivi siti in Arona, P.le Vittime di Bologna censiti al Foglio 27 mappale 786 alle condizioni specificate nella presente concessione.

Il Comune è proprietario di tutti gli edifici e delle loro pertinenze entro l'area in concessione e, al fine di identificare le proprietà in argomento. Si descrive come segue la composizione dell'Impianto:

- n. 2 campi da tennis in materiale sintetico senza copertura
- n. 1 campo da tennis in materiale sintetico con copertura fissa e struttura portante in legno;
- un corpo di fabbricato sviluppato su un piano fuori terra composto da:
- spogliatoio maschile;

- spogliatoio femminile;
- piccolo locale ad uso ufficio / ristoro
- locale tecnico.

Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, impianti di servizio, impianti tecnologici, arredi ed attrezzature, facenti parte dell’Impianto e descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel verbale redatto dagli uffici competenti in contraddittorio con la parte interessata, così come previsto al successivo articolo 33 (“Verbale di consistenza e consegna dell’Impianto”)

#### **Articolo. 4 – ATTIVITA’ CONSENTITE**

Attività principale: svolgimento di attività ludico – sportive principalmente legate al tennis come meglio specificato in seguito.

Sono consentite le seguenti attività complementari:

- somministrazione di alimenti e bevande di tipologia stabilita in base ai requisiti igienico- sanitari dei locali ai sensi della DPGR n. 2/R del 03.03.2008 , a servizio dell’attività principale ai sensi della lettera i) comma 6, dell’art.8 della L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006;
- attività ludico ricreative per bambini.

#### **Articolo. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

**La durata della concessione decorre dal 1 aprile 2016 al 31 marzo 2031.**

La concessione potrà cessare in caso di disdetta anticipata di una delle parti da inviarsi con lettera raccomandata munita di avviso di ricevimento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Al termine fissato il rapporto cesserà invece senza obbligo di formale disdetta. E’ escluso il tacito rinnovo.

#### **Articolo 6 - VALORE DEL CONTRATTO**

Il valore della presente concessione è quantificato in complessivi Euro **606.098,36** + iva determinato applicando le tariffe massime consentite di cui all’art. 24 del presente Capitolato sulla base di un monte ore medio di utilizzi pari a 153 ore mensili di utilizzi diversi.

#### **Articolo 7 - DESTINAZIONE D’USO DELL’IMPIANTO**

Il Concessionario dovrà assicurare il migliore utilizzo della struttura a favore dell’intera collettività per la pratica sportiva ed in particolar modo per gli utenti che praticano la disciplina del tennis, indipendentemente dall’iscrizione a circoli e/o società tennistiche e, al fine di garantire il rispetto del criterio d’imparzialità nell’uso della struttura, a gestire la stessa con le seguenti finalità:

- a fini sportivi, per la fruizione del servizio da parte di tutti gli utenti che praticano la disciplina sportiva (con particolare riferimento al gioco del tennis), compresa quella agonistica;
- a fini ludico-ricreativi, per la fruizione del servizio da parte di tutti i cittadini, appassionati, amatori, liberi praticanti, principianti ed altri;
- a fini sociali, compatibilmente con le caratteristiche dell’Impianto, per categorie particolari di utenza (studenti, anziani, diversamente abili ...);
- a fini promozionali, turistici, per l’organizzazione in favore anche della collettività di eventi compatibili con le caratteristiche dell’Impianto.

L’Impianto, a discrezione del gestore, potrà essere messo a disposizione anche di società ed associazioni sportive dilettantistiche affiliate alla F.I.T. o altra federazione sportiva, con priorità, per quelle aventi sede in Arona.

#### **Articolo 8 - PROGETTO GESTIONALE**

Il Gestore è tenuto nella gestione dell’Impianto al rispetto delle leggi, regolamenti nonché di quanto disposto nel presente Capitolato Speciale ed alla realizzazione delle migliorie e proposte gestionali elaborate in sede di gara mediante presentazione, nell’ambito dell’offerta tecnica, del progetto organizzativo /gestionale di dettaglio che, congiuntamente alle altre migliorie presentate, dovrà essere costante punto di riferimento per le azioni da intraprendere e le modalità di esecuzione.

## **Articolo 9 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

L'aggiudicatario provvisorio dovrà redigere il piano economico finanziario secondo la logica dell'ammortamento finanziario.

Il piano economico finanziario dovrà espressamente indicare:

- Le assunzioni di base del modello (ipotesi di carattere tecnico, variabili economiche e finanziarie, aliquote fiscali, tasso di inflazione, ecc.)
- L'ammontare complessivo dell'investimento (evidenziando la quota relativa ai lavori e gli oneri per la sicurezza)
- Il piano di ammortamento
- Lo schema di ripartizione temporale dell'investimento e dell'utilizzo delle fonti di copertura
- Il conto economico di previsione
- Il preventivo finanziario
- Il prospetto dei flussi di cassa attesi.

All'aggiudicatario provvisorio verrà richiesto un idoneo programma di ammortamento asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione),

Esso dovrà essere coerente con quanto previsto in sede di offerta e costituisce allegato contrattuale. E' vietata, senza la preventiva autorizzazione del Concedente, ogni modifica del Piano Economico Finanziario presentato dal Concessionario in sede di gara ed asseverato dal professionista abilitato.

## **Articolo 10 - PERSONALE E GESTIONE**

Per tutta la durata del contratto nelle ore di apertura dovrà essere presente nell'impianto almeno un custode con funzioni di sorveglianza e segreteria. Detto personale dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- età non inferiore 18 anni;
- padronanza della lingua italiana
- idoneità fisica all'impiego. Per gli appartenenti alle categorie protette di cui alla Legge 68/99, dovrà essere accertata la capacità lavorativa e che il grado di invalidità non sia di pregiudizio alla salute o all'incolumità dei compagni di lavoro o alla sicurezza degli impianti. E' fatta salva la tutela per i diversamente abili di cui alla Legge 104/1992;
- buona attitudine alle relazioni con il pubblico.

Dette caratteristiche dovranno essere garantite per tutto il periodo del contratto e sono valide anche per il personale in sostituzione di quello di ruolo.

Il personale dovrà mantenere sempre un comportamento decoroso ed evitare comunque comportamenti che possano essere lesivi dell'immagine del Comune di Arona.

Qualora si rilevassero comportamenti non adeguati, comprovata trascuratezza nella gestione del servizio, il Comune di Arona potrà, dandone motivazione, chiedere la rimozione del personale ritenuto non idoneo. Non sono previste divise o specifiche riguardanti l'abbigliamento il quale dovrà però essere decoroso e consono al contesto.

In ogni caso i dipendenti e/o i collaboratori dovranno attenersi a quanto disposto dal Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici.

Il gestore dovrà garantire la costante presenza presso gli impianti sportivi di n. 1 maestro nazionale di tennis munito di diploma acquisito presso l'Istituto Superiore di Formazione "Roberto Lombardi" (Scuola nazionale maestri). In subordine, sarà accettata anche la figura di istruttore di II grado così come individuato dall'art. 18 del Regolamento dei Tecnici di Federtennis.

La presenza, finalizzata alla realizzazione di una scuola tennis, dovrà essere garantita almeno per un monte ore pari all'80% del monte ore di apertura settimanale secondo un orario preventivamente comunicato agli uffici comunali in modo tale da consentirne la verifica.

Si ricorda che la presenza del maestro (in subordine istruttore di 2° grado) di tennis è considerata particolarmente strategica dal Comune di Arona in quanto garanzia della qualità degli insegnamenti e della possibilità di realizzare un contesto di adeguato livello.

Entro la data di sottoscrizione del contratto dovranno essere presentati all'Ufficio Sport del Comune di Arona i *curricula* delle persone che svolgeranno il servizio con indicazione per ogni addetto dei titoli e dell'esperienza maturata.

#### **Articolo 11 - OBBLIGHI DEL GESTORE**

Dalla data di decorrenza del contratto (e comunque di consegna dell'Impianto se successiva) sono a carico del Gestore per tutta la durata della concessione:

- a) tutto quanto necessario per il completo funzionamento dell'Impianto, secondo quanto stabilito dal presente atto;
- b) la custodia e la sorveglianza dell'area e dei beni oggetto della concessione;
- c) la fornitura e la gestione del personale indispensabile a garantire il funzionamento dell'Impianto ed il regolare e sicuro svolgimento dell'attività in particolare tennistica;
- d) l'assolvimento degli obblighi previsti dalla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- e) la pulizia e cura dell'intero Impianto
- f) attivazione e cura del servizio punto bar/ristoro;
- g) la costituzione di apposite polizze assicurative, come meglio precisato al successivo articolo 31 ("Assicurazioni");
- h) l'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta ... eventualmente necessari per lo svolgimento dell'attività principale o secondaria oggetto della presente concessione.

#### **Articolo 12 - PULIZIA**

Il gestore dovrà garantire la pulizia giornaliera e costante dell'intero Impianto, con particolare riferimento ed attenzione alla cura degli spogliatoi, dei servizi igienico-sanitari e delle docce che dovranno essere sempre mantenuti puliti e ordinati eventualmente anche con più passaggi nel medesimo giorno.

Dovrà essere garantita la perfetta sistemazione quotidiana di tutti gli spazi concessi oltre ad interventi periodici di pulizia straordinaria atti a garantire il decoro e la buona fruibilità del complesso sportivo. Le operazioni di pulizia dell'Impianto dovranno comunque essere svolte in modo da non arrecare disturbo o rischio all'utenza pubblica ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive.

#### **Articolo 13 - CURA DELLE AREE VERDI E SPAZI COMUNI**

Particolare cura dovrà essere dedicata alla manutenzione delle aree verdi per le quali dovrà essere prevista la potatura periodica delle siepi e lo sfalcio dell'erba al fine di mantenere il tappeto erboso sempre basso e ben curato.

#### **Articolo 14 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il Gestore è tenuto a custodire l'Impianto con la diligenza del buon padre di famiglia e, più in generale, a curarne la manutenzione ordinaria.

Ai fini del presente atto, si intende per manutenzione ordinaria la realizzazione di opere ed interventi di mantenimento, ripristino e riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti, le strutture e i campi, purché non comportanti la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla struttura od alla conformazione edilizia, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

Il Gestore si impegna infatti a restituire al Comune l'Impianto, al termine della concessione, in piena efficienza, facendo salvo il deperimento nel tempo dell'immobile, delle eventuali attrezzature, degli eventuali macchinari e arredi di proprietà comunale, ciò in relazione allo stato di efficienza constatato in contraddittorio al momento della consegna dell'Impianto e sulla base di apposito inventario delle dotazioni di proprietà comunale messe a disposizione del Gestore, che verrà redatto e sottoscritto dalle parti. Dovrà essere garantita adeguata manutenzione anche a tutte le eventuali

strutture ed attrezzature proposte in sede di gara quale miglioria e che alla fine del contratto si intende diverranno automaticamente di proprietà comunale.

