

ALLEGATO A

**COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO**  
(PROVINCIA DI FIRENZE)

**CAPITOLATO SPECIALE**  
**per la GESTIONE dei**  
**CAMPI DA CALCIO**  
**DEL CAPOLUOGO**

ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO.....	4
ART. 2 - CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO.....	4
ART. 3 - PROPRIETA' DELL'IMPIANTO.....	5
ART. 4 - GESTIONE PUNTI DI RISTORO ED ALTRE ATTIVITA' DI SUPPORTO .....	5
ART. 5 - SPAZI PUBBLICITARI.....	6
ART. 6 - SOGGETTI DI RIFERIMENTO ED EVENTUALE VARIAZIONE DELLA RAGIONE SOCIALE....	6
ART. 7 - PRESA IN CONSEGNA/RICONSEGNA.....	7
ART. 8 - CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO.....	8
ART. 9 - UTILIZZO DELL'IMPIANTO.....	8
ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	9
ART. 11 - SORVEGLIANZA SULL'IMPIANTO E SULLE ATTIVITA'.....	11
ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	11
ART. 13 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE .....	11
ART. 14 - LAVORI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO.....	12
ART. 15 - INAGIBILITA' DELL'IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI.....	12
ART. 16 - PERSONALE IN SERVIZIO.....	12
ART. 17 - DOCUMENTAZIONE DA TENERE PRESSO LA SEDE DELL'IMPIANTO.....	13
ART. 18 - DOCUMENTAZIONE DA INVIARE AL COMUNE.....	13
ART. 19 - SICUREZZA DELL'IMPIANTO ED IGIENE DEI LUOGHI DI LAVORO.....	14
ART. 20 - ANTINFORTUNISTICA ED ASSICURAZIONE DEL PERSONALE.....	14
ART. 21 - RESPONSABILITÀ: COPERTURE ASSICURATIVE.....	15
ART. 22 - NORME REGOLATRICI L'AFFIDAMENTO.....	17
ART. 23 - DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA.....	18
ART. 24 - DEFINIZIONE DELLE TARIFFE.....	18
ART. 25 - CESSIONE E SUB-AFFIDAMENTO.....	18
ART. 26 - CONTRIBUTO A SOSTEGNO DELLA GESTIONE .....	19
ART. 27 - RECESSO DAL SERVIZIO.....	19
ART. 28 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E REVOCA.....	19
ART. 29 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE .....	20
ART. 30 - SANZIONI.....	20
ART. 31 - CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	21
ART. 32 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO.....	22
ART. 33 - STIPULA DELLA CONVENZIONE E SPESE CONTRATTUALI.....	22
ART. 34 - CAUZIONE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI GESTIONALI E DELL'IMPIANTO AFFIDATO IN GESTIONE .....	23
ART. 35 - OBBLIGO DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI .....	23
ART. 36 - RICHIAMO ALLE LEGGI E DOMICILIO LEGALE.....	24
PREMESSA.....	25
SCHEMA PROGRAMMA MANUTENZIONI.....	26

## **PARTE 1<sup>^</sup>**

### **NORME REGOLATRICI LA GESTIONE E CONDUZIONE DEI CAMPI DA CALCIO**

#### **CAPO I**

#### **IMPIANTO E CONDUZIONE DEI CAMPI**

##### **ART. -1 OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO**

1. Oggetto del presente capitolato è la concessione in gestione dell'impianto sportivo comprendente i campi da calcio del capoluogo - classificato come "impianto sportivo di interesse primario o a valenza cittadina" dall'art. 3, c. 1, lett. A del Regolamento comunale per la concessione in gestione degli impianti sportivi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 51/2013 - e relativa a:
  - a) La conduzione e manutenzione dei campi da calcio secondo le disposizioni del presente capitolato e delle specifiche normative vigenti.
  - b) La programmazione ed il coordinamento delle attività sportive realizzate nel complesso, in relazione alle finalità perseguite dal Comune, compresa la promozione della struttura e la pubblicizzazione delle attività.
  - c) La gestione della cucina ed annesso capannone-refettorio presenti all'interno dell'impianto, secondo le disposizioni del presente capitolato e delle specifiche normative vigenti.
2. L'affidamento di che trattasi corrisponde a concessione di servizio, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006.

##### **ART. -2 CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO**

1. L'impianto è sito nel Capoluogo del Comune di Rignano sull'Arno, in Via Roma.
2. La struttura è così composta:
  - a) campo da calcio principale con fondo in erba, utilizzato soprattutto per prima squadra e bambini, completo di tribuna coperta e porzione del sottotribuna con relativi servizi igienici per il pubblico, locali tecnici e di servizio (l'Amministrazione comunale si riserva la parte restante del sottotribuna per uso proprio o comunque da lei determinato);
  - b) campo da calcio secondario con fondo in terra, utilizzato soprattutto per settore giovanile e allenamenti, completo di tribuna scoperta;
  - c) campo da calcetto con fondo in erba sintetica, utilizzato soprattutto per allenamento ragazzi e partite per calcio a 5 e 7, con spazio per il pubblico in tribuna modulare;
  - d) spazi riservati a tutti i frequentatori dei campi citati: ingresso, 4 spogliatoi grandi, 2 spogliatoi piccoli per arbitri o femminile, stanza per pronto soccorso;
  - e) servizi igienici per il pubblico compreso servizio disabili;
  - f) zona riservata al personale: spogliatoio, servizio igienico, magazzino per il materiale, ripostigli per attrezzature e materiale di pulizia;
  - g) locali tecnici
  - h) uffici di società (2 stanze);

- i) Bar con strutture annesse.
- j) Cucina
- k) capannone-refettorio annesso alla cucina.

La documentazione tecnica riguardante il presente avviso pubblico, comprese le planimetrie dell'impianto, è disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

### **ART. -3 PROPRIETA' DELL'IMPIANTO**

1. L'impianto è e resta di esclusiva proprietà del Comune, come sono di proprietà comunale le attrezzature tecniche ed i beni mobili in esso esistenti al momento della redazione dell'iniziale stato di consistenza.
2. I beni mobili successivamente forniti dal gestore per il corrente funzionamento del complesso, anche in sostituzione di quelli deperiti rispetto a quanto inserito nel verbale di consistenza, resteranno, al termine dell'affidamento, di esclusiva proprietà del Comune, senza dar luogo al pagamento di alcun corrispettivo. Fanno eccezione i beni mobili acquisiti dal gestore successivamente all'affidamento ed utilizzati dallo stesso esclusivamente per l'espletamento della propria attività, quali beni che quindi non rientrano nel bilancio di gestione dell'impianto.
3. Gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria che il gestore potrà operare sull'impianto dovranno essere, di volta in volta, autorizzati dal Comune, previo rilascio dei permessi, concessioni ed autorizzazioni di legge.
4. Il Comune, ai sensi dell'art. 7, commi 2 e 3 del Regolamento per la concessione in gestione degli impianti sportivi, per l'effettuazione di manifestazioni pubbliche o per iniziative comunque di suo interesse, si riserva l'utilizzazione totale o parziale dell'impianto concordando con il gestore le modalità e gli orari, senza per questo dover riconoscere allo stesso alcun compenso per l'utilizzo (neppure a titolo di rimborso utenze o spese di custodia o pulizia e simili).

### **ART. -4 GESTIONE PUNTI DI RISTORO ED ALTRE ATTIVITA' DI SUPPORTO**

1. Il Concessionario, nel rispetto della L.R. n.28/2005 e s.m.i. e dei Regolamenti comunali vigenti, all'interno dell'impianto oggetto della convenzione, può:
  - a) effettuare attività di somministrazione di alimenti e bevande quale attività congiunta a quella sportiva prevalente, anche attraverso la gestione di un pubblico esercizio, utilizzando gli spazi del bar esistente nell'impianto e/o mediante distributori automatici;
  - b) aprire uno spaccio interno per la vendita al dettaglio, esclusivamente di articoli sportivi strettamente correlati alle attività sportive praticate all'interno dell'impianto.
  - c) effettuare direttamente o accogliere sagre e feste paesane da realizzarsi negli appositi spazi esistenti nell'impianto sportivo.
2. Tutte le pratiche amministrative e sanitarie relative alla gestione delle attività di cui sopra sono a carico del Concessionario ed avranno validità limitatamente al periodo di durata della concessione.
3. In nessun caso, concluso il rapporto contrattuale, l'esercizio dell'attività di supporto di cui sopra può costituire vincolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.
4. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri, fiscali e non, relativi ai sopra citati esercizi.