Ai fini del presente articolo a titolo esemplificativo e non esaustivo il Gestore, dovrà:

a) mantenere costantemente, e secondo le esigenze che si dovessero presentare, le parti sostituibili dell'Impianto (ad esempio infissi ed eventuali dispositivi di autochiusura, maniglie, serrature e chiavi, interruttori e prese di corrente, vetri, rubinetteria, corpi illuminanti completi di tutti gli accessori necessari al funzionamento, soffioni docce, vaschette wc, coprisedili e tazze, piatti doccia, piastrelle scheggiate o fuoriuscite dalla sede, pavimenti o rivestimenti eventualmente danneggiati anche dagli utenti in corso di gestione, eventuali aspiratori, ecc.);

b) provvedere alla tinteggiatura e comunque al mantenimento in stato di decoro di tutti i locali concessi;

c) provvedere alla manutenzione degli spazi aperti (es. sostituzione e/o sistemazione di autobloccanti fuoriusciti dalla propria sede e/o danneggiati)

d) condurre e mantenere ordinariamente gli impianti tecnologici di competenza, le strutture e le attrezzature fisse e mobili, i complessivi spazi dell'Impianto nel periodo di apertura dello stesso.

Le operazioni di manutenzione dell'Impianto dovranno comunque essere sempre svolte in modo da non arrecare disturbo all'utenza pubblica ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive.

Si intende in ogni caso richiamata e sottintesa tutta la manutenzione ordinaria che discende dal complessivo articolato disposto dal presente Capitolato Speciale.

#### **Articolo 15 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dei beni oggetto della presente concessione sono a carico del Gestore.

Ai fini del presente atto, si intende per manutenzione straordinaria la realizzazione di opere e di modifiche necessarie per intervenire (rinnovare e/o sostituire) su parti strutturali e non solo dell'Impianto e sugli impianti a servizio dello stesso, nonché per realizzare ex novo edifici o integrare i servizi e gli impianti in genere.

In tali casi, resta salva la facoltà per il Gestore di chiudere l'Impianto, previo avviso al Comune, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione avendo cura che la chiusura non si protragga oltre il tempo strettamente necessario per l'esecuzione dei lavori.

Il Gestore prima di ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà chiedere preventiva autorizzazione al Comune di Arona ed avrà l'obbligo di attivare, a propria cura e spese, le procedure, anche edilizie, previste dalla legge – ivi compresi tutti gli oneri in materia di sicurezza sul luogo di lavoro – e di dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie.

Saranno a carico del gestore tutti i costi derivanti dalla necessità di eventuali adeguamenti normativi che dovessero rendersi necessari nel corso del contratto. Per tali interventi non è prevista la possibilità di scomputo dal canone di concessione dei costi sostenuti.

#### **Art. 16 – PIANO DELLE MANUTENZIONI**

Il Gestore in sede di gara dovrà presentare apposito piano annuale delle manutenzioni che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione. Il Gestore dovrà attenersi ai contenuti del piano presentato in tale sede per tutto il periodo contrattuale. Le indicazioni contenute in detto piano possono essere integrate prevedendo azioni aggiuntive o una maggior frequenza delle stesse; contrariamente, non potranno essere oggetto di riduzioni.

Della manutenzione ordinaria nonché di tutta la manutenzione straordinaria e programmata deve essere tenuta traccia in apposito registro.

#### **Art 17- SICUREZZA**

Tutte le attività di manutenzione dovranno essere svolte in assenza di utilizzatori dell'impianto. Qualora questo non possa avvenire, dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie affinché venga tutelata la salute dei lavoratori e degli utenti, ciò con particolare riguardo ad azioni manutentive che possano generare rischio di proiezioni di schegge od oggetti anche a distanza.

Precauzioni particolari dovranno essere adottate in caso di presenza di scolaresche o comunque di bambini.

Le attività dovranno essere svolte nel rispetto del Piano della Sicurezza e del DUVRI.

## **Articolo 18 –MODIFICHE STRUTTURALI ALL’IMPIANTO**

Il Gestore, all’avvio del contratto (o secondo diversa tempistica esplicitata in sede di gara) dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che sono ritenuti dalla Stazione Appaltante assolutamente indispensabili al fine di poter avviare l’attività di gestione del centro sportivo.

Il dettaglio degli interventi è contenuto nell’Allegato “A” al presente Capitolato speciale. Quanto contenuto nell’allegato è considerato vincolante sia in termini di interventi da effettuare che in termini di soluzioni tecniche da adottarsi (ove precisato).

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’Allegato A sono quantificabili in euro **100.000,00** + iva.

Tale importo non comprende le spese di progettazione, direzione lavori e sicurezza secondo quanto necessario sulla base delle norme vigenti in materia. L’importo indicato è frutto di una stima e come tale deve essere inteso. Il valore è pertanto indicativo e non costituisce impegno per la Stazione Appaltante. Eventuali incrementi o decrementi dei costi non saranno oggetto di variazione dello scomputo.

Del valore dei suddetti interventi si è tenuto conto nella definizione del canone mensile posto a base d’asta che è stato conseguentemente ridotto.

I lavori indicati all’Allegato “A” dovranno essere effettuati entro il termine ultimo del 31 dicembre 2016.

L’effettuazione nei tempi massimi stabiliti degli interventi obbligatori previsti dall’allegato A è considerata elemento particolarmente importante dal comune di Arona. Il mancato rispetto di tale impegno sarà considerata grave inadempienza e causa di risoluzione anticipata.

Il Concessionario in sede di gara potrà offrire ulteriori migliorie, anche strutturali, che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Giudicatrice. Per tali interventi non sarà previsto un intervento compensativo da parte del Comune.

Non potranno essere apportate modifiche all’Impianto se non a seguito di autorizzazione preventiva da parte del Comune. In tal senso, dunque, nessuna opera, addizione, miglioria o modifica (anche se presentata in sede di offerta) potrà essere apportata alle strutture, agli impianti o alle attrezzature senza il preventivo benestare espresso e scritto del Comune. Il suddetto benestare del Comune non esime il Gestore dall’obbligo di attivare, anche per eventuali interventi proposti quali miglioria in sede di gara, a propria cura e spese, le procedure, anche edilizie, previste dalla legge – ivi compresi tutti gli oneri in materia di sicurezza sul luogo di lavoro – e di dotarsi, a propria cura e spese, di tutti i visti, pareri, assensi, nullaosta, autorizzazioni da parte dei competenti enti, organi, autorità amministrative.

Al termine del contratto il Comune acquisirà al patrimonio comunale le eventuali addizioni e migliorie apportate dal Gestore. I miglioramenti immobiliari e le opere nuove accederanno alla proprietà senza onere alcuno per il Comune e, in tal senso, il Gestore dichiara sin d’ora in deroga a quanto previsto agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile di rinunciare a qualsiasi pretesa, anche di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso per le eventuali migliorie, addizioni, opere realizzate, preventivamente autorizzate in forma scritta dal Comune.

Diversamente, in caso di esecuzione di lavori non autorizzati, è fatto obbligo al Gestore del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi nella situazione originaria. In tal senso, il Comune potrà chiedere in ogni tempo, e perciò anche in deroga a quanto previsto dall’art. 936 del Codice Civile, la demolizione e/o rimozione delle opere non autorizzate.

Il Comune si riserva tuttavia la facoltà, in ragione della gravità del fatto o della sua eventuale recidività, di adottare provvedimenti che potranno portare sino alla revoca dell'affidamento. Previa autorizzazione del Comune, il Gestore potrà installare, a propria cura e spese, strutture mobili e comunque removibili all'interno dell'Impianto e nelle sue pertinenze per lo svolgimento di attività compatibili con la gestione dell'Impianto medesimo, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in materia.

#### **Articolo 18 bis – ULTERIORI MIGLIORIE STRUTTURALI**

Si dà facoltà al concessionario, nell'arco temporale dell'appalto, di poter effettuare migliorie o interventi strutturali importanti tali da ridefinire l'impianto stesso (es. un nuovo campo polivalente, nuovi spogliatoi, allargamento del chiosco ecc.....). Tale proposta dovrà essere concordata con il Comune di Arona previa la presentazione di un progetto che andrà condiviso nella valutazione della fattibilità.

I costi di tutti gli interventi migliorativi sulle strutture, purché preventivamente concordati, potranno essere scomputati, sulla base di una valutazione preventiva congiunta, dal canone di concessione per la quota ancora capiente. Le strutture al termine del contratto rimarranno di proprietà del Comune.

#### **Articolo 19 - ONERI A CARICO DEL GESTORE**

Oltre agli obblighi, alle manutenzioni e alle responsabilità già previste dal presente Capitolato, sono a carico del Gestore le spese di energia elettrica, riscaldamento, acqua, telefono, nonché tutte le altre utenze di pertinenza dell'Impianto e gli oneri riferiti alla gestione, compresa la tariffa dei rifiuti per le superfici e le attività assoggettate e comunque ogni altra imposta dovuta per legge o regolamento dal conduttore, attuali o future.

Il Gestore dovrà pertanto provvedere, con oneri a proprio carico, a volturare/attivare a proprio nome gli eventuali contratti di fornitura e le intestazioni di competenza.

Il Gestore dovrà inoltre essere in possesso di tutto il materiale necessario alla conduzione e gestione dell'Impianto, delle attrezzature utili alla pulizia e alla manutenzione dello stesso, nonché di arredi ed attrezzature necessarie a garantire un corretto funzionamento dello stesso.

Il Gestore è responsabile per tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale impiegato, sotto qualsiasi forma, nello svolgimento delle attività di cui alla presente concessione. Il Comune si riserva in tal senso la possibilità di effettuare controlli, direttamente o tramite propri incaricati, circa il rispetto della normativa di sicurezza sul lavoro.

Il Gestore, analogamente, assume tutti gli obblighi di legge nei confronti di altre imprese o lavoratori autonomi che saranno chiamati ad operare all'interno dell'Impianto. A tale scopo, assumendo il ruolo di datore di lavoro – committente, assume gli oneri relativi alla applicazione dell'articolo 26 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., compresa l'elaborazione del DUVRI, o del titolo IV del Decreto stesso, in relazione alla natura della attività.

Per quanto sopra e per una funzionale conduzione dell'Impianto, il Gestore dovrà individuare il soggetto responsabile della sicurezza dell'Impianto, nel rispetto delle previsioni di cui al successivo articolo 20 ("Responsabilità del Gestore"), al fine di garantire il corretto utilizzo dell'Impianto e il rispetto di tutte le norme previste dalla presente concessione.

#### **Articolo 20 - RESPONSABILITÀ DEL GESTORE**

Il Gestore con la sottoscrizione del contratto si assume tutte le responsabilità derivanti dallo stesso, in particolare, la responsabilità per danni a terzi e la responsabilità connessa all'uso a qualsiasi titolo dell'Impianto e alla gestione dell'Impianto stesso sollevando, in tal senso, il Comune concedente.

Il Gestore si obbliga a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente concessione.

Il Gestore risponde dell'agibilità, dell'apertura al pubblico dell'Impianto, dell'esatto rispetto delle assicurazioni previdenziali ed infortunistiche per il personale dipendente, dell'osservanza delle norme di pubblica sicurezza nonché dell'ottenimento e del mantenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla legge.



Deve essere garantito dal Gestore il corretto funzionamento ed il controllo costante della rispondenza alle norme di sicurezza in vigore degli impianti a gas, elettrici (ivi comprese luci di emergenza) ed eventualmente elettronici, dei mezzi di estinzione incendi (estintori, manichette, maniglioni antipánico, ecc.), di riscaldamento e sanitari, delle vie d'esodo, delle condizioni igienico-sanitarie dell'Impianto e dei relativi presidi.

Sono altresì a carico del Gestore, in qualità di Titolare dell'Impianto ovvero dell'attività, gli adempimenti previsti dal Decreto del Ministro dell'Interno 18 marzo 1996 e s.m.i., concernente l'esercizio di impianti sportivi, con particolare riferimento agli aspetti di "gestione della sicurezza".