5. E' fatto obbligo al Concessionario di esporre, in modo ben visibile all'utenza, il listino prezzi dell'attività di supporto con l'indicazione del costo dei servizi offerti.
6. Si ricorda che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/2013 ("Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia") e a tutela della salute pubblica, è vietata l'apertura di sale da gioco e di spazi per il gioco (art. 2 c. 1, lett. c) della medesima Legge) in un raggio di 500 metri da centri di aggregazione sociale e strutture sportive frequentate principalmente dai giovani
7. Nel caso di sub-concessione dei servizi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) il Concessionario è garante del rispetto delle norme in materia dettate dalla Regione Toscana con particolare riferimento all'osservanza dei requisiti richiesti in ambito di commercio e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
8. In assenza di tali requisiti il nulla osta non rilasciato dall'Amministrazione Comunale assume valore di silenzio diniego.

#### **ART. -5 SPAZI PUBBLICITARI**

1. Ogni attività di pubblicità all'interno dell'area dell'impianto è di esclusiva competenza, cura e profitto del gestore – fatto salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo - e deve essere conforme ai regolamenti ed alle disposizioni di legge vigenti.
2. Il gestore è, comunque, tenuto a corrispondere al Comune, o al concessionario del servizio, l'imposta comunale sulla pubblicità eventualmente prevista dalle disposizioni legislative, leggi e regolamenti vigenti in materia al momento della realizzazione della pubblicità stessa. Alla data odierna, ai sensi dell'art. 1, comma 128, della legge 266/2005, di interpretazione autentica dell'art. 90, comma 11 bis, della legge n. 289/2002, la pubblicità, in qualunque modo realizzata e rivolta all'interno di impianti realizzati per manifestazioni sportive dilettantistiche con capienza inferiore a tremila posti, è esente dall'imposta di pubblicità.
3. Il Comune, in occasione di manifestazioni organizzate in proprio all'interno della struttura si riserva, nel limite di otto giorni per ogni anno, il diritto di utilizzare a proprio favore qualsiasi forma di pubblicità o sponsorizzazione. Il gestore è tenuto pertanto ad inserire una clausola idonea nei contratti che eventualmente sottoscriverà direttamente o indirettamente con i propri inserzionisti.
4. I contratti pubblicitari stipulati dal Concessionario devono essere inviati per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. -6 SOGGETTI DI RIFERIMENTO ED EVENTUALE VARIAZIONE DELLA RAGIONE SOCIALE**

1. I soggetti cui fare riferimento per la gestione dei rapporti posti in essere con l'affidamento del servizio, sono:
  - a) per il Comune: il responsabile dell'Ufficio Tecnico. Il predetto funzionario si avvarrà per gli aspetti economico-contabili del supporto del responsabile del settore economico-finanziario.
  - b) per il concessionario: il gestore o suo delegato, il cui nominativo deve essere comunicato al momento della stipula della convenzione.
2. Il concessionario è unico responsabile nei confronti del Comune anche per quei servizi eventualmente subappaltati o gestiti da terzi, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

3. Il Concessionario è tenuto a informare l'Amministrazione Comunale, tramite raccomandata A/R o Pec, di ogni variazione intenda apportare alla propria denominazione, alla ragione sociale e natura giuridica, indicando il motivo della variazione.
4. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale richiedere chiarimenti ed eventualmente rilasciare il relativo, necessario, nulla osta.
5. Nel caso in cui l'impianto sia stato concesso per la gestione a raggruppamenti, non potrà essere variato il numero, né la ragione sociale dei componenti, per tutta la durata della presente concessione.
6. Anche ogni variazione relativa al rappresentante legale e alle cariche sociali del soggetto concessionario dovrà essere comunicata al Comune tramite raccomandata A/R o Pec.

## **CAPO II**

### **CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO, ONERI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO, GARANZIE ASSICURATIVE**

#### **ART. -7 PRESA IN CONSEGNA/RICONSEGNA**

1. La consegna dell'Impianto avverrà successivamente alla stipula della convenzione regolante la gestione.
2. Con la firma della Concessione dell'impianto sportivo il Concessionario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova sia dal punto di vista strutturale, sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere.
3. All'atto di consegna dell'Impianto sportivo, contestualmente, si provvederà a verificare, in contraddittorio tra le parti, lo stato del medesimo e delle relative certificazioni. Dette constatazioni dovranno risultare da apposito verbale.
4. Al verbale di consegna saranno allegati gli stati di consistenza dell'impianto oggetto del presente affidamento e una dichiarazione del concessionario con la quale lo stesso soggetto riscontra, accerta e riconosce l'idoneità della struttura che sta per prendere in consegna. Rispetto alle eventuali apparecchiature o impianti tecnologici presenti nello stato di consistenza assieme a tutti i beni mobili e di cui il concessionario resta responsabile, lo stesso dovrà dichiarare che li utilizzerà unicamente con personale munito delle prescritte autorizzazioni e patenti.
5. Nelle operazioni di consegna il concessionario deve mettere a disposizione dell'Amministrazione il personale necessario per tutte le operazioni occorrenti.
6. Il verbale di consistenza dell'impianto viene aggiornato nel caso in cui vengano effettuati lavori e/o modifiche come disciplinati dal successivo art.10, comma 1.
7. Alla riconsegna della struttura, che deve essere lasciata libera da attrezzature e cose in possesso del Concessionario, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, analogo verbale di cui ai precedenti punti 3 e 4, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario con detrazione dal Deposito Cauzionale di cui all'art. 34. Il Concessionario è comunque tenuto, nel corso della gestione, all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili o che venissero

rimossi dall'impianto, in modo tale da garantire il pieno e costante svolgimento dell'attività sportiva e delle altre attività previste dalla concessione.

8. Le attrezzature, anche mobili, funzionali all'impianto, acquistate dal Concessionario e autorizzate dagli Uffici preposti, che risultino nei bilanci di gestione presentati, divengono dotazioni di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza alcuna possibilità di rivalsa.

#### **ART. -8 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO**

1. Il concessionario è tenuto a gestire l'impianto garantendone la fruibilità secondo criteri propri dell'uso pubblico, promuovendo, attuando e coordinando le varie attività secondo quanto specificato al successivo art. 9.
2. In accordo con il principio sopra stabilito, il concessionario consente l'uso dell'impianto a chiunque, a prescindere dall'adesione a Società sportive, così che l'uso dell'impianto non potrà essere in nessun caso subordinato all'acquisizione di tessera sociale, neppure a titolo gratuito. Il mancato rispetto di tale disposizione determina la risoluzione della convenzione, con le modalità di cui al successivo art. 28.
3. Il servizio oggetto della presente concessione non può essere abbandonato o sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione, salvo cause di forza maggiore, accertate di comune accordo tra le parti.
4. Eventuali sospensioni devono essere tempestivamente comunicate alla Amministrazione. In caso di arbitrario abbandono o sospensione, l'Amministrazione potrà sostituirsi al concessionario per l'esecuzione d'ufficio. Si applicano in tal caso le sanzioni previste dal successivo articolo 30. Il reiterato arbitrario abbandono o sospensione dell'attività costituisce causa di risoluzione della convenzione ai sensi dell'art. 28.

#### **ART. -9 UTILIZZO DELL'IMPIANTO**

1. Il concessionario si impegna a tenere aperto e funzionante l'impianto secondo il Piano d'utilizzazione presentato in fase di gara e che assicuri il rispetto di quanto previsto nei commi successivi del presente articolo. Eventuali variazioni al Piano di utilizzazione presentato dovranno ottenere il Nulla Osta dell'Ufficio comunale competente.
2. Durante l'arco dell'anno potrà essere prevista una sospensione non superiore a 60 (sessanta) giorni, ripartiti anche in più periodi, per consentire operazioni di manutenzione ordinaria, indicate nell'allegato 1) al presente capitolato, oltre a quelli eventualmente ulteriormente necessari da concordare preventivamente con il Comune.
3. Il Concessionario è tenuto a promuovere, attuare, coordinare e controllare tutte le attività relative all'utilizzazione dell'Impianto e delle eventuali attività collaterali.
4. Il concessionario è tenuto inoltre, rilevandolo nel Piano di utilizzazione presentato:
  - a) a collaborare con le Associazioni Sportive presenti sul territorio promuovendone lo sviluppo e riservando ad esse adeguato spazio all'interno delle attività previste nell'impianto;
  - b) a concedere gratuitamente l'impianto al Comune, in caso di manifestazioni da questo organizzate, per un massimo di 8 (otto) giorni all'anno.
5. La mancata organizzazione delle attività nella qualità /quantità indicate in sede di offerta all'interno del Piano di utilizzazione, per fatto addebitabile al concessionario, determina l'attivazione della procedura di risoluzione della convenzione di cui al successivo art. 28.