Il Gestore ha in tal senso l'onere di trasmettere annualmente al Comune copia del registro dei controlli periodici manutentivi espletati.

Nei confronti dei dipendenti il Gestore osserverà le norme in materia di contratti collettivi nazionali di lavoro vigenti nel settore. Detto obbligo vincolerà il Gestore anche qualora non aderisca alle associazioni di categoria o receda da esse. Il Gestore dovrà inoltre garantire che gli eventuali volontari inseriti nelle attività siano assicurati contro gli infortuni, le malattie connesse allo svolgimento delle attività stesse, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

Il costo del personale compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti è a carico del Gestore. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario. Il Comune resterà estraneo a qualunque rapporto fra il Gestore ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della concessione.

Il Gestore è inoltre tenuto a far rispettare il divieto di fumare all'interno dell'impianto secondo le previsioni della l. 584/1975 ed ulteriori modificazioni ed integrazioni, nonché della successiva l. 3/2003, che dispone detto divieto nei locali chiusi ad eccezione di quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico e di quelli riservati a fumatori e come tali contrassegnati.

Il Gestore s'impegna, infine, nel caso di manifestazioni dallo stesso organizzate, a richiedere ai soggetti preposti le eventuali autorizzazioni che si rendessero necessarie per l'accesso di pubblico, restando in ogni caso a totale carico del Gestore il rispetto di ogni disposizione di legge in materia.

Detta incombenza, sotto l'egida del Gestore, riguarda anche la possibilità di eventi organizzati da terzi.

Il Gestore è altresì investito degli obblighi di legge per la volturazione, l'aggiornamento, il rinnovo, la richiesta ex novo di certificazioni, licenze ed autorizzazioni utili ed indispensabili allo svolgimento dell'attività (es. eventuali autorizzazioni commissione di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, verifica periodica impianti messa a terra, certificato prevenzione incendi, permessi siae, ecc.), ivi comprese le eventuali omologazioni sportive richieste per la pratica della disciplina di riferimento;

Il Gestore dovrà poi attenersi a quanto stabilito, in materia di prevenzione degli infortuni e igiene sul lavoro, ai sensi delle vigenti disposizioni e con particolare riferimento al D.lgs. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa l'assunzione degli obblighi previsti in capo al datore di lavoro e/o committente, la valutazione dei possibili rischi interferenti e la predisposizione di eventuale documentazione a tali fini richiesta (es. DUVRI).

Il Gestore, in tali eventuali casi, dovrà:

- rispondere nei confronti del Comune, per qualsiasi danno a beni di proprietà comunale, sia causata direttamente che da parte dell'eventuale pubblico che intervenisse alla manifestazione, esibizione o gara ed attività in genere, anche per attività sportiva eventualmente aperta al pubblico;
- provvedere, a propria cura e spese, ai servizi afferenti la realizzazione di eventi tra cui la disciplina ed il controllo degli accessi, la sorveglianza, il servizio antincendio ove prescritto, le procedure di soccorso.

## **Articolo 21 - ATTIVITÀ COMMERCIALI**

È fatto divieto al Gestore di esercitare nell'Impianto attività commerciali di qualsiasi tipo, fatta eccezione per la gestione di un eventuale punto ristoro e la vendita – purché strettamente asservita all'attività principale - di beni di consumo per la pratica sportiva (es. palline da tennis...) e limitatamente ai fruitori dell'impianto, ciò fermo restando l'espletamento dei necessari adempimenti amministrativi e sanitari prescritti dalla legge e dai regolamenti in materia. Fanno altresì eccezione

eventuali attività poste in essere in occasione di manifestazioni o iniziative temporanee a qualsiasi titolo organizzate, purché trattasi di attività sporadiche, preventivamente autorizzate e purché in possesso dei necessari requisiti previsti dalla legge.

Il Comune consente pertanto al Gestore anche la conduzione di un piccolo bar/ristoro annesso all’Impianto ed autorizza il Gestore a sub-concedere eventualmente il predetto esercizio previa comunicazione delle generalità e dei requisiti dell’eventuale Subgestore al Comune per il necessario gradimento.

Le attività dell’eventuale punto ristoro sono da intendersi esclusivamente asservite all’attività principale.

Il gestore (titolare) del punto ristoro (concessionario o eventuale sub- concessionario) dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all’art. 71 del D. Lgs. 59/2010.

Le condizioni per l’eventuale sub- concessione sono riportate nel successivo art. 22 del presente Capitolato Speciale.

L’arredo relativo al bar dovrà essere fornito ed installato a cura e spese del Gestore (o sub- gestore se così stabilito dal contratto di sub- concessione).

Tutti i pareri, visti, nulla-osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente normativa per l’avvio e l’esercizio delle attività di cui ai commi precedenti, da qualsiasi autorità siano rilasciati, dovranno essere ottenuti dal Gestore a propria cura e spese.

Tutti gli oneri per l’esercizio delle attività di cui al presente articolo sono a carico del Gestore, nessuno escluso.

## **Articolo 22 - DIVIETO SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

E’ fatto divieto al Gestore di sub-concedere in tutto o in parte la gestione dell’Impianto a terzi.

È vietata pertanto, sotto qualsiasi forma, la cessione totale o parziale del contratto di concessione dei servizi, pena la nullità ai sensi di legge.

E’ ammessa eccezione con esclusivo riferimento a:

- eventuale gestione del bar/ ristoro annesso all’Impianto;
- a condizione che la volontà di avvalersi di sub – concedere venga espressamente indicata in sede di partecipazione alla gara.

Qualora il concessionario intenda attivare il punto ristoro e subappaltare l’attività dovrà inviare comunicazione in merito al Comune di Arona allegando:

- dichiarazione sostitutiva del sub-concessionario con la quale lo stesso attesta di essere iscritto presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura per l’esecuzione delle attività sub-concedibili, di essere in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per l’esecuzione dell’attività oggetto di sub-affidamento e di non trovarsi in alcuna delle situazioni previste dall’articolo 38, comma 1, del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 nonché l’inesistenza di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al. Lgs. 159/2011 ed in particolare l’art. 67. Il possesso di tali requisiti deve essere mantenuto per tutta la durata del contratto ;
- bozza del contratto di sub-concessione del servizio che dovrà regolare i rapporti tra il Gestore ed il Subgestore proposto.
- eventuali ulteriore documentazione dovesse essere prevista dalla norma al momento dell’attivazione della sub- concessione

Il Comune dovrà manifestare la propria accettazione espressa nel rispetto della normativa sia nei confronti del Subgestore proposto, sia con riferimento ai contenuti della bozza del contratto di sub-concessione sottoposta.

Entro 60 (sessanta) giorni dall’espresso gradimento del Comune, e comunque prima dell’avvio della sub- concessione parziale (ossia riferita alla sola gestione del bar/ ristoro), il Gestore dovrà provvedere al deposito in Comune (Servizio Sport) del contratto sottoscritto tra le parti per la sub-concessione del servizio bar.

Il gestore dovrà depositare il contratto di subappalto presso il Comune almeno 20 (venti) giorni prima della data di effettivo inizio dell’esecuzione delle relative prestazioni. Al contratto deve essere allegata la dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell’art. 2359 c.c. con l’affidatario del subappalto o del cottimo. Qualora il concessionario abbia la forma

di R.T. o consorzio, analoga dichiarazione deve essere effettuata da ciascuno dei soggetti partecipanti al raggruppamento temporaneo o consorzio;

Il concessionario dovrà corrispondere gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in sub concessione, alle imprese subconcessionarie senza alcun ribasso ed è solidalmente responsabile con dette imprese degli adempimenti, da parte di questo ultime, degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Il Comune ha la facoltà di chiedere al concessionario la trasmissione del Documento di Regolarità Contributiva (DURC) del subconcessionario, attestante la sua regolarità nel versamento dei contributi previdenziali e assicurativi obbligatori.

L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare per alcun motivo oggetto di ulteriore sub concessione.

Le disposizioni dei cui all'art. 118 co. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 D. Lgs. 163/2006 si applicano anche ai raggruppamenti temporanei e alle società anche consortili, quando le imprese riunite o consorziate non intendono eseguire direttamente le prestazioni scorporabili, nonché alle associazioni in partecipazione quando l'associante non intende eseguire direttamente le prestazioni assunte in concessione.

In caso d'inottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 118 D. Lgs. n. 163/2006 e al presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di applicare eventuali sanzioni, compresa la risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento del danno.

### **Articolo 23 – UTILIZZI DA PARTE DEL COMUNE**

Il Gestore si impegna a mettere gratuitamente a disposizione del Comune l'intero Impianto pienamente funzionante per n. 6\* (sei) giornate (frazionabili anche in ore per un totale di 48 ore per ogni campo) nel corso di ciascun anno per utilizzi ed iniziative sportive o comunque conformi all'Impianto stesso, promosse, organizzate o patrociniate dal Comune, anche in collaborazione con le istituzioni scolastiche.

In tali occasioni il gestore dovrà garantire gratuitamente la pulizia degli impianti, ivi compresi gli spogliatoi, l'apertura, la chiusura degli stessi e, laddove necessario, il riscaldamento degli spogliatoi e del campo coperto.

\*Di cui max 3 nel periodo aprile / ottobre e n. 3 nel periodo novembre/ marzo, analogamente per le ore eventualmente frazionabili

### **Articolo 24 – UTILIZZI SOCIALI**

Il Gestore si impegna a organizzare attività, come meglio dettagliate nel proprio progetto presentato in sede di gara, rivolte agli alunni delle scuole aronesi e/o a particolari categorie di utenti.

In tali occasioni il gestore dovrà garantire gratuitamente la pulizia degli impianti, ivi compresi gli spogliatoi, l'apertura, la chiusura degli stessi e, laddove necessario, il riscaldamento degli spogliatoi e del campo coperto.

E' comunque considerato obbligatorio e quindi non soggetto ad assegnazione di punteggio in sede di gara, la realizzazione di n. 1 corso annuo gratuito di n. 5 ore di avvicinamento al tennis rivolto alle scuole aronesi primarie o secondarie di 1° grado.

### **Articolo 25 - TARIFFE ED ORARI**

Il Gestore è tenuto ad applicare le tariffe d'ingresso e gli orari di apertura riportati dall'offerta tecnica presentata in sede di gara. In tal senso, le tariffe al pubblico non potranno essere gravate da ulteriori oneri. Resta salva la facoltà del Gestore di applicare riduzioni – anche temporanee – rispetto al piano tariffario presentato e da comunicarsi al Comune.

Notizia al pubblico di tariffe ed orari dovrà essere data mediante affissione in apposita bacheca all'interno dell'Impianto.

Le tariffe massime applicabili (IVA compresa), fatto salvo l'adeguamento ISTAT con cadenza annuale.

- Ora uso campo per tennis € 12,00
- Ora uso campo per tennis (invernale/ serale) € 25,00
- Ora uso campo per calcetto € 50,00
- Ora uso campo per calcetto (invernale / serale) € 0,00

Il gestore dovrà prevedere una scontistica per particolari categorie di utenti. Sarà obbligatorio prevedere sconti destinati ai residenti in Arona. Detta scontistica sarà oggetto di valutazione in sede di gara.

Nessuna deroga agli orari di apertura e alle tariffe massime previste in sede di gara potrà essere unilateralmente stabilita dal Gestore.