## ART. -10 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento delle strutture assegnate e ad assumere gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione ed in particolare si assume l'onere:
  - a. delle manutenzioni, secondo quanto previsto dall'art. 12 e dall'allegato 1 del presente Capitolato, dall'avviso pubblico e da quant'altro eventualmente proposto, in sede di assegnazione, dal Concessionario stesso;
  - b. delle pulizie dell'impianto, sia per le attività ordinarie e continuative, sia per le gare o manifestazioni sportive (compresi i giorni in cui l'impianto viene utilizzato gratuitamente dal Comune);
  - c. della manutenzione ordinaria e pulizia delle aree scoperte (compresi parcheggi di pertinenza, così come indicati nelle planimetrie allegate) e delle aree verdi di pertinenza, compresa potatura di alberi (**ad esclusione di quelli ad alto fusto effettuata da ditte specializzate nel settore**), siepi, arbusti e cespugli, con particolare attenzione al manto erboso, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme comunali vigenti;
  - d. del rispetto degli obblighi e prescrizioni impartite dalle autorità preposte alla prevenzione incendi e alla sicurezza e di tutte le indicazioni e prescrizioni rilasciate dagli organi di vigilanza e controllo del Comune di Rignano sull'Arno;
- f. dell'esposizione del tariffario in modo visibile all'utenza e dell'applicazione delle relative tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale (o come eventualmente ridotte nel piano tariffario presentato dal concessionario in sede di gara) che saranno introitate dal Concessionario: gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale;
- g. dell'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel suo complesso nel rispetto delle eventuali assegnazioni d'uso rilasciate dallo stesso concessionario o dall'Amministrazione comunale;
- h. di dare comunicazione, in applicazione del T.U.L.S.- D.Lgs.81/08 e ai sensi dell'art.2, comma 1, lett.b del suddetto decreto, all'Amministrazione comunale del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa) e del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione ai sensi dell'art.2, comma 1 lett.f. del d.lgs. 81/2008, corredato dal relativo attestato e assolvere a tutti gli obblighi connessi;
- i. del puntuale aggiornamento, sulla base della redazione del Documento di Valutazione dei Rischi, del Registro dei controlli periodici;
- j. di informare gli utilizzatori delle regole di comportamento, dei divieti e limitazioni previsti dal "Piano della Sicurezza", dal Regolamento comunale e dalla Concessione sottoscritta. Tali documenti dovranno essere conservati nell'impianto e, a richiesta, essere accessibili all'utenza (vedi anche art. 17 del presente capitolato);
- k. di adempiere a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria (vedi anche art. 16 del presente capitolato). Il Concessionario risponde, in ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo: di questo dovrà essere fatta menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;
- l. della tenuta in perfetta efficienza del locale pronto soccorso e di dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso;



- m. di farsi carico dei consumi dell'utenza telefonica e trasmissione dati, a partire dalla consegna dell'impianto.
  - n. di provvedere alla volturazione, a nome della Società, di tutte le utenze come previsto nell'Avviso Pubblico.
  - o. del controllo periodico degli estintori e in generale di tutti i sistemi antincendio presenti nell'impianto (come da normativa vigente);
  - p. di consentire l'accesso all'impianto al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi nelle strutture o apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) e al personale del Comune addetto al controllo;
  - q. degli interventi di disinfestazione e derattizzazione, qualora necessari;
  - r. degli obblighi relativi al pagamento dei tributi comunali;
  - s. di comunicare il nominativo del terzo responsabile per la conduzione della caldaia e di eventuali altri impianti tecnologici di cui è dotato l'impianto;
  - t. di provvedere, in accordo con l'Amministrazione comunale, alla eventuale assegnazione temporanea di spazi all'interno dell'impianto ad ulteriori soggetti che abbiano caratteristiche di impegno in ambito sportivo, sociale o culturale;
  - u. di farsi carico di qualsiasi richiesta inoltrata dai vari assegnatari d'uso per l'installazione temporanea di eventuali strutture mobili (gazebo ecc.);
  - v. della tenuta del registro dei soci aggiornato;
  - w. di inviare, entro il mese di settembre di ogni anno, all'Amministrazione comunale :
    - il nominativo del Direttore dell'impianto;
    - la relazione sulla situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di ordinaria manutenzione effettuati nella stagione sportiva precedente e il programma delle attività da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo; resta inteso che quest'ultimo potrà essere modificato dall'Amministrazione Comunale nel caso in cui sia riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti;
    - copia del bilancio economico e del conto consuntivo nonché relazione sull'attività svolta completa di dati riferiti alla gestione dell'impianto certificata da figura professionale idonea.
2. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze, ne fa formale contestazione al concessionario mediante Pec, intimando l'eliminazione e il ripristino di dette inadempienze in relazione alla gravità dell'inadempimento stesso ed applicando, ove il caso, le relative sanzioni amministrative.
  3. Il concessionario o suo delegato hanno l'obbligo da partecipare a corsi e seminari di formazione gratuiti inerenti la gestione degli impianti sportivi organizzati dall'A.C.











#### **ART. -11    SORVEGLIANZA SULL'IMPIANTO E SULLE ATTIVITA'**

1. Il Concessionario deve vigilare affinché gli Assegnatari d'uso e gli addetti si uniformino e rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari; egli ha facoltà di allontanare temporaneamente dall'impianto gli Assegnatari d'uso che non rispettino, in tutto o in parte, i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite, anche se in possesso di giusto titolo. Delle azioni poste in essere dovrà essere informata, con relazione dettagliata, l'Amministrazione comunale che valuterà l'adozione di eventuali ulteriori provvedimenti.
2. Il Concessionario che omette di intervenire o di segnalare quanto sopra indicato ne assume la piena responsabilità e conseguenze.

## **ART. -12 MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. La manutenzione ordinaria di cui all'allegato 1) al presente capitolato, è a completo ed esclusivo carico del concessionario.
2. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei resede e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, mediante l'utilizzo di materiale di prima qualità.
3. Poiché per un corretto mantenimento dell'impianto è opportuno che la manutenzione ordinaria venga programmata, si specifica che le azioni indicate nell'Allegato 1) sono da intendersi quale programma manutentivo di tipo minimo al quale il gestore deve attenersi per tutta la durata dell'affidamento e che devono trovare riscontro nel programma delle manutenzioni relative all'anno successivo che, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. W del presente capitolato, il concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione comunale entro il mese di settembre di ogni anno.

## **ART. -13 MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE**

-   Gli interventi di manutenzione straordinaria (diversi pertanto da quelli indicati nell'articolo precedente ed individuati nell'allegato 1 al presente capitolato) sono a carico dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà decidere di farli effettuare anche dal concessionario, con successivo rimborso della spesa sostenuta. In tal caso:
-   L'Amministrazione verificherà l'evento segnalato e controllerà le cause che lo hanno determinato; dopodiché si procederà alla redazione, alla approvazione ed al relativo finanziamento di specifica perizia di manutenzione straordinaria.
  -   Eseguiti i lavori si procederà alla liquidazione delle somme spettanti al concessionario mediante emissione di Certificato di Liquidazione da parte del Comune.
  -   Salvo quanto previsto nel punto precedente, l'Amministrazione provvederà in genere direttamente o tramite ditta specializzata all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari.
  -   Nel caso di situazioni di somma urgenza l'intervento potrà essere eseguito direttamente dal concessionario previa autorizzazione scritta della Amministrazione; entro 30 giorni dall'esecuzione dell'intervento di somma urgenza si procederà all'approvazione della perizia giustificativa della spesa e successivamente alla liquidazione dei lavori.

## **ART. -14 LAVORI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO**

1. Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'impianto oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.
2. Qualora il concessionario svolga lavori di manutenzione straordinaria senza la necessaria autorizzazione preventiva dell'Amministrazione, per i suddetti lavori non potrà essere preteso nessun compenso o rimborso. L'Amministrazione comunale potrà altresì richiedere il ripristino della situazione precedente i lavori, a cura e spese del concessionario stesso.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, la facoltà di adottare provvedimenti sanzionatori, fino alla revoca della concessione.

#### **ART. -15 INAGIBILITA' DELL'IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI**

1. Il Comune, in qualunque momento e con preavviso di giorni 60 consecutivi da notificarsi a mezzo Pec, potrà apportare all'impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune e necessarie.
2. Qualora, per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune, l'impianto dovesse essere reso e/o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo, potranno essere richiesti dal concessionario al Comune

#### **ART. -16 PERSONALE IN SERVIZIO**

1. Il concessionario effettuerà la gestione del servizio con personale in possesso delle qualifiche e nel numero necessario in relazione al numero dei giorni e delle ore di funzionamento dell'impianto, alla tipologia delle attività che vi si svolgono, alle diverse soluzioni tecnico-organizzative messe in atto, ed infine al raggruppamento di mansioni effettuato.
2. Il concessionario, così come previsto anche all'art. 10, c.1, lett. K del presente capitolato, oltre a provvedere al pagamento dei dipendenti secondo i CCNL e gli integrativi provinciali, assicurerà anche il rispetto e l'osservanza puntuale del pagamento di tutti gli oneri previdenziali e assicurativi dei dipendenti, producendo regolarmente certificazione del versamento dei contributi previdenziali. La mancata presentazione di tali certificazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 30.

#### **ART. -17 DOCUMENTAZIONE DA TENERE PRESSO LA SEDE DELL'IMPIANTO**

1. Il concessionario ha l'obbligo di tenere presso l'impianto la seguente documentazione:
  - a) Nominativo del Direttore dell'Impianto;
  - b) Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati di ogni singola sezione funzionale;
  - c) Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/08;

#### **ART. -18 DOCUMENTAZIONE DA INVIARE AL COMUNE**

1. Il concessionario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:
  - **Entro 15 giorni dalla consegna dell'impianto:**
    - a) Nominativo del Direttore dell'Impianto.
    - b) Copia polizze assicurative di cui all'Art.21, comma 7, lett. b) e c) del presente capitolato;
    - c) Piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008.
    - d) Programma dell'attività di utilizzo della struttura (art. 9 del presente capitolato).
    - e) Programma annuale delle manutenzioni ordinarie

- **ogni 6 mesi:**

- a) Aggiornamenti delle informazioni di cui al punto precedente ove siano intervenute delle variazioni ;
- b) Aggiornamento delle planimetrie dell'impianto a seguito di intervenute variazioni di consistenza delle opere e/o modificazioni agli impianti idraulici, elettrici, etc.;
- c) Copie delle schede tecniche aggiornate di cui al punto c) del precedente articolo;
- d) Certificazioni pagamenti oneri contributivi;

- **nel mese di settembre di ogni anno:** la documentazione già prevista all'art. 10, c. 1, lett. W del presente capitolato, precisando che il rendiconto sull'attività dell'impianto dovrà prevedere anche la compilazione di schede riepilogative riguardanti:

- a) presenze degli utenti, orario di utilizzo da parte del concessionario, numero di ulteriori associazioni che utilizzano l'impianto sportivo e ore loro riservate ;
- b) presenza del personale: numero degli addetti (istruttori compresi), monte ore lavorato da ognuno, tipo di contratto di impiego e relativo costo;
- c) campionati, manifestazioni sportive e iniziative varie effettuate.

A richiesta dell'Amministrazione deve essere prodotta la documentazione tecnico – amministrativa – fiscale attraverso la quale poter verificare la rispondenza dei dati forniti.

Si riassumono per chiarezza i titoli dei documenti da presentare nel mese di settembre di ogni anno:

- rendiconto sull'attività (e relative schede)
- relazione sulla situazione dell'impianto (manutenzioni ordinarie e straordinarie realizzate)
- programma delle manutenzioni (da effettuare)
- bilancio economico e conto consuntivo
- (eventuale variazione del) programma di utilizzo della struttura.

Si precisa inoltre che il conto consuntivo dovrà riportare, tra le altre, anche le seguenti voci:

- introiti pubblicitari
- sponsorizzazioni e contributi vari legati all'impianto
- ricavi dai servizi di supporto
- contratti di sub-concessione e relativi introiti

## **ART. -19 SICUREZZA DELL'IMPIANTO ED IGIENE DEI LUOGHI DI LAVORO**

1. Il concessionario ha responsabilità nei confronti sia degli addetti sia dei terzi che dovessero, per disposizioni dell'Amministrazione, recarsi sull'impianto. Il concessionario pertanto dovrà controllare, anche se l'impianto è già stato collaudato dalle competenti autorità, che tutto il complesso impiantistico sia in regola e sia mantenuto tale per tutto il periodo di gestione nel rispetto di tutte le leggi vigenti. Tutto ciò salvo nuovi adempimenti per norme sopravvenute.
2. Il concessionario potrà realizzare quegli interventi necessari a rendere l'impianto a norma ed idoneo al servizio. Gli stessi saranno realizzati con le modalità di cui all'art. 13..

3. Oltre alle verifiche di legge, il concessionario ha l'obbligo di verificare costantemente la sicurezza dell'impianto e la salubrità degli ambienti di lavoro, al fine di evidenziare, attuare e promuovere ogni provvedimento atto ad eliminare eventuali rischi conseguenti l'esercizio dell'impianto o contingenti le varie lavorazioni.

#### **ART. -20 ANTINFORTUNISTICA ED ASSICURAZIONE DEL PERSONALE**

1. Il concessionario è obbligato a garantire al proprio personale condizioni di lavoro sicure anche dal punto di vista infortunistico. Pertanto esso dovrà:
  - a) ottemperare a tutte le norme vigenti in materia e a quelle che saranno emanate durante il periodo contrattuale;
  - b) fornire il proprio personale di idonee attrezzature antinfortunistiche;
  - c) installare apposita segnaletica generale e specifica, sia definitiva che provvisoria;
  - d) controllare e ripristinare l'efficienza delle dotazioni d'impianto quali mezzi d'antincendio, etc.;
  - e) controllare l'efficienza dei sistemi di protezione (salvavita, finecorda, limitatori di coppia, etc.);
  - f) installare un presidio di pronto soccorso medico;
  - g) provvedere all'addestramento del proprio personale all'esecuzione, in sicurezza, di tutte le operazioni sia di gestione che di manutenzione;
2. Il concessionario è tenuto a comunicare entro 30 gg all'Amministrazione il proprio organigramma relativo al Servizio di Prevenzione e Protezione degli infortuni del lavoro relativamente al servizio affidato.
3. Sono a carico del concessionario le assicurazioni per il personale stabilite dalle leggi in vigore.
4. Il concessionario, su richiesta dell'Amministrazione comunale, deve dimostrare di aver ottemperato, a norma di legge, alle assicurazioni ed in ogni caso, a norma dell'art. 18 del presente capitolato, deve consegnare all'Amministrazione comunale copia delle polizze attivate entro 15 giorni dalla consegna dell'impianto.
5. Ogni rinnovo o mutamento di assicurazione deve essere comunicato dal concessionario all'Amministrazione comunale.
6. La mancata o incompleta e comunque irregolare assicurazione obbligatoria del personale autorizza l'Amministrazione a farne denuncia alle autorità preposte per i provvedimenti, nonché ad applicare le sanzioni di cui all'art. 30.
7. Il registro degli infortuni vidimato, riempito in ogni sua parte ed aggiornato deve essere conservato presso l'impianto.

#### **ART. -21 RESPONSABILITÀ: COPERTURE ASSICURATIVE**

1. Il concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento e cautela atti ad evitare rischi o danni alle persone, animali o cose, compresi terzi che dovessero, per disposizione del concessionario o dell'Amministrazione, recarsi sull'impianto.

2. Il concessionario solleva comunque da ogni e qualsiasi responsabilità l'Amministrazione ed il personale preposto alla supervisione tecnica per qualunque danno a persone, animali o cose, durante l'intero svolgimento dei servizi affidati, compresa qualunque responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti, utenti fruitori dell'impianto e prestatori d'opera.
3. In particolare il concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno dell'impianto sportivo oggetto della convenzione ed esonera espressamente, senza alcuna riserva, l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità, assumendosi pienamente ed incondizionatamente l'onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.
4. Il Concessionario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l'errato uso degli impianti tecnologici.
5. Il Concessionario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque che, non rispettando le norme interne d'uso, provochi danni materiali alla struttura dell'impianto sportivo, a persone o cose.
6. Il concessionario, per tutto il periodo di gestione dell'impianto, è tenuto a contrarre con Compagnie Assicuratrici di primaria importanza le polizze assicurative necessarie a garantire quanto sopra specificato.
7. In particolare il Concessionario è tenuto a contrarre a sue spese:

a) **A garanzia dei terzi:**

- polizza di responsabilità civile verso terzi – RCT - (compresi i legali rappresentanti, i dipendenti, i tecnici incaricati e simili della Amministrazione) per danni a persone e/o a cose a tutela dei rischi connessi e derivanti dall'uso dell'impianto e dall'espletamento delle attività e dei servizi oggetto del presente capitolato con un massimale minimo di € 1.500.000,00 unico per sinistro;

Tale polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni derivanti da preparazione, distribuzione e somministrazione di cibi e bevande;
- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'Assicurato o da lui detenute;
- danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto.
- polizza contro gli infortuni per gli utenti e i frequentatori (compresi i legali rappresentanti, i dipendenti, i tecnici incaricati e simili della Amministrazione) con un massimale minimo di € 500.000,00;

Dette polizze, da prodursi in sede di stipula della convenzione di affidamento del servizio, devono garantire il risarcimento (capitale, interessi e spese) di tutti i danni dei quali il concessionario è tenuto a rispondere quale civilmente responsabile per legge, anche dei danni involontariamente arrecati; quelli per lesioni personali o danneggiamenti a cose o animali; i danni collegati a fatti accidentali verificatisi durante l'esecuzione dei servizi prestati; i danni attribuibili a responsabilità del concessionario nell'espletamento, o per il mancato adempimento, delle obbligazioni poste a suo carico.

b) **A garanzia dei prestatori di lavoro -**

- polizza di responsabilità civile verso prestatori d'opera – RCO – per danni verso i prestatori d'opera con massimale almeno pari a € 2.000.000,00 unico per sinistro. Detta

polizza deve valere per tutto il periodo di gestione dell'impianto e garantire il risarcimento (capitale, interessi e spese) per infortuni sofferti da prestatori di lavoro dipendenti dal concessionario o comunque operanti nell'impianto.