#### **Articolo 26 - APERTURE E CHIUSURE DELL'IMPIANTO**

Il Gestore non può in alcun modo sospendere la gestione dell'Impianto ed è tenuto ad assicurare l'apertura al pubblico nelle fasce orarie previste ed il funzionamento a pieno regime dell'Impianto stesso per l'intero anno solare - compatibilmente con la tipologia strutturale dei singoli campi - fatta eccezione per eventuali particolari esigenze e circostanze che dovranno essere comunque vagliate dal Comune.

Al Gestore potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione per limitati periodi, preventivamente convenuti come sopra, esclusivamente nei seguenti casi:

- per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione urgente e non prevedibile dell'Impianto;
- in occasione di particolari festività o ricorrenze da segnalare preventivamente al Comune se non specificatamente di seguito riportate;
- per condizioni climatiche particolarmente avverse o per cause di forza maggiore che rendano l'Impianto inagibile e impongano la sospensione delle attività.

In ogni caso dovrà essere data tempestiva comunicazione al Comune di Arona.

Il gestore dovrà assicurare l'apertura giornaliera al pubblico degli impianti nella fascia oraria dalle ore 9,00 alle ore 22,00 con possibilità di prolungare l'orario sino alle ore 24, salvo diverse disposizioni comunali, di legge o di ordine pubblico che riducano tale orario.

Nel periodo tra i mesi di aprile e ottobre (compresi) il gestore dovrà assicurare un'apertura di almeno 6 ore giornaliere e sarà consentita la chiusura per 1 solo giorno settimanale; nella restante parte dell'anno è consentito un riposo settimanale di n. 1 gg ed un orario giornaliero ridotto ma comunque di almeno 4 ore.

Nel periodo invernale è consentita la chiusura dell'impianto per 15 gg. consecutivi purché preventivamente comunicata per iscritto al Comune di Arona ed al pubblico fruitore mediante affissione di apposito avviso presso la struttura.

Inoltre, l'impianto potrà rimanere chiuso in occasione delle seguenti festività:

- 1° gennaio;
- 6 gennaio
- 13 marzo;
- Pasqua, Lunedì dell'Angelo;
- 25 aprile
- 1° maggio
- 2 giugno
- 15 agosto;
- 1° novembre;
- 24, 25, 26, 31 dicembre.

Della chiusura nelle citate festività non deve essere data preventiva informazione al Comune.

Il gestore dovrà altresì attivare un numero telefonico di rete fissa o mobile per consentire la prenotazione attivo perlomeno durante i giorni e le ore di apertura.

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande eventualmente inserita nel complesso segue gli orari propri del complesso stesso come sopra indicati

#### **Articolo 27 - PROVENTI**

Quale contropartita alle prestazioni rese nell'ambito della presente concessione, e a copertura dei complessivi oneri a suo carico, il Gestore ha diritto di introitare tutti i proventi derivanti dalla gestione dell'Impianto.

I suddetti proventi sono dunque di competenza del Gestore e vengono dallo stesso direttamente introitati mediante riscossione nel rispetto delle normative vigenti.

Il Gestore ha il diritto di procedere, sotto la propria responsabilità, al recupero delle tariffe eventualmente non pagate e nulla è dovuto dal Comune al Gestore per le eventuali morosità degli utilizzatori dell'Impianto.

Tutti gli obblighi ed oneri derivanti al Gestore dall'esecuzione del contratto, ivi compresi quelli derivanti dalle attività di programmazione e di coordinamento, custodia, manutenzione, dalle attività connesse di rendicontazione e monitoraggio, dall'osservanza di leggi e regolamenti, nonché dalle disposizioni emanate o che venissero emanate dalle competenti autorità, sono compresi nei proventi di cui al presente articolo.

I proventi, derivanti dall'applicazione del piano tariffario presentato in sede di gara, sono stati determinati a proprio rischio dal Gestore in base ai propri calcoli, alle proprie indagini, alle proprie stime e previsioni.

#### **Articolo 28 - CANONE**

Il canone da corrispondere al Comune per la concessione in uso dell'Impianto è quello offerto dal Gestore, risultato concessionario in sede di gara.

Il suddetto canone da corrispondere al Comune per la concessione in uso dell'Impianto è calcolato su base mensile di Euro 100,00 (IVA esclusa) che considera la quota

Il canone è da corrispondere annualmente, previa emissione a cura del Comune di apposita fattura.

#### **Articolo 29 – RELAZIONI E RENDICONTAZIONI**

Al termine di ogni anno solare, e comunque non oltre il 30 marzo dell'anno successivo, il Gestore dovrà predisporre e trasmettere all'Ufficio Sport del Comune apposita relazione sulla gestione atta ad evidenziare il quadro complessivo dell'attività svolta e delle iniziative attivate.

Detta relazione dovrà evidenziare l'andamento in generale dell'attività e prevedere in particolare il numero di:

- ore di apertura al pubblico,
- utenti frequentanti l'impianto,
- ore di utilizzo da parte della normale utenza, di eventuali società cittadine,
- ore di corso e/o lezione impartite,
- abbonamenti rilasciati

oltre che il numero e tipologia di iniziative assunte dal Gestore.

La relazione dovrà fare specifico e puntuale riferimento al piano economico / finanziario ed al progetto operativo-gestionale presentato in sede di gara, al fine di evidenziarne la corretta applicazione nell'ambito del quadro complessivo dell'attività svolta.

Parimenti, con la medesima scadenza, dovrà essere inviata al Comune copia del registro dei controlli periodici manutentivi espletati.

#### **Articolo 30 - PUBBLICITÀ**

Il Gestore è autorizzato ad utilizzare gli spazi interni dell'Impianto per l'esposizione di pubblicità, tenendo conto della destinazione ad uso pubblico dell'Impianto stesso.

La pubblicità effettuata all'interno dell'Impianto è soggetta alle norme di legge ed è disciplinata dal *Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni*.

I proventi degli incassi pubblicitari che risultino realizzati sotto qualunque forma all'interno dell'Impianto e delle strutture connesse spettano al Gestore.

Il Gestore ha facoltà, per le manifestazioni da esso direttamente organizzate o la cui organizzazione sia stata delegata o concessa a terzi, di esporre, all'interno dell'Impianto (previo versamento – se dovuto – degli eventuali tributi previsti), ulteriore pubblicità di suo esclusivo interesse e facente capo direttamente ad esso o comunque al soggetto organizzatore.

In ogni caso la pubblicità dovrà essere consona ai luoghi e non essere lesiva della morale pubblica. E' espressamente esclusa qualsivoglia pubblicità o comunicazione di carattere politico o religioso. In caso di esposizione di pubblicità in violazione a quanto sopra indicato il Comune disporrà l'obbligo di immediata rimozione riservandosi l'applicazione di una penale.

### **Articolo. 31 - ASSICURAZIONI**

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza per tutto il periodo della concessione compreso l'eventuale periodo dedicato all'esecuzione delle migliorie proposte in sede di gara, adeguate coperture assicurative come di seguito specificato:

Prima dell'esecuzione dei lavori e per tutta la durata dei medesimi:

- a) una copertura assicurativa dei danni alle opere durante la loro esecuzione e garanzia di esecuzione per un massimale non inferiore ad € 1.000.000;
- b) una copertura assicurativa della responsabilità civile durante l'esecuzione delle opere per un massimale non inferiore ad € 1.000.000;

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere per tutto il periodo della concessione, presso una compagnia di primaria importanza:

- a) una copertura assicurativa indennitaria decennale postuma per un massimale non inferiore ad € 1.500.000;
- b) una copertura assicurativa della responsabilità civile postuma per un massimale non inferiore ad € 1.500.000;
- c) una copertura assicurativa per danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e catastrofici e o altri danni per un massimale non inferiore ad € 1.000.000;

In tutte le polizze dovrà essere inserita la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Concedente.

Tutte le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con mantenimento della responsabilità dell'assicuratore nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente.

In sostituzione di detta specifica clausola si richiede l'impegno dell'Assicurazione a comunicare l'eventuale mancato o ritardato pagamento del premio.

Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Gestore.

La polizza dovrà prevedere, oltre alla copertura delle proprie responsabilità quale Gestore dell'Impianto ed organizzatore di gare e manifestazioni in genere, la copertura per la responsabilità derivante dalla conduzione degli impianti e delle strutture affidate in gestione ed indicare esplicitamente la manleva in favore dell'Ente proprietario delle strutture da ogni responsabilità connessa alla gestione dell'Impianto.

Il contratto di assicurazione che il Gestore sottoscriverà dovrà specificare di essere riferito alla gestione dell'Impianto puntualmente descritto in polizza (gestione campi + gestione fabbricato + gestione aree comuni).

Copia conforme all'originale di ciascuna delle polizze come sopra descritte, con annessa dichiarazione espressa dell'Istituto assicurante, dovrà essere consegnata al Comune per il deposito agli atti prima della stipula del contratto.

### **Articolo. 32 - CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia degli obblighi assunti in dipendenza del contratto, il Gestore deve costituire, prima della stipulazione del contratto stesso e così come indicato nel Disciplinare di gara, una cauzione definitiva nella misura del 10% del corrispettivo complessivo netto offerto.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la misura della garanzia fidejussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il rialzo sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di rialzo superiore al 20 per cento.

Ai sensi dell'art. 75 co. D. Lgs. 163/2006, la cauzione definitiva può essere prestata mediante polizza fidejussoria o fidejussione bancaria presso gli Istituti legalmente autorizzati.

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria deve prevedere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del codice civile;
- la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Arona;
- la scadenza 12 mesi successivi al termine del servizio;
- che il Foro competente, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti del Comune, è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria dove ha sede il Comune;

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo successivamente all'emissione del certificato di regolare esecuzione finale come di seguito specificato. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria da parte della stazione appaltante, che si riserva di affidare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

Il Comune di Arona ha il diritto di valersi della cauzione definitiva per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per garantire la continuità del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario. Ha, inoltre, il diritto di valersi della cauzione definitiva per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal concessionario per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in loco.

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto la cauzione definitiva sia stata parzialmente o totalmente incamerata dal Comune, la stessa deve essere tempestivamente reintegrata dal concessionario, per la parte incamerata.

Lo svincolo della cauzione definitiva sarà effettuato a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito, secondo gli stati di avanzamento sotto indicati:

- al 31.12.2021): 25% dell'iniziale importo garantito;
- al 31.12.2026): 25% dell'iniziale importo garantito;
- successivamente alla data di scadenza del contratto: 25% dell'iniziale importo garantito;

Lo svincolo nei suddetti termini e per le entità anzidette è automatico, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte del concessionario, degli stati di avanzamento del servizio attestanti l'avvenuta esecuzione.

Lo svincolo del rimanente 25% dell'iniziale importo garantito sarà effettuato entro tre mesi successivi alla data della dichiarazione finale di regolare esecuzione del servizio rilasciata dal Responsabile della corretta esecuzione del contratto. Entro detto termine il Comune procederà all'accertamento dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi del gestore, ivi compresi quelli nei confronti del personale e, se richiesta, rilascerà dichiarazione liberatoria.

L'importo della garanzia è ridotto del 50% per cento nel caso in cui al Concessionario sia stata rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000.

### **Articolo 33 – VERBALE DI CONSISTENZA E CONSEGNA DELL'IMPIANTO.**

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dell'Impianto e del suo stato, nonché delle attrezzature mobili ivi esistenti dovrà risultare da un apposito verbale, da redigere, in contraddittorio tra le parti, nel momento della presa in carico dell'Impianto stesso da parte del Gestore.

I beni mobili ed immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune, così come tutti i beni o strutture derivanti da migliorie proposte in sede di gara e destinati al Comune di Arona a termine contratto, dovranno essere riconsegnati allo stesso, allo scadere della concessione, in buona condizione ed efficienza, manutenzione e decoro.

All'atto della riconsegna dell'Impianto e dei beni mobili ivi contenuti dovrà essere redatto in contraddittorio tra le parti un verbale di regolare esecuzione delle attività svolte, da cui evincere lo stato di conservazione dei beni.

Eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria, negligenza, da arbitrarie distrazioni dell'uso o da mancato rispetto del piano delle manutenzioni dovranno essere rifusi dal Gestore, con facoltà per il Comune di rivalersi sulla cauzione.

La redazione del predetto verbale è condizione per lo svincolo della cauzione prestata a garanzia del buon svolgimento dell'attività.

#### **Articolo 34 - AVVIO DELLA GESTIONE**

L'avvio della gestione avverrà in seguito alla consegna dell'Impianto, subordinatamente alla stipulazione del contratto di affidamento.

Alla consegna dell'Impianto il Gestore dovrà comunicare formalmente al Comune la nomina del Responsabile della sicurezza e disporre delle polizze assicurative di cui al presente Capitolato e della garanzia fideiussoria.

Qualora la consegna dell'impianto dovesse avvenire oltre il 1° aprile 2016 il canone dovuto dal concessionario sarà decurtato delle mensilità per le quali non ha avuto disponibilità.

Alla consegna dell'Impianto, il Gestore assume la funzione e gli obblighi del "Datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. n. 81/2008.

#### **Articolo 35 - REPERIBILITA' E COMUNICAZIONI**

Al fine di agevolare l'esecuzione del contratto e favorire i rapporti fra le parti, il Gestore individua un responsabile per la tenuta dei rapporti con il Comune relativamente alla gestione dell'Impianto.

Detto coordinatore/responsabile dovrà poter essere sempre rintracciabile per via telefonica in orari di ufficio e, ove necessario, dovrà rendersi disponibile a garantire la propria presenza presso il Comune ovvero presso l'Impianto con la massima urgenza.

Tutte le comunicazioni circa l'ordinaria gestione interverranno tra detto coordinatore ed il Responsabile dell'Ufficio comunale competente.

Le comunicazioni d'ogni sorta relative al rapporto contrattuale saranno notificate dal Comune al Gestore presso l'indirizzo per la corrispondenza appositamente indicato dal Gestore, che fornirà, per i casi di urgenza, anche un recapito telefonico per le comunicazioni via fax ovvero un indirizzo di posta elettronica.

#### **Articolo 36 - CONTROLLI**

Il Comune ha diritto di esercitare in ogni tempo e luogo, senza alcun preavviso, la sorveglianza ed il controllo attraverso l'opera di propri funzionari e/o incaricati.

I competenti servizi comunali sono delegati al controllo della buona conduzione dell'Impianto e vigileranno sul rispetto delle clausole di cui al presente capitolato, di quanto offerto in sede di gara, delle leggi e regolamenti in materia.

Il Gestore avrà l'obbligo, a semplice richiesta, di consentire il libero accesso agli impianti ai funzionari comunali o a soggetti terzi incaricati dal Comune di Arona.

Il Gestore dovrà altresì rendere immediatamente disponibile tutta la documentazione, anche fiscale e previdenziale, concernente l'attività svolta presso il centro sportivo e volta a dimostrare modalità di gestione pienamente rispettose delle norme di legge e delle disposizioni speciali del capitolato.

#### **Articolo 37 - INOSSERVANZE – INEFFICIENZE – INADEMPIENZE**

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune di Arona di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione del servizio, il Comune stesso, fermo restando quanto previsto in altri articoli del presente Capitolato e fatta salva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, si riserva di applicare penali qualora venisse constatata l'inosservanza della legge, di una delle clausole previste dalla presente concessione (capitolato e offerta), inefficienza nella gestione ovvero si riscontrassero inconvenienti nonché ritardi o mancanze nell'assolvimento della concessione. Tutto quanto offerto in sede di gara sarà vincolante per il concessionario ed il mancato rispetto potrà essere causa di applicazione di penale da parte del Comune.

Il Comune potrà contestare al Gestore quanto rilevato, assegnando al medesimo un termine massimo di giorni 10 lavorativi per fornire le proprie giustificazioni.

La contestazione potrà essere eccepita dal Comune di Arona, a propria discrezione, a mezzo lettera, fax o posta elettronica.

Il Comune, in caso non dovesse ritenere congrue le deduzioni ricevute, può richiamare il Gestore al rispetto dei termini della concessione, ovvero, nei casi più gravi, applicare una penale da Euro 100,00 (cento) ad Euro 3.000,00 (tremila) proporzionalmente alla gravità dell'inadempienza riscontrata.



L'applicazione delle penali non pregiudica al Comune le azioni per il risarcimento del maggior danno.

Nel caso di grave inadempimento o di inadempimenti che, sebbene non gravi, siano ripetuti, il Comune può procedere alla risoluzione della concessione con semplice dichiarazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

### **Articolo 38 - CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE**

Salvo quanto complessivamente disposto dal presente Capitolato, la concessione può altresì cessare per decadenza, revoca e risoluzione nei seguenti casi.

La concessione decadrà:

- a) nel caso di cessione della concessione o di sub-concessione (fatto salvo quanto esplicitamente concesso per il punto ristoro a condizione che ne vengano rispettati anche le modalità e comunicazioni preventive indicate);
- b) per messa in liquidazione o fallimento del Gestore;
- c) in altri casi di cessazione dell'attività del Gestore;
- d) per esercizio di attività diverse da quelle autorizzate;
- e) per assenza dei requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione

La concessione potrà essere risolta anticipatamente:

- a) per ripetute violazioni delle disposizioni contenute nel presente atto, fermo restando per il Gestore l'obbligo al risarcimento degli eventuali danni;
- b) per gravi inosservanze delle norme igienico-sanitarie nella conduzione degli impianti;
- c) per l'applicazione di tariffe diverse da quelle approvate;
- d) per gravi danni prodotti all'Impianto e alle sue dotazioni;
- e) per la reiterata violazione agli obblighi gestionali e manutentivi previsti nella presente concessione.
- f) per mancato rispetto delle norme comportamentali previste dal Codice di comportamento dei pubblici dipendenti;
- g) mancato rispetto dell'obbligo di investimento minimo entro le tempistiche indicate all'art. 18 del presente Capitolato, per il quale il Comune indica sin d'ora la volontà di pretendere il risarcimento del danno.

La risoluzione o la decadenza non escludono il diritto del Comune di Arona di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze, anche oltre la capienza della cauzione.

La concessione potrà essere revocata nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per interruzione della gestione dell'Impianto non autorizzata, salvo i casi di forza maggiore;
- d) per il venir meno della fiducia nei confronti del Gestore, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti ed atteggiamenti incompatibili con le finalità della concessione stessa.

Nelle ipotesi sopra indicate la concessione si intenderà decaduta, risolta o revocata di diritto con effetto immediato a seguito di semplice comunicazione del Comune, in forma di lettera raccomandata o PEC e senza altra formalità.

In caso di revoca da parte del Comune, il Gestore rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del Codice Civile.

### **Articolo 39 - SPESE DERIVANTI DAL CONTRATTO**

Sono a carico del Gestore tutte le spese e tutti gli oneri, anche a carattere fiscale, relativi e conseguenti al presente contratto, nessuno escluso.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia alle norme vigenti in materia di appalti pubblici, in quanto compatibili, e alle altre disposizioni di legge in vigore.

### **Articolo 40 – RISPETTO E TUTELA DELLA PRIVACY**

Tutti i dati dei quali il Gestore dovesse entrare in possesso per effetto dell'attività svolta presso gli impianti sportivi comunali dovranno essere trattati nel rispetto di quanto stabilito dal D. Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali.

E' fatto divieto al Gestore di diffondere le informazioni acquisite o utilizzare direttamente e/o cedere detti dati per scopi diversi se non espressamente autorizzato dall'utente.

Analogamente, il Comune di Arona tratterà i dati del gestore di cui entrerà in possesso ai soli fini della gestione del contratto.

#### **Articolo 41 - RISPETTO DELLE NORME SULLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il concessionario ed eventuali imprese sub- concessionarie si impegnano al rigoroso rispetto di tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche. In particolare, il concessionario si obbliga ad utilizzare, per ogni operazione finanziaria connessa al presente contratto, conti correnti bancari o postali "dedicati", anche non in via esclusiva; gli estremi identificativi dei conti utilizzati dovranno essere comunicati all'Amministrazione in sede di stipulazione del contratto e comunque entro sette giorni dalla loro accensione, contestualmente alle generalità e al codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. L'Appaltatore si obbliga, inoltre, ad utilizzare, per ogni movimento finanziario inerente il presente contratto, lo strumento del bonifico bancario o postale, indicando in ogni operazione registrata il Codice Identificativo Gara (CIG) assegnato dall'Amministrazione, salva la facoltà di utilizzare strumenti diversi nei casi espressamente esclusi dall'art. 3, comma 3, della L. 136/2010 (pagamenti in favore di: enti previdenziali, assicurativi e istituzionali, di gestori e fornitori di pubblici servizi; pagamenti di tributi; spese giornaliere, di importo inferiore o uguale a 500 euro). L'Appaltatore si obbliga altresì ad inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate al presente contratto, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010; l'Appaltatore si impegna ad esibire, a semplice richiesta dell'Amministrazione, la documentazione a comprova del rispetto degli obblighi di cui al periodo precedente. L'Appaltatore si impegna altresì a comunicare l'eventuale inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria, procedendo all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale e informandone contestualmente l'Amministrazione e la prefettura-ufficio territoriale del Governo territorialmente competente; uguale impegno dovrà essere assunto dai subappaltatori e subcontraenti a qualsiasi titolo interessati al presente contratto. Il mancato rispetto degli adempimenti individuati dalla presente clausola contrattuale ed in particolare il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni comporta, ai sensi della L. 136/2010, la nullità assoluta del contratto.

È a carico dell'aggiudicataria l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 (art 3, comma 8).

#### **Articolo 42 - CARTA DEI SERVIZI**

In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2 comma 461 della n. 244/2007 (legge finanziaria 2008) e dell'art. 4 comma 11 lettera g) del D.L. n. 138/2011, il soggetto gestore del servizio è tenuto ad emanare una "carta della qualità dei servizi" da redigere e pubblicizzare in conformità ad intese con le associazioni di tutela dei consumatori e con le associazioni imprenditoriali interessate, recante gli standard di qualità e di quantità relativi alle prestazioni erogate così come determinati nel contratto di servizio, le modalità di accesso alle informazioni garantite, quelle per proporre reclamo e quelle per adire le vie conciliative e giudiziarie nonché le modalità di ristoro dell'utenza, in forma specifica o mediante restituzione totale o parziale del corrispettivo versato, in caso di inottemperanza.

#### **Articolo 43 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie comunque attinenti all'interpretazione o all'esecuzione del contratto, è stabilita la competenza esclusiva del Foro di Verbania.