Tale polizza dovrà prevedere espressamente in particolare anche i danni causati da:

- mezzi d'opera impiegati all'interno dell'impianto per lo svolgimento dei lavori e dei servizi, anche se essi non siano di proprietà del concessionario
- subappaltatori e, in linea più generale, persone che, pur non essendo alle dipendenze del concessionario, prendono comunque parte ai lavori e servizi.

Con le stipulazioni delle assicurazioni indicate, il concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si verificassero durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti nel presente affidamento.

**c) A garanzia della struttura -**

- polizza assicurativa Rischio Incendio (non rischio locativo) - stipulata **in nome e per conto del Comune** - con i seguenti valori: per mobili e attrezzature € 10.000,00 e per valore dell'immobile-ricostruzione a nuovo € 250.000.

8. I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata della concessione e una copia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali ed eventuali integrative ed aggiuntive) delle assicurazioni stipulate dovrà essere depositata presso gli uffici competenti al fine di raccogliere il preventivo benestare. In particolare le copie delle polizze di cui alla lett. a) del comma precedente devono essere prodotte al momento della stipula della convenzione, mentre quelle di cui alle lett. b) e c), entro 15 giorni dalla consegna dell'impianto. Il concessionario si impegna inoltre a fornire per tempo all'Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza. Si precisa che la stipula delle predette polizze viene richiesta esclusivamente per una maggiore tutela dell'Ente appaltante e degli utenti del servizio, pertanto l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati. L'Ente sarà quindi tenuto indenne per eventuali danni non coperti dalle polizze assicurative ed inoltre le eventuali franchigie e/o scoperti non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati.
9. La mancata consegna della documentazione relativa alle assicurazioni stipulate, ha come conseguenza:
- a) per il caso delle assicurazioni a garanzia dei terzi, l'impossibilità di stipulare la convenzione;
  - b) per il caso delle assicurazioni a garanzia dei prestatori di lavoro e a garanzia della struttura, la risoluzione della convenzione e l'incameramento della cauzione definitiva, fermo restando la segnalazione ai competenti organi.

### **CAPO III**

## **CONDIZIONI DI AFFIDAMENTO, ECONOMICHE, RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E SANZIONI**

## **ART. -22 NORME REGOLATRICI L’AFFIDAMENTO**

1. L’affidamento sarà eseguito in osservanza di quanto previsto:

- a) dalla convenzione, di cui il presente capitolato, con gli allegati relativi, costituisce parte integrante e sostanziale.
- b) dalle norme di legge e regolamenti, in vigore o che dovessero essere emanate durante il corso della convenzione, con particolare riferimento al D.Lgs. 163/2006, alla Legge Regionale n. 38 del 13/07/2007, alla **Legge Regionale n.21 del 27/02/2015 "Promozione della cultura e della pratica delle attività sportive e ludico-motorie-ricreative e modalità di affidamento degli impianti sportivi"**, al Nuovo Regolamento comunale per la concessione in gestione degli impianti sportivi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 29-11-2013..

## **ART. -23 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA**

1. Il concessionario deve dichiarare di aver preso esatta conoscenza della struttura, dell’impianto e dei beni mobili, che formano oggetto dell’affidamento e del loro stato sia costruttivo che manutentivo.
2. E’ vietato al concessionario apportare modifiche all’impianto preso in consegna senza la preventiva autorizzazione dell’Amministrazione.
3. Il concessionario è tenuto a consegnare, alla scadenza della convenzione, le opere affidategli nello stato normale di un impianto ben tenuto, senza alcun riferimento allo stato di cui dette opere furono trovate all’inizio dell’affidamento.
4. L’impianto deve essere riconsegnato libero da ogni e qualsiasi gravame, senza che possa esser fatta valere a nessun titolo la vigenza di accordi o contratti pregressi eventualmente stipulati dal concessionario nel periodo di concessione.

## **ART. -24 DEFINIZIONE DELLE TARIFFE**

1. I proventi derivanti dalla gestione del servizio verranno introitati dal concessionario.
2. Le tariffe sono quelle previste dal Piano delle tariffe presentato dal concessionario in sede di gara - contenute nel limite massimo stabilito con deliberazione dell’Amministrazione comunale - e dovranno essere esposte a cura dell’Associazione in luogo aperto al pubblico presso l’impianto. Le loro variazioni potranno essere stabilite d’intesa tra l’Amministrazione e il concessionario, ma sempre salvaguardando le finalità pubbliche dell’impianto.
3. Dovranno in ogni caso essere assicurare tariffe agevolate per favorire iniziative o fasce di utenza meritevoli di particolare attenzione sociale (anziani, portatori di handicap, ecc.).

## **ART. -25 CESSIONE E SUB-AFFIDAMENTO**

1. E’ vietata qualsiasi cessione parziale o totale della concessione.
2. Il subaffidamento di attività e/o prestazioni specialistiche è ammesso nel rispetto della disciplina dettata dall’art. 118 del D.Lgs 163/2006.
3. E’ comunque vietato il subaffidamento delle attività connesse alla conduzione ordinaria dell’impianto.
4. Il concessionario resta, comunque, unico responsabile nei confronti dell’Ente appaltante anche dell’operato delle Imprese Specializzate di cui ai precedenti commi.



#### **ART. -26 CONTRIBUTO A SOSTEGNO DELLA GESTIONE**

1. In relazione alla valenza sociale dell'impianto e alla valutazione degli oneri che il concessionario si accolla con la stipula della convenzione e la conseguente volturazione a suo carico di tutte le utenze relative all'impianto, l'Amministrazione Comunale si impegna a corrispondere al concessionario un contributo annuo massimo di € 35.000,00 in sede di gara.
2. Il contributo a carico del Comune sarà corrisposto mensilmente.
3. Il contributo potrà essere rivisto al termine del primo quinquennio in seguito a sopraggiunte, straordinarie e motivate situazioni tali da modificare sostanzialmente la condizione della presente concessione e l'entità del contributo stesso.

#### **ART. -27 RECESSO DAL SERVIZIO**

1. Il recesso del concessionario è considerato come volontario abbandono, determina la risoluzione della convenzione e dà luogo alla perdita della cauzione definitiva a titolo di penale.

#### **ART. -28 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E REVOCA**

1. Il Comune potrà risolvere la convenzione a proprio insindacabile giudizio, in ogni momento e previa contestazione da notificarsi per P.E.C., per gravi ed accertati motivi di inadempienza da parte del gestore.
2. Costituiscono motivo di risoluzione della convenzione:
  - a) insolvenza o fallimento del gestore o suoi aventi causa;
  - b) esercizio di attività diverse da quelle ammesse, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
  - c) modifica della destinazione d'uso dell'impianto rispetto alla destinazione d'uso originaria;
  - d) contravvenzioni al divieto di subaffidamento;
  - e) gravi e/o ripetute contravvenzioni alla disciplina igienica sanitaria e di sicurezza dell'impianto;
  - f) sospensione od abbandono del servizio di gestione senza causa e senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
  - g) reiterate inadempienze o infrazioni agli obblighi contrattuali, ancorché già sanzionate con penale, ed alle direttive impartite dal Comune;
  - h) effettuazione di modifiche strutturali dell'impianto senza preventiva autorizzazione del Comune, fatte salve eventuali sanzioni;
  - i) gravi e/o ripetute violazioni delle norme previdenziali assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
3. Costituiscono inoltre causa di risoluzione della convenzione le inadempienze previste da specifiche clausole del presente capitolato, quali:
  - a) Il mancato rispetto della disposizione di cui all'art. 8, comma 2, relativa al divieto di subordinare l'uso dell'impianto all'acquisizione di tessera sociale.
  - b) La mancata organizzazione delle attività nella qualità /quantità indicate in sede di offerta all'interno del Piano di utilizzazione, per fatto addebitabile al concessionario, di cui all'art. 9, comma 5.