#### **Articolo 44 - PARTI INTEGRANTI DEL CONTRATTO**

Formano parte integrante del contratto, anche se non materialmente allegati al medesimo:

- 1) la presente concessione-capitolato, con i relativi allegati;
- 2) l'offerta tecnica presentata dal concorrente in sede di gara
- 3) l'offerta economica presentata dal concorrente in sede di gara;
- 4) il piano economico – finanziario presentato dal concessionario

**Relazione tecnica sugli interventi obbligatori ed indispensabili**

**COMUNE di ARONA**

**PROVINCIA DI NOVARA**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
ED ADEGUAMENTO IMPIANTI  
CAMPI DA TENNIS CON ANNESSI SPOGLIATOI  
Piazzale Vittime di Bologna**

**PROGETTO PRELIMINARE**

RELAZIONE GENERALE - RELAZIONI TECNICHE SPECIALISTICHE

- 1) PREMESSA**
- 2) RELAZIONE GENERALE**
- 3) RELAZIONI TECNICHE SPECIALISTICHE**
- 4) NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
- 5) STIMA PRELIMINARE COSTI**
- 6) QUADRO ECONOMICO**

**1) PREMESSA**

L'intervento in progetto riguarda la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria con adeguamento dei campi da tennis in Piazzale Vittime di Bologna.

Il progetto preliminare è stato affidato dal **Comune di ARONA** allo **STUDIO ZANINETTI** di Borgomanero con determina dirigenziale n° **480 del 30 novembre 2015**.

Il Centro Sportivo comprende attualmente 3 campi polifunzionali (tennis/calciotto) di cui 1 coperto (con tendone e struttura di sostegno in elementi in legno lamellare) e 2 scoperti.

E' presente inoltre un fabbricato ad 1 piano fuori terra che ospita uno spazio bar, gli spogliatoi con docce ed il locale centrale termica.

Attualmente il Centro Sportivo risulta inutilizzato.

Il progetto, oltre all'adeguamento degli impianti esistenti nei confronti delle normative vigenti, prevede interventi rivolti ad eliminare l'attuale stato di degrado dovuto principalmente alla prolungata chiusura della struttura.

Le opere previste riguardano nello specifico il ripristino e la messa in funzione degli spogliatoi e della zona bar, la sistemazione generale dell'area, la sostituzione delle pavimentazioni dei due campi scoperti, destinando un campo all'impiego combinato tennis/calciotto e l'altro all'esclusivo impiego per il tennis nonché la sistemazione del campo da tennis/calciotto coperto e della relativa struttura di copertura.

## **2) RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

### **2.a) RISPONDENZA DEL PROGETTO ALLE FINALITA' DELL'INTERVENTO**

Le esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale relative al complesso campi da tennis con annessi spogliatoi e servizi di **Piazzale Vittime di Bologna nel Comune di ARONA** hanno trovato rispondenza nella soluzione progettuale proposta attraverso un insieme sistematico di lavori ed opere di manutenzione e rifacimento che adeguerà l'area e gli impianti alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi e di sicurezza.

La presente relazione tecnica ha per oggetto l'esecuzione delle opere, prestazioni e somministrazioni necessarie all'adeguamento dei campi da tennis esterni ed interni con la relativa struttura di copertura e la relativa pavimentazione, dei bagni con le relative docce e spogliatoi, della zona bar, degli impianti elettrici, di riscaldamento, di produzione dell'acqua calda sanitaria e di adduzione del gas metano per il blocco servizi, dell'impianto elettrico interno ed esterno dei campi da tennis e dell'impianto di riscaldamento ad aria calda del campo coperto con il relativo impianto di adduzione del gas metano.

### **2.b) RISPETTO DEL LIVELLO QUALITATIVO COSTI E BENEFICI**

I lavori oggetto della presente relazione prevedono la manutenzione straordinaria con l'adeguamento del complesso alle vigenti norme di prevenzione incendi per gli impianti sportivi di cui al D.M. 18 Marzo 1996 s.m.i. "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" con le modifiche introdotte dal D.M. 06 Giugno 2005, l'installazione di caldaia ad alto rendimento per il riscaldamento degli spogliatoi e per la produzione dell'acqua calda sanitaria in sostituzione della caldaia e del bollitore ad accumulo esistenti, l'adeguamento dell'impianto elettrico oltre alle opere civili di ripristino delle aree di gioco e dei relativi servizi accessori.

Il rispetto del livello qualitativo deriva dall'applicazione della norma, i benefici sono legati al miglior rendimento della nuova caldaia a condensazione.

### **2.c) - RETI ESISTENTI E SERVIZI**

L'edificio risulta allacciato alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, di erogazione di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, alla fognatura comunale per lo smaltimento delle acque reflue, manca il collegamento alla rete di erogazione del gas metano di cui è prevista la realizzazione.

### **2.d) - AUTORIZZAZIONI**

Si elencano di seguito i pareri necessari per la realizzazione delle opere oggetto della presente relazione:

- Parere antincendio (SCIA) Vigili del Fuoco;
- Adempimenti per interventi in aree soggette a vincolo archeologico;
- Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera.

### **3) RELAZIONI TECNICHE SPECIALISTICHE**

#### **3.a) RELAZIONE TECNICA OPERE EDILI E ASSISTENZE**

##### **3.a.1) – AREE ESTERNE**

Le opere prevedono, oltre ad una generale pulizia delle aree esterne la messa in quota e sistemazione di due chiusini, con relativa regolarizzazione della pavimentazione circostante, e la sostituzione dei tratti di recinzione in rete metallica plastificata danneggiati o mancanti (circa 1,00 ml).

##### **3.a.2) – CAMPI DA GIOCO SCOPERTI**

Nel centro sportivo sono presenti due campi scoperti, di dimensioni differenti, attualmente impiegati per la pratica del tennis e del calcetto. Allo stato attuale entrambi i campi presentano pavimentazione in manto erboso sintetico, danneggiata dall'usura e dagli agenti atmosferici, e reti di protezione (in metallo plastificato alla base e filo sintetico nella parte più alta) lungo il perimetro.

L'intervento di sistemazione del campo con dimensioni maggiori, che continuerà ad essere destinato alla pratica combinata tennis/calcetto, prevede la sostituzione del manto esistente con una nuova pavimentazione erbosa sintetica, la sostituzione dei tratti di rete di protezione danneggiata.

Per quanto concerne il campo scoperto, con dimensioni minori, l'intervento prevede invece la completa modifica della tipologia del terreno di gioco. Tale campo verrà infatti riconvertito all'esclusivo utilizzo per la pratica del tennis con il ripristino della pavimentazione di gioco in terra rossa tradizionale (pavimentazione originariamente esistente e successivamente sostituita con manto sintetico).

Per la realizzazione di questo intervento sarà quindi necessario procedere, oltre alla rimozione del manto erboso esistente, alla demolizione del sottostante massetto ed alla successiva realizzazione degli strati superficiali della pavimentazione in terra rossa (ghiaietto stabilizzato – strato drenante in scaglie di laterizio – sottomanto terroso – spolvero in terra rossa).

Viene inoltre previsto il tracciamento del campo con nastri in PVC, nonché la sostituzione delle parti ammalorate delle reti di protezione esistenti.

##### **.a.3) – CAMPO DA GIOCO COPERTO**

La struttura sportiva è dotata anche di un terzo campo, predisposto per il gioco combinato tennis/calcetto, con struttura di copertura in legno lamellare con telo in PVC ignifugo.

Non risultando esposta agli agenti atmosferici la pavimentazione in erba sintetica del campo non presenta lo stesso stato di degrado degli altri campi da gioco; la struttura necessita però di interventi di ripristino in parte di normale manutenzione ed in parte necessari alla riparazione di danni causati da episodi di vandalismo.

Il progetto prevede sia opere di manutenzione ordinaria che riguardano la rigenerazione del manto erboso sintetico, la pulizia interna della struttura di copertura, sia interventi di ripristino di parti danneggiate da vandalismo: sostituzione delle porte di accesso alla struttura e riparazione del telone di copertura tagliato.

##### **3.a.4) – EDIFICIO SPOGLIATOI-BAR**

Questo fabbricato, composto da due corpi a pianta quadrata, edificati in tempi diversi, ed in cui risultano collocati gli spogliatoi maschile e femminile; la centrale termica ed un piccolo bar, nel complesso si presenta in buone condizioni.

Gli spogliatoi presentano pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in ferro e porte di accesso in alluminio con parti vetrate; la zona bar presenta pavimentazione in gres ceramico e serramenti esterni e porte di accesso in alluminio. Le facciate esterne dell'edificio risultano finite con intonaco strollato e tinteggiature in colore chiaro.

Le opere in progetto si limitano ad interventi di manutenzione quali la sostituzione di alcune parti di rivestimento ceramico ammalorato, il ripristino degli intonaci esterni danneggiati da fenomeni risalita capillare, la verifica dell'integrità del manto di copertura in tegole marsigliesi e l'eventuale riparazione dello stesso, la sostituzione delle porte di accesso agli spogliatoi e la riparazione delle porte di accesso alla zona bar (oggetto di atti di vandalismo), oltre alla completa ritinteggiatura (interna ed esterna) dell'edificio.

### **3.b) - RELAZIONE TECNICA OPERE IMPIANTISTICHE**

#### **3.b.1) - IMPIANTO CENTRALE TERMICA SPOGLIATOI**

Nella centrale termica esistente si dovranno scollegare, smantellare e rimuovere la caldaia ed il bollitore esistenti e tutte le apparecchiature della centrale non più riutilizzabili, si dovrà altresì provvedere alla rimozione delle due canne fumarie da sostituire con unica canna metallica a doppia parete.

Sarà collocata un unico apparecchio a metano a condensazione con la funzione principale di produzione di acqua calda sanitaria e da utilizzare nel periodo invernale con una porzione della potenza per il riscaldamento degli ambienti.

La nuova caldaia a condensazione a metano (tipo ACV HeatMaster 70 TC o equivalente con potenzialità al focolare di 69,9 kW, potenzialità nominale a 80°/60° di 68,00 kW e produzione di acqua calda a 40°C in continuo di 2.234 litri/ora) sarà completa dei dispositivi INAIL, del gruppo di miscelazione antilegionella e dei collegamenti all'impianto esistente.

Il circuito riscaldamento sarà completo di apposita pompa di circolazione elettronica a velocità variabile, di caratteristiche di portata e prevalenza identiche alla esistente per impianto monotubo con valvole a 4 vie.

In centrale termica verrà realizzato rivestimento coibente di tutte le tubazioni negli spessori previste dal D.P.R. 412/93 con rifinitura superficiale in lamierino di alluminio.

Verrà collocata una nuova canna fumaria in acciaio a parete semplice per caldaia a condensazione con guarnizione di tenuta e con relativi accessori e terminali soprattutto.

A servizio della centrale termica è prevista la collocazione di estintore con capacità estinguente 43A-233BC con la relativa segnaletica.

#### **3.b.2)-IMPIANTO RISCALDAMENTO SPOGLIATOI E SERVIZI**

Nei locali spogliatoi e servizi è prevista la sostituzione dei radiatori in alluminio pressofuso esistenti con analoghi apparecchi di nuova costruzione.

I nuovi radiatori, completi di accessori e staffe, verranno collegati alle tubazioni esistenti con nuove valvole monotubo a 4 vie complete di teste termostatiche.

Il locale bar, sprovvisto di collegamento alla centrale termica verrà riscaldato con ventilconvettore elettrico autonomo.

#### **3.b.3) - IMPIANTO RISCALDAMENTO CAMPO COPERTO**

Il campo da gioco coperto è provvisto di impianto di riscaldamento costituito da un generatore di aria calda da esterno con portata di circa 300 kW in precedenza alimentato a GPL da un serbatoio in disuso ma ancora presente che dovrà essere bonificato, inertizzato e rimosso in sicurezza da ditta autorizzata.

Il generatore esistente risulta, dall'esame a vista, in buono stato di conservazione, non è stato possibile effettuare prove di funzionamento anche solo di ventilazione per mancanza di energia elettrica.

Dovranno essere sostituite le canalizzazioni esterne di mandata e ripresa aria con le relative griglie in ambiente ed i filtri.

Le nuove canalizzazioni dovranno essere raccordate alla parete in PVC esistente con apposito teloni raccordo ed essere provviste di rivestimento coibente con rifinitura esterna in lamierino di alluminio.

Il bruciatore esistente dovrà essere trasformato da GPL a metano, il generatore dovrà essere sottoposto ad accurata pulizia con manutenzione e con verifica del corretto funzionamento, del rendimento e del livello di emissioni inquinanti, il tutto riportato in un nuovo libretto di centrale.

Dovrà essere altresì verificato il corretto funzionamento delle due serrande tagliafuoco.

A servizio del generatore di aria calda esterno è prevista la collocazione di estintore con capacità estinguente 43A-233BC con la relativa segnaletica.

E' altresì prevista la collocazione di ulteriori due estintori sempre del tipo 43A-233BC con la relativa segnaletica anche all'interno del campo da gioco coperto.

### **3.b.4) - IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO CT SPOGLIATOI e CAMPO COPERTO**

Dovrà essere collocato un contatore per gas metano in prossimità dell'ingresso carraio di Via Cadorna ove è già presente una presa stradale dalla rete pubblica.

Dal nuovo contatore dovrà essere realizzata una tubazione interrata per alimentare la centrale termica degli spogliatoi ed una tubazione, sempre interrata, per alimentare il generatore di aria calda a servizio del campo coperto.

L'impianto di adduzione del metano dal contatore alle due utenze verrà realizzato per la parte interrata con tubazione in polietilene omologato per gas metano a Norme UNI 316 con giunzione mediante saldatura di testa per fusione, completa di raccordi, banda di segnalazione stampata in P.V.C., pezzi speciali, giunti di transizione FE/PE in partenza e in arrivo, posata in scavo con allettamento in sabbia.

Per la parte in vista la tubazione sarà in acciaio nero secondo Norme UNI 8863 con giunzione mediante saldatura o in acciaio zincato secondo Norme UNI 8863 con giunzione mediante filettatura guarnita, verniciata di colore giallo RAL 1003, fissata in vista all'esterno del fabbricato con opportuni staffaggi secondo UNI 11528/2014 e D.M. 12.04.96.

Le tubazioni saranno protette contro la corrosione e collocate in modo tale da non subire danneggiamenti dovuti ad urti.

Sarà vietato l'uso delle tubazioni del gas come dispersori, conduttori di terra o conduttori di protezione di impianti e apparecchiature elettriche, telefono compreso.

Sarà vietata la collocazione delle tubazioni nelle camere fumarie, nei vani e nei cunicoli destinati a contenere servizi elettrici e telefonici.

Sarà vietato l'utilizzo di tubi, rubinetti, accessori, ecc. rimossi da altro impianto già funzionante.

All'esterno sulla tubazione di adduzione del gas agli apparecchi dovrà essere installata, in posizione visibile e facilmente raggiungibile una nuova valvola di intercettazione manuale con manovra a chiusura rapida per rotazione di 90° ed arresti di fine corsa nelle posizioni di tutto aperto e di tutto chiuso. Sempre all'esterno della centrale termica degli spogliatoi, sulla tubazione di adduzione del gas metano sarà installata nuova elettrovalvola per la chiusura automatica dell'afflusso di gas con comando asservito sia al bruciatore sia alla centralina rivelazione fughe gas.

Per il collegamento dell'impianto interno finale, e iniziale dovranno essere utilizzati tubi metallici flessibili continui.

Nell'attraversamento di muri la tubazione non presenterà giunzioni o saldature e sarà protetta da guaina murata con malta di cemento.



Nell'attraversamento di muri perimetrali esterni, l'intercapedine fra guaina e tubazione gas sarà sigillata con materiali adatti in corrispondenza della parte interna del locale, assicurando comunque il deflusso del gas proveniente da eventuali di fughe mediante almeno uno sfiato verso l'esterno; sarà vietato l'attraversamento di giunti sismici.

Le condotte, comunque installate, dovranno distare almeno 2 cm dal rivestimento della parete o dal filo esterno del solaio.

Fra le condotte ed i cavi o tubi di altri servizi dovrà essere adottata una distanza minima di 10cm.

Il contatore del gas sarà installato all'esterno in nicchia areata.

La prova di tenuta sarà eseguita prima di mettere in servizio l'impianto interno e di collegarlo al punto di consegna ed agli apparecchi.

Modalità di prova a tenuta:

a) si tappano provvisoriamente tutti i raccordi di collegamento agli apparecchi ed al contatore

b) si immette nell'impianto aria o altro gas inerte secondo quanto segue:

impianto di 7a specie:

**Tubazioni in vista** - prova a pressione **0,1 bar per 30 minuti.**

**Tubazioni interrata** - prova a pressione **1 bar per 30 minuti.**

### **3.b.5) - IMPIANTO IDRICO SANITARIO E SCARICHI, APPARECCHI SANITARI**

L'impianto idrico-sanitario dei bagni risulta, dall'esame a vista essere in buono stato di conservazione, non si prevedono pertanto rifacimenti delle tubazioni sottotraccia sia di scarico sia di adduzione dell'acqua calda e fredda.

I raccordi all'impianto esistente per l'impianto idrico-sanitario saranno realizzati con tubazioni (tipo Fusiotherm) in polipropilene Vestolen P6421.

Le nuove tubazioni di acqua calda e fredda all'interno dell'edificio in centrale termica saranno posate direttamente in vista.

Tutte le tubazioni di distribuzione dell'acqua sia calda, sia fredda saranno provviste di opportuno rivestimento coibente.

E' prevista la sostituzione dei vasi a pavimento con i relativi accessori, dei lavabi con le relative rubinetterie esterne e raccordi di scarico, dei soffioni e rubinetterie a servizio dei piatti doccia.

I nuovi apparecchi sanitari in vetrochina di colore bianco saranno posati in sostituzione e nelle posizioni degli esistenti.

Tutti gli apparecchi saranno provvisti di raccordi flessibili alla rete di distribuzione acqua calda e fredda e di collegamento mediante opportuno sifone all'impianto di scarico.

Tutti i vasi saranno dotati delle apposite zanche e di vaschetta per lavaggio, i lavabi sospesi saranno dotati di robuste mensole di sostegno.

La rubinetteria e la raccorderia esterna sarà in ottone cromato completa di tutti gli accessori.

### **3.b.6) - IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà completamente verificato ed adeguato. In particolare sono previste le seguenti opere:

-Rifacimento del quadro elettrico sottocontatore (QC) all'interno del vano gruppo di misura all'esterno, sul confine di proprietà. Il nuovo quadro elettrico sarà del tipo in PVC, grado di protezione minimo IP 40, classe di isolamento II e conterrà l'interruttore elettrico generale di tipo

magnetotermico differenziale equivalente a quello esistente. La linea esistente dovrà essere verificata e l'interruttore eventualmente adeguato alla sezione del cavo.

-Verifica del quadro elettrico generale all'interno del bar, consistente in smontaggio della carpenteria esistente, pulizia, verifica del cablaggio (serraggio morsetti, stato e sezione dei conduttori) e verifica degli interruttori di protezione con particolare riferimento a quelli di tipo differenziale che dovranno essere provati con strumento.

-Rifacimento impianto elettrico centrale termica, completo di smantellamento impianto esistente, verifica linea esistente ed intercettazione all'esterno, interruttore elettrico generale esterno, quadro elettrico interno del tipo in PVC, grado di protezione minimo IP 40, classe di isolamento II, contenente gli interruttori automatici di protezione a servizio del locale e delle apparecchiature e nuovo impianto elettrico completo di interruttore comando luce, presa di servizio, illuminazione con plafoniera fluorescente 2x36W e collegamento di tutte le apparecchiature previste (caldaie, pompe, centraline, ecc...), da realizzare con tubazioni e scatole di derivazione e portapparecchi in PVC a vista e conduttori N07V-K 450/750V sezione minima 1,5mmq (cavi FROR 450/750V o FG7OR 0,6/1kV per i tratti in aria libera).

-Rifacimento impianto elettrico spogliatoi e servizi, completo di smantellamento di tutti i componenti esistenti (prese, comandi luce, illuminazione interna ed esterna, illuminazione di sicurezza), verifica dei conduttori e delle scatole di derivazione esistenti e sostituzione dei componenti smantellati con componenti nuovi del tipo equivalente.

-Adeguamento impianto elettrico bar, verifica dei conduttori, delle scatole di derivazione e dei componenti esistenti, sostituzione della lampada per illuminazione di sicurezza con nuova plafoniera di tipo equivalente, installazione di nuova presa a parete per l'alimentazione del nuovo termoconvettore elettrico.

-Rifacimento quadro elettrico campo coperto (QCC), completo di smantellamento quadro elettrico esistente, installazione di nuova carpenteria a parete del tipo in PVC, grado di protezione minimo IP 55, classe di isolamento II con nuovi interruttori automatici del tipo equivalente a quelli esistenti ed integrazione per la protezione delle nuove linee o di linee attualmente non protette, verifica delle linee esistenti e ricollegamento a valle dei nuovi interruttori.

-Rifacimento ed integrazione illuminazione di sicurezza esistente campo coperto, completo di smantellamento lampade esistenti, installazione di nuove plafoniere autoalimentate ad accensione automatica in caso di black out (autonomia 1 ora) del tipo SE ad alto flusso (minimo 700lm) sulla struttura in legno della copertura, del tipo SE sulle uscite di sicurezza all'interno (minimo 300lm) e di tipo SA (accese anche per illuminazione notturna ordinaria) sulle uscite di sicurezza all'esterno. Le lampade per illuminazione di sicurezza all'interno del campo dovranno essere comandate dal quadro elettrico con temporizzatore allo spegnimento.

-Verifica ed adeguamento di tutti i proiettori per l'illuminazione dei campi da gioco, compresi smontaggio, pulizia, verifica ed eventuale adeguamento o sostituzione di ogni componente, sostituzione lampada.

-Verifica impianto di terra, dispersore, conduttori di protezione ed equipotenziali, collettori equipotenziali, continuità di tutti i conduttori e misura della resistenza di terra con strumento certificato.