- c) La mancata consegna della documentazione relativa alle assicurazioni stipulate, per il caso delle assicurazioni a garanzia dei prestatori di lavoro, ai sensi dell' art. 21, comma 7, lett. b);
  - d) Ogni e qualsiasi inadempienza cui il presente capitolato riferisce i poteri di risoluzione della convenzione ancorché nel presente articolo non espressamente richiamata.
4. Il Comune comunica al Concessionario la risoluzione tramite Pec, con almeno 90 giorni di anticipo, previa, comunque, diffida a provvedere nel termine minimo di 15 giorni nei casi in cui ricorra la necessità di interventi o ripristini.
  5. In caso di gravi e reiterati inadempimenti, con particolare riferimento ad inadempienze che comportano insolvenza o mancata tutela dei lavoratori, l'Amministrazione comunale, previa diffida, potrà dichiarare la risoluzione della convenzione con effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità di richiesta di risarcimento danni.
  6. In caso di risoluzione della concessione al Concessionario non è dovuto alcun indennizzo e/o rimborso per la conclusione del rapporto di concessione, mentre per il concessionario permane l'obbligo di conduzione dell'Impianto sino alla riconsegna al nuovo gestore.
  7. E' in facoltà del gestore domandare la risoluzione della convenzione qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 1467 del Codice Civile (eccessiva onerosità sopravvenuta). Al verificarsi di tale ipotesi l'ente potrà proporre il riequilibrio della convenzione, ai sensi dell'ultimo comma dello stesso art. 1467 del Codice Civile.
  8. L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di revocare la presente concessione per situazioni sopravvenute che la rendano inadeguata a soddisfare l'interesse pubblico. In tal caso l'Amministrazione comunale dovrà dare al concessionario un preavviso di 2 (due) mesi, e conseguentemente dovrà provvedere al riscatto anticipato della parte non ancora ammortizzata delle eventuali opere di miglioria apportate all'impianto dal concessionario e autorizzate dall'Amministrazione comunale.

#### **ART. -29 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**



1. Per tutte le controversie concernenti la convenzione o connesse alla stessa, che dovessero insorgere tra le parti, queste si obbligano ad instaurare il tentativo di conciliazione della Camera di Commercio di Firenze, organismo di mediazione iscritto presso il Registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

#### **ART. -30 SANZIONI**



1. Le clausole previste dal presente capitolato Speciale sono tutte obbligatorie e vincolanti
2. Fermo restando quanto già previsto in materia dai precedenti articoli, nel caso in cui il concessionario non ottemperi ad uno degli adempimenti contrattuali ed in particolare non proceda alle manutenzioni secondo il programma stabilito, ovvero gestisca l'impianto ed i servizi a questo collegati secondo un uso diverso o per finalità diverse da quelle contrattuali in mancanza di autorizzazione da parte dell'Amministrazione, sarà applicata una penale da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni inadempienza secondo l'entità del danno e secondo quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento comunale per la concessione in gestione degli impianti sportivi.
3. Il reiterato inadempimento più volte sanzionato di obblighi contrattuali, può comportare a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, la risoluzione della convenzione, secondo le modalità indicate al precedente art. 28.



4. Nel caso in cui l'impianto rimanga chiuso non rispettando quanto previsto al precedente art. 9, il Comune applicherà una penale di € 200,00 giornaliera.
5. Le penali, salvo la refusione di eventuali maggiori danni, saranno applicate dall'Amministrazione previa la regolare contestazione degli addebiti alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 7 (sette) giorni dalla notifica della contestazione stessa. Qualora dette deduzioni non siano accolte, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, saranno applicate all'aggiudicatario le penali come sopra indicate.
6. Il Comune potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente articolo con quanto dovuto all'aggiudicatario a qualsiasi titolo, ovvero, in difetto, avvalersi della cauzione senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.
7. L'aggiudicatario prende atto che l'applicazione delle penali previste dal presente articolo non preclude il diritto dell'Amministrazione a risolvere la convenzione ove le relative inadempienze dovessero essere gravi e/o reiterate, secondo quanto previsto all'art. 28. L'Amministrazione si riserva inoltre il diritto di richiedere il risarcimento degli eventuali maggior danni.
8. La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera in nessun caso l'aggiudicatario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.



### **ART. -31 CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**



  L'Amministrazione Comunale, tramite gli uffici competenti, si riserva la più ampia facoltà di controllo sulla conduzione e gestione dell'impianto al fine di verificarne la correttezza e l'efficacia, nel rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione. A tal fine:



- a) potranno essere eseguite ispezioni dei documenti contabili;
- b) potrà essere eseguito ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nella presente convenzione;
- c) potranno essere eseguite indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.

  I dipendenti incaricati al controllo avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento anche senza preavviso.

  Il Concessionario e gli eventuali Assegnatari d'uso hanno, comunque, la facoltà di chiedere al Comune eventuali ulteriori verifiche e controlli inerenti la gestione dell'Impianto Sportivo.

  Al termine del controllo l'incaricato redigerà una relazione relativa alle operazioni compiute e a quanto riscontrato.

  L'Amministrazione, sulla base della relazione relativa al controllo effettuato, si riserva di impartire al Concessionario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati con applicazione, se inottemperante alla diffida ad adempiere, delle relative sanzioni.

  Il gestore dovrà consentire e favorire tutti i controlli che l'Amministrazione, nella sua discrezionalità, volesse disporre, fornendo gli accessi, le informazioni e le documentazioni richieste.

### **ART. -32 DURATA DELL'AFFIDAMENTO**

1. L'affidamento ha la durata di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di stipula della convenzione. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere, per una sola volta e con specifico provvedimento da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza, al rinnovo espresso della convenzione.
2. In caso non si proceda a rinnovo, l'Amministrazione potrà richiedere il proseguimento della gestione per il tempo eventualmente necessario a completare le procedure di gara per un periodo massimo di 6 mesi; in tal caso il gestore è tenuto alla gestione alle condizioni tutte, prezzo compreso, della convenzione in corso, sempre che ciò sia comunicato almeno 3 mesi prima del termine ultimo stabilito.
3. Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento comunale per la concessione in gestione degli impianti sportivi, la concessione potrà avere una durata superiore ai 5+5 anni nel caso in cui il concessionario, autorizzato dall'Amministrazione comunale, abbia eseguito investimenti di miglioria dell'impianto da ammortizzare in un periodo più lungo di 10 anni. In tal caso la durata della concessione dovrà essere calcolata parametrandola al tempo di ammortamento dell'investimento, comunque non superiore a complessivi 15 anni.

### **ART. -33 STIPULA DELLA CONVENZIONE E SPESE CONTRATTUALI**

1. Nei termini che saranno stabiliti dall'Amministrazione e resi noti con apposita comunicazione, il concessionario è tenuto a presentarsi per la stipula della convenzione regolante la gestione.
2. In tale occasione dovrà provvedere a costituire la cauzione definitiva e a versare le spese della convenzione e di registro nonché produrre la documentazione necessaria, ivi comprese le copie delle polizze indicate al precedente articolo 21, ed adempiere alle formalità per la stipula della convenzione.
3. Nel caso di ritardo o di diniego a provvedere agli adempimenti di propria competenza, il concessionario è dichiarato decaduto dall'affidamento con le conseguenze previste dalla normativa vigente in materia.
4. Sono a carico dell'assuntore del servizio tutte le spese della convenzione, presenti e future o comunque da esso derivanti. La liquidazione di tali spese è fatta in base alle tariffe vigenti al momento della stipula della convenzione, sulla base della somma massima riconosciuta dall'Amministrazione al concessionario.
5. A carico del concessionario sono pure tutte le spese di bollo inerenti gli atti occorrenti per la gestione del servizio dal giorno di consegna fino a quello della scadenza della convenzione, come pure sono a suo carico le marche di liquidazione, di quietanza, di bollo sui documenti contabili di spesa.

#### **ART. -34 CAUZIONE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI GESTIONALI E DELL'IMPIANTO AFFIDATO IN GESTIONE**

1. All'atto della stipula della convenzione il concessionario è tenuto a depositare una cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il Piano di Utilizzazione dell'Impianto.
2. Alla cauzione si potrà attingere anche nel corso dell'affidamento, previo accertamento in contraddittorio con il concessionario dell'inadempimento contestato. Ove necessario, la cauzione dovrà essere reintegrata nel corso dell'affidamento.
3. La cauzione dovrà essere versata in contanti, mediante versamento intestato al Tesoriere comunale, oppure prestata mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, e deve prevedere espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta.
4. Se si ricorre ad una polizza fidejussoria, questa deve essere stipulata per la durata minima di anni 5 (cinque) e mesi 6 (sei) a datare dalla stipula della convenzione. La maggior durata della fideiussione rispetto alla durata della convenzione è determinata dalla necessità per l'Amministrazione Comunale di avere il tempo sufficiente ad effettuare adeguate verifiche di cui al punto successivo.
5. La restituzione della cauzione avrà luogo entro i sei mesi successivi alla scadenza contrattuale, previo accertamento, anche mediante ricognizione dell'impianto, del rispetto degli obblighi assunti dal concessionario, sia riguardo alla perfetta manutenzione, regolare tenuta e stato di conservazione dell'impianto affidato in concessione, ivi compresi gli impianti tecnologici; sia dell'insussistenza di contenzioso in essere con il concessionario, nonché del pagamento di tutte le fatture relative ad utenze e tariffe poste a carico del concessionario.

#### **ART. -35 OBBLIGO DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari conseguenti alla sottoscrizione della concessione per gli impianti sportivi in oggetto nelle forme e con le modalità previste dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. Il Concessionario, in particolare, si impegna a trasmettere al Comune di Rignano sull'Arno, entro 7 giorni dall'accensione del conto (o dei conti) dedicato/i alla concessione in oggetto, gli estremi del/i conto/i, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate alle operazioni sullo/gli stesso/i. Il Concessionario si impegna, inoltre, a comunicare alla stazione appaltante ogni vicenda modificativa che riguardi il conto in questione, entro 7 giorni dal verificarsi della stessa.
2. Nel caso in cui il Concessionario non adempia agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui al punto precedente, il Comune ha facoltà di risolvere immediatamente la concessione mediante semplice comunicazione scritta da inviare a mezzo Pec salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento dei danni prodotti da tale inadempimento.

3. Il Concessionario si obbliga, inoltre, ad introdurre, a pena di nullità assoluta, nei contratti sottoscritti con i subcontraenti un'apposita clausola con cui essi assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136.
4. Il Concessionario, a tal fine, si impegna, altresì, a trasmettere alla stazione appaltante copia dei contratti stipulati con i subcontraenti.
5. Il Concessionario si impegna a far sì che, nelle fatture o documenti equipollenti emessi nei confronti dell'Ente per il pagamento in acconto o a saldo di quanto dovutogli ai sensi della presente concessione, il c/corrente di appoggio del pagamento richiesto sia sempre compreso tra quelli indicati al comma 1 del presente articolo. Il Concessionario si impegna altresì ad effettuare sui c/correnti di cui al comma 1 i pagamenti dovuti nei confronti dei subcontraenti in relazione alla presente concessione, salvo le deroghe concesse dalla legge 13 agosto 2010, n. 136 ed eventuali successive modifiche.

**ART. -36 RICHIAMO ALLE LEGGI E DOMICILIO LEGALE**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale le parti si richiamano alle norme del Codice Civile e alla legislazione vigente in materia di servizi in concessione e di gestione di impianti sportivi.
2. Il concessionario è tenuto ad eleggere il suo domicilio legale in Rignano sull'Arno, presso la Segreteria del Comune.

# **ALLEGATO 1**

## **MANUTENZIONE ORDINARIA**

### **PREMESSA**

La conduzione e la manutenzione degli spazi devono essere finalizzati, oltre che a far svolgere l'attività secondo le esigenze dell'utenza, anche a mantenere idonee condizioni di sicurezza e di comfort.

La manutenzione comprende gli interventi necessari per il raggiungimento, il mantenimento ed il ripristino di un idoneo standard d'uso degli spazi e delle attrezzature per lo svolgimento delle varie attività e di benessere (igiene, illuminazione, ventilazione, riscaldamento, igrometria, acustica e sicurezza).

La manutenzione ordinaria comprende quelle operazioni periodiche (giornaliere, settimanali, mensili, semestrali ed annuali) necessarie per assicurare il funzionamento dell'impianto e delle attrezzature tramite revisioni o riparazioni dei componenti.

Gli interventi manutentivi più frequenti sono:

- 1) di adattamento funzionale;
- 2) di mantenimento;
- 3) di ripristino;
- 4) di adeguamento e di miglioramento.

Gli interventi di adattamento funzionale avvengono principalmente nella fase di avvio della gestione. Spesso si devono apportare delle modifiche per recuperare scelte errate di progettazione e di realizzazione, che altrimenti determinerebbero un appesantimento della conduzione ed un aumento dei costi di gestione.

Le opere di mantenimento devono essere rivolte a preservare in buono stato i manufatti edilizi e le attrezzature tecnologiche, in modo da accrescerne la durata e la capacità di resa.

I lavori di ripristino sono destinati alla sostituzione di parti o pezzi deteriorati in modo che l'efficienza dell'impianto sportivo non sia ostacolata.

Quelli di adeguamento e miglioramento servono a rendere l'impianto più rispondente ad eventuali nuove esigenze dell'utenza, dell'attività e della legislazione e per migliorare la funzionalità e la sicurezza degli spazi e delle attrezzature.

Per un'efficiente gestione vi è la necessità e l'esigenza di avere un quadro conoscitivo esauriente non solo delle presenze giornaliere, settimanali, mensili ed annuali dell'utenza, ma anche dei consumi, dei tipi d'intervento manutentivi occorrenti settimanalmente, mensilmente ed annualmente.

Per questo una manutenzione programmata deve essere finalizzata, onde evitare che gli interventi stessi siano fatti per il ripristino di parti o pezzi oramai deteriorati, mentre deve essere impostato un piano operativo preventivo di tutti gli interventi necessari e utili.

Pertanto, la manutenzione programmata deve prevedere tutti quegli interventi occorrenti per mantenere in efficienza il maggior tempo possibile i manufatti e/o le apparecchiature e per ripararli o sostituirli non nel momento del loro deterioramento, ma quando sono ancora in funzione ed oramai stanno raggiungendo il punto di esaurimento.

L'organizzazione della manutenzione deve avvalersi delle seguenti procedure tecnico-operative:

- definizione degli standard qualitativi da mantenere;
- programmazione ed esecuzione delle ispezioni;
- identificazione di quali parti inserire in un sistema di manutenzione preventiva e quali

- includere in un sistema di manutenzione contingente;
- identificazione dei lavori e delle procedure specifiche;
- pianificazione degli interventi;
- programmazione dei lavori di lungo, medio, breve termine.

L'intento deve essere quello di una manutenzione in grado di evitare l'impedimento delle attività e, nei casi peggiori, della chiusura dell'impianto, considerando che il tempo è sempre un aspetto molto importante nell'esecuzione delle opere manutentive.

### **SCHEMA PROGRAMMA MANUTENZIONI**

Per una gestione corretta dell'impianto si deve ottemperare almeno a quando proposto nel seguente quadro schematico delle varie operazioni manutentive per le principali categorie di intervento suddivise temporalmente (giornaliere, settimanali, mensili, ecc.), che sono:

1. Infrastrutture edili;
2. Campi da gioco;
3. Impianto idrotermosanitario;
4. Impianti distribuzione energia elettrica e messa a terra;
5. Impianti di illuminazione, segnalazione ed emergenza;
6. Arredi ed attrezzature;

#### ***1. Infrastrutture edili***

##### **GIORNALIERA**

Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto.

Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.)

##### **SETTIMANALE**

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

##### **MENSILE**

Controllo efficienza impianto fognario e scarichi.

Pulizia delle grondaie e degli scarichi pluviali

Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali.

##### **SEMESTRALE**

Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte finestre, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi.

Eliminazione di infiltrazioni d'acqua.

##### **ANNUALE**

Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate. Sostituzione di parti deteriorate di strutture, pareti, rivestimenti, pavimenti, coperture, infissi, attrezzature.

A titolo di esempio si indicano:

- sistemazione di coppi, tegole, ecc. spostate con sostituzione di quelle rotte
- sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
- sistemazione dei pluviali sfilati e sostituzione di alcuni tratti
- sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- rappezzi di guaina dei coperti piani, della copertura impermeabile del tetto, ecc.

Riprese e rappezzi di intonaci, con rimozione delle parti pericolanti, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni.



Sigillatura di pareti esterne, dove necessario.

Manutenzione dei camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei bocconi dei coperti.

Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto. Disinfestazione e derattizzazione di tutti i locali (insetti vari, topi).

#### PERIODICI

Controllo: delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3 - 5 anni per quella in c.a.; variabile secondo le prescrizioni di collaudo per le tenso-strutture).

Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso.