#### **4) NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- a) D.M. 18 Marzo 1996 s.m.i. "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" con le modifiche introdotte dal D.M. 06 Giugno 2005.
- b) D.P.R. 151/2011 "Nuovo regolamento di prevenzione incendi" Elenco attività soggette a controllo Vigili del Fuoco.
- c) D.M. 12 Aprile 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti a gas metano".
- d) D.M. 1 Dicembre 1975 s.m.i. "Norme di sicurezza per apparecchi contenuti liquidi caldi sottopressione (Norme INAIL Raccolta R).
- e) D.Lgs n. 81 del 9 Aprile 2008 "Attuazione dell'art. 1 della legge 3/8/07 n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"
- f) D.M. n. 37 del 22 Gennaio 2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- g) Legge n° 10 del 9 gennaio 1991 modificata dal D.Lgs. 192/2005, dal D.Lgs. 311/2006 s.m.i.
- h) Norme UNI 9182 s.m.i. e 9183 s.m.i. relativamente agli impianti idrico-sanitari e reti scarico
- i) Norme UNI 5364-7354/74 relativamente agli impianti di riscaldamento
- l) Norme UNI 11528/2014 relativamente agli impianti a metano di potenzialità > 35 kW
- m) Prescrizioni e raccomandazioni del competente Ufficio A.S.L. e prescrizioni regolamento d'igiene.
- n) Legge n. 13 del 9 Gennaio 1989, D.M. n° 236 del 14 giugno 1989 e D.P.R. n° 503 del 24 luglio 1996 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- o) Norma UNI EN 1838 "Illuminazione di emergenza" Gennaio 2014.
- p) Legge n. 186 del 23 Marzo 1968 "Disposizioni concernenti la produzione di materiale, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici" riguardante le norme C.E.I. ed in particolare.
- q) Norma C.E.I. 64-8 "Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000V in c.a. e a 1500V in c.c." sesta ed. Giugno 2012.
- r) Norma C.E.I. 23-51 "prescrizioni per la realizzazione, le verifiche e le prove dei quadri di distribuzione per installazioni fisse per uso domestico e similare" seconda ed. Febbraio 2004.

La rispondenza degli impianti alle norme sopra specificate deve essere intesa nel modo più restrittivo, nel senso cioè che non solo l'installazione deve essere adeguata a quanto stabilito dai suddetti criteri, ma deve essere altresì assicurata un'analogia rispondenza alle norme per quanto concerne tutti i materiali e le apparecchiature da impegnare nella realizzazione degli impianti.

A lavori ultimati l'Appaltatore dovrà fornire la **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (Art. 7 D.M. n° 37 del 22 gennaio 2008)** e copia del progetto as-built sia su carta sia su supporto informatico completi ed aggiornati degli impianti realizzati con le eventuali varianti al progetto originale.

L'Appaltatore dovrà fornire al Committente anche la modulistica compilata per la denuncia dell'impianto di terra all'INAIL ed all'ARPA competenti per territorio ai sensi del D.P.R. 462/01 e la copie della denuncia INAIL dell'impianto termico spogliatoi.

## 5) STIMA PRELIMINARE COSTI

I costi delle opere edili necessarie per il ripristino del centro sportivo, al netto dell'I.V.A. sono stimati in € 57.000,00 (cinquantasettemila/00) e precisamente:

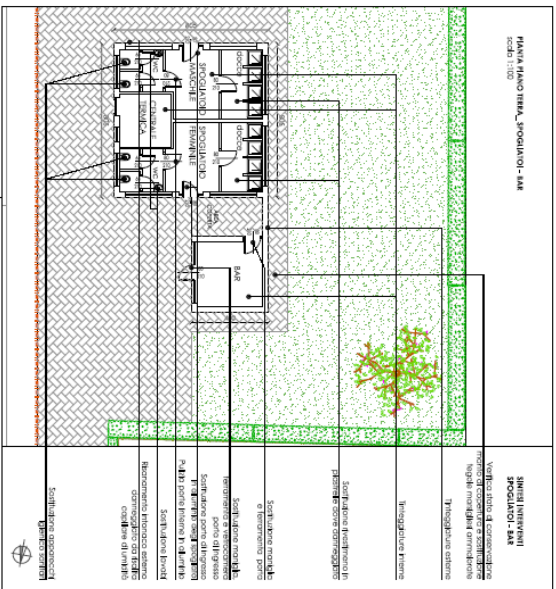
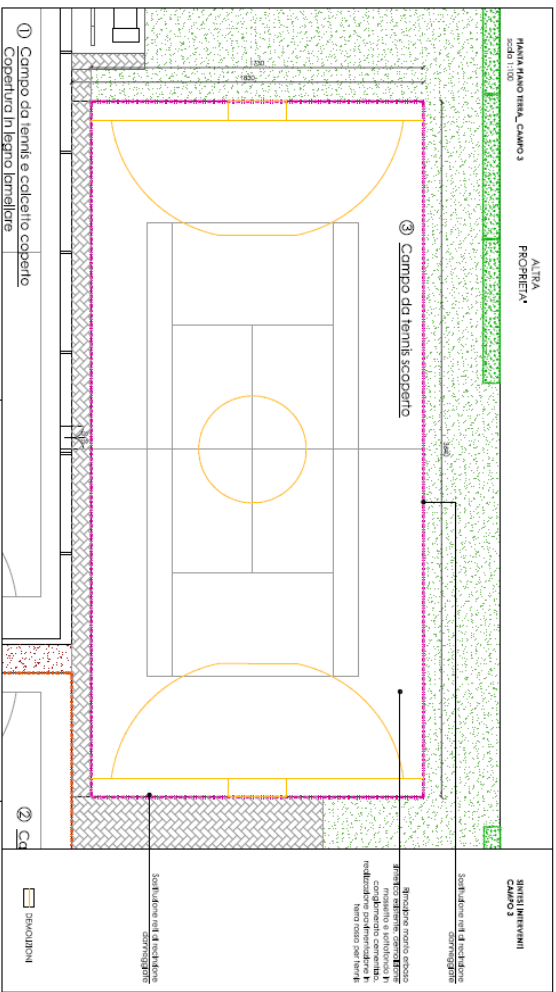
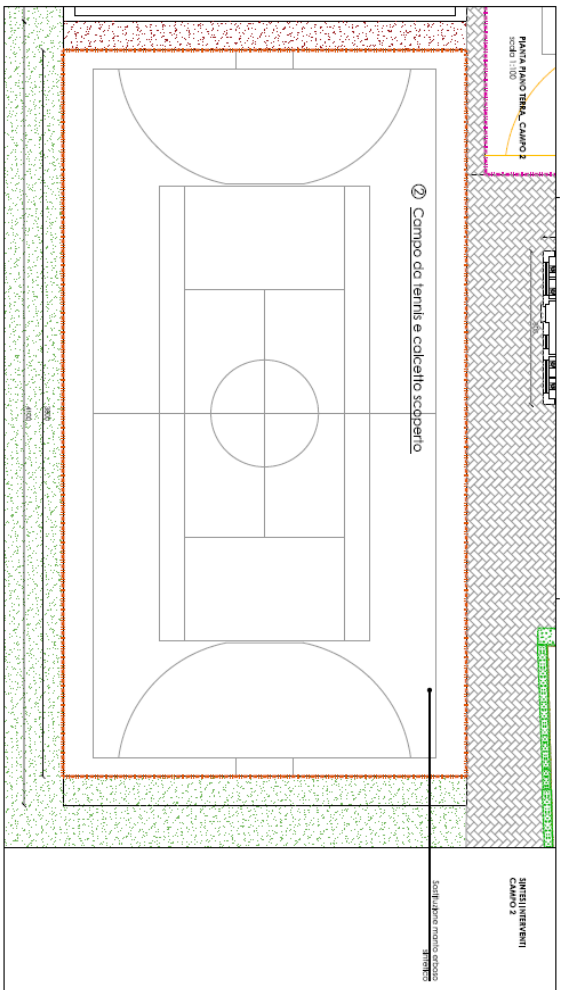
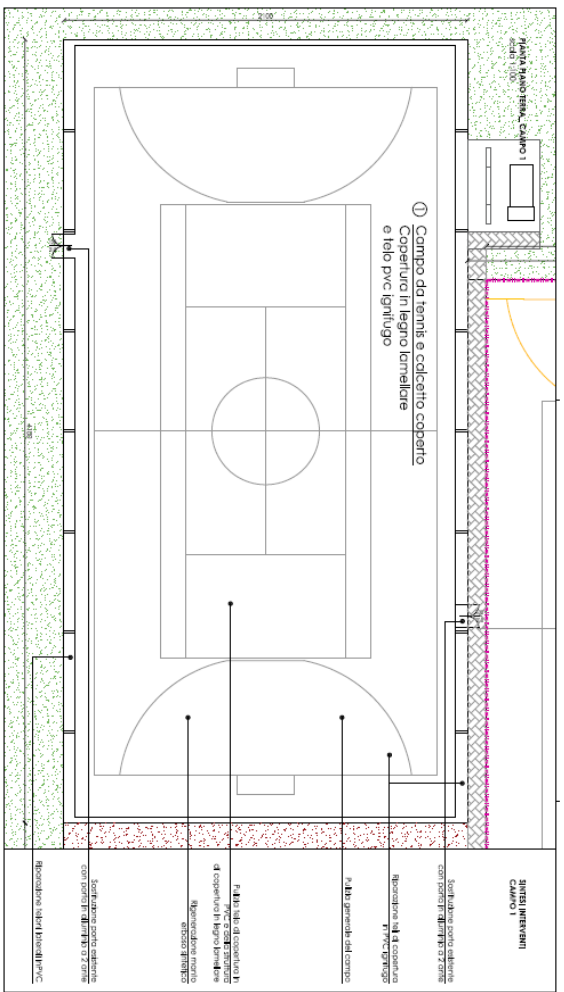
- Sistemazione aree esterne	€ 2.000,00
- Sistemazione campi scoperti	€ 35.000,00
- Sistemazione campo coperto	€ 10.000,00
- Sistemazione edificio spogliatoi/bar	€ 10.000,00
- <b>Totale opere edili</b>	<b>€ 57.000,00</b>

I costi delle opere impiantistiche necessarie per il ripristino del centro sportivo, al netto dell'I.V.A. sono stimati in € 43.000,00 (quarantatremila/00) e precisamente:

- Impianti di riscaldamento e metano	€ 21.500,00
- Impianto idrico sanitario	€ 3.500,00
- Impianto elettrico	€ 18.000,00
- <b>Totale opere impiantistiche</b>	<b>€ 43.000,00</b>

## 6) QUADRO ECONOMICO

		Quota	Importo
		[%]	[€]
<b>a)</b>	<b>Lavori:</b>		
a1)	a misura:		
	1. Importo esecuzione lavorazioni		
	2. Importo attuazione piani sicurezza		
a2)	a corpo:		
	1. Importo esecuzione lavorazioni		96 500,00
	2. Importo costi sicurezza:		
a3)	2a) importo sicurezza compresi nel computo metrico		3 500,00
	2b) importi aggiuntivi sicurezza generale		
	2c) importo per redazione		
	<b>Totale per la sicurezza</b>		<b>3 500,00</b>
	<b>TOTALE LAVORI (voci a)</b>		<b>100.000,00</b>



**COMUNE DI ARONA**  
PROVINCIA DI NOVARA

TENNIS P.le Vittime di Bologna  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
ED ADEGUAMENTI IMPFANATI  
CAMPI DA TENNIS CON ANNEXI SPOGLIATOI

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTA	SCALIFICAZIONE	SCALA
2.03	PIANTA CAMPI SPOGLIATOI E BAR LOCALIZZAZIONE E SINISI INTERVENI	1:100
DATA	PROGETTISTI	SCALA
DECEMBRE 2015	P.L. FIRMO ZANNETTI	
	COLLABORATORI	
	Ing. Fabio CANGIANI	

**STUDIO ZANNETTI**  
ARCHITETTI  
P.L. FIRMO ZANNETTI  
ING. FABIO CANGIANI