#### QUANDO OCCORRE

Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza, compresa la sostituzione di vetri di qualsiasi tipo posti a qualsiasi altezza.

Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro, comprese ringhiere, cancelli, recinzioni e relativi paletti di sostegno.

### **2. Campi da gioco**

#### GIORNALIERA

Controllo del fondo dopo ogni utilizzo e, se necessario, messa in opera di interventi di ripristino del fondo; raccolta dei rifiuti dalle aree da gioco e circostanti.

#### SETTIMANALE

Verifica del fondo dei campi da gioco con reintegro parziale di materiale idoneo secondo la tipologia del fondo.

#### ANNUALE

Riprese del fondo dei campi da gioco con materiali idonei e sostituzione e/o aumento dei materiali.

### **3. Impianto idrotermosanitario**

#### SETTIMANALE

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

#### MENSILE

Controllo: efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.;

Controllo: guarnizioni rubinetti.

#### SEMESTRALE

Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.)

Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate.

Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque nere: a seconda dell'uso

#### QUANDO OCCORRE

Verniciatura o sostituzione parti metalliche deteriorate.

Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali.

Sostituzione, a bisogno, dei sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche.

Espurghi periodici e, a bisogno, disotturazione di canalizzazioni, acque meteoriche e /o di scarico, comprensivo delle caditoie e reti esterne con l'utilizzo di autospurgo o idrajat

Riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi, irrigatori e relative centraline con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore.

Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne.

Riparazione di perdite in tubazioni interrate ove è necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt di scavo.

Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette con relative sostituzioni.

Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori e interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione.

#### ***4. Impianti distribuzione energia elettrica e messa a terra***

##### **MENSILE**

Controllo e serraggio morsetti.

Prova efficienza interruttori automatici (scatto).

##### **SEMESTRALE**

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

##### **ANNUALE**

Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento di terra.

Verifica dell'impianto di messa a terra.

Verifica dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc.).

Verniciatura parti metalliche deteriorate.

#### ***5. Impianti illuminazione segnalazione ed emergenza e di altro tipo***

##### **GIORNALIERA**

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

##### **SETTIMANALE**

Controllo efficienza prese ed interruttori.

Controllo regolare funzionamento impianto di emergenza e relativi corpi illuminanti.

##### **MENSILE**

Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (scarica completa per gli impianti a batterie).

##### **SEMESTRALE**

Controllo fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo.

Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni e controllo parabole (stato e orientamento).

Controllo della tenuta delle guarnizioni.

Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

##### **ANNUALE**

Controllo collegamenti elettrici e di terra.

Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).

##### **QUANDO OCCORRE**

Sostituzione lampade: secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici).

Eventuale sostituzione di alimentatori e batterie o degli interi corpi illuminanti dell'illuminazione di sicurezza.

Manutenzione e riparazione apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, eventuali altri impianti tecnologici quali tabellone segnapunti o videosorveglianza wi-fi

## **6. Aree esterne di pertinenza e aree a verde**

### SETTIMANALE

Spazzamento, pulizia e tutela igienica delle aree interne aperte al pubblico ed esterne di pertinenza con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale

### MENSILE

Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10 cm di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta.

Lavorazione del terreno ed annaffiatura di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) secondo le modalità concordate con i tecnici comunali.

### SEMESTRALE

Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati.

Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche.

### ANNUALE

Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (con eventuali piccoli rappezzi).

Sistemazione percorsi pedonali con eventuale sostituzione di alcune parti.

Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, secondo modalità e tecniche concordate con gli Uffici comunali.

Manutenzione degli arredi presenti nelle aree verdi.

Quando necessario: semina, concimatura, bagnatura, zollatura.

## **7. Arredi ed attrezzature**

### MENSILE

Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.

Controllo: condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.

### ANNUALE

Riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

Verifica degli idranti e controllo e ricarica estintori, se non altrimenti previsto dal piano di emergenza. Eventuale sostituzione di pezzi deteriorati.

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

### **Impianto termico**

#### **Intervento**

#### **Frequenza**

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

## **Bruciatori**

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

## **Generatore di calore**

<b>Intervento</b>	<b>Frequenza</b>
La pulizia dovrà essere eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario	SEMESTRALE

La pulizia dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese QUANDO NECESSARIO

Il controllo della combustione dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento ANNUALE

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto QUANDO NECESSARIO

Resta esclusa la riparazione del generatore di calore qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati -----

### **Pompe di circolazione**

#### **Intervento**

#### **Frequenza**

Manutenzione preventiva e programmata, e tutte le volte che si rende necessario ANNUALE

Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa. QUANDO NECESSARIO

### **Vasi di espansione**

#### **Vaso chiuso:**

#### **Intervento**

#### **Frequenza**

Verifica delle pressioni di precarica progettuali ANNUALE

Verifica dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature di livello, elettrovalvole, gruppo automatico di riempimento, etc.) TRIMESTRALE

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli organi preposti, per vasi di capacità superiore a 25 litri) QUANDO NECESSARIO

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

#### **Intervento**

Controllo funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno annuale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.

#### **Frequenza**

TRIMESTRALE

Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).

QUANDO  
NECESSARIO

### **Reti di distribuzione impianto**

#### **Intervento**

Controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle eventuali sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione.

#### **Frequenza**

SEMESTRALE

Controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria

SEMESTRALE

Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete di distribuzione

SEMESTRALE

dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.

## **Organi di sicurezza e controllo**

### **Intervento**

### **Frequenza**

Dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).

ANNUALE

Le valvole di sicurezza devono essere provate sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare

ANNUALE

I termostati di regolazione e/o di blocco, e le valvole di intercettazione del combustibile devono essere provate, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito

ANNUALE

Prova dei pressostati di regolazione e/o di blocco

ANNUALE

Dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato lo stato delle guarnizioni

ANNUALE

Dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri. In caso di loro malfunzionamento, dovranno essere sostituiti

ANNUALE

Controllo del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installato.

ANNUALE

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di

QUANDO  
NECESSARIO

protezione, di segnalazione e di controllo

Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione ai tecnici comunali, ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

QUANDO  
NECESSARIO

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

#### **Intervento**

#### **Frequenza**

Controllo dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.

TRIMESTRALE

Pulizia chimica o meccanica, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario

ANNUALE

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

QUANDO  
NECESSARIO

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

#### **Intervento**

#### **Frequenza**

Controllo dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici in special modo degli interruttori magnetotermici-differenziali.

SEMESTRALE

Controllo dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica

ANNUALE

Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento

BIENNALE



Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e eventuali sottocentrali SEMESTRALE

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc... QUANDO NECESSARIO

### **Pulizia locali C.T. e condotti scarico fumi**

#### **INTERVENTO**

Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate

Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali

. Pulizia delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure

Controllo del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

#### **FREQUENZA**

SEMESTRALE O QUANDO NECESSARIO SEMPRE

ANNUALE

ANNUALE

### **Corpi scaldanti:**

#### **Radiatori**

#### **INTERVENTO**

Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria.

Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante

Smontaggio e lavaggio interno dei radiatori, qualvolta necessario.

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

#### **FREQUENZA**

ANNUALE

QUANDO NECESSARIO

QUANDO NECESSARIO

QUANDO NECESSARIO

componentistica di ricambio

### **Ventilconvettori – Termoconvettori - Fan-Coils:**

#### **INTERVENTO**

Pulizia dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore.

Pulizia delle batterie di scambio termico.

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

#### **FREQUENZA**

TRIMESTRALE

SEMESTRALE

QUANDO  
NECESSARIO

### **Impianto solare termico**

#### **INTERVENTO**

Controllo integrità pannelli e pulizia della superficie.

verifica eventuale presenza di perdite dal circuito glicolato ed eventuale riparazione

verifica pressione circuito glicolato e eventuale rabbocco.

#### **FREQUENZA**

ANNUALE

SEMESTRALE

ANNUALE

### **Libretto di centrale**

#### **INTERVENTO**

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

#### **FREQUENZA**

SEMPRE

### **Unità trattamento aria e recupero calore**

#### **INTERVENTO**

Sostituzione con la Ditta a suo tempo installatrice di idoneo contratto di assistenza e manutenzione

Pulizia dei filtri piani con idoneo lavaggio; in particolari periodi dell'anno (fioritura pioppi, ecc..),

la pulizia dovrà essere maggiormente intensificata

Controllo ed eventuale sostituzione se usurate,

#### **FREQUENZA**

-----

TRIMESTRALE

ANNUALE

delle cinghie del ventilatore e sua revisione generale ogni due anni.

Controllo del corretto funzionamento delle sonde ambiente e delle temperature **SETTIMANALE**

## **ALLEGATO 2**

### **Planimetria dell'impianto**