

FOGLIO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO IDROTERAPICO E PALESTRA ANNESSA, SITO IN VIA TORNÌ 51, MOGLIANO VENETO (TV). CIG 887640839B

Art. 1 Premessa

Il presente Foglio d'Oneri riguarda patti e condizioni inerenti l'affidamento in gestione del Centro idroterapico sito in Via Torni 51 a Mogliano Veneto (TV).

Art. 2 Oggetto del contratto

L'IPAB-Istituto C. Gris concede in concessione la gestione del Centro idroterapico con annessa palestra, sito in via Torni 51 a Mogliano Veneto (TV).

Art. 3 Durata del contratto

La concessione avrà una durata di mesi 6, dal 05/09/2021 al 04/03/2022, salvo slittamento ad altra data per circostanze impreviste.

Art. 4 Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla procedura di affidamento i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel bando di gara.

In particolare, il concessionario dovrà assicurare la presenza continuativa di uno o più assistenti muniti di attestati rilasciati dalla Federazione Italiana Nuoto, o in alternativa da EPS riconosciuti dal CONI, in corso di validità.

Il rapporto con il personale impiegato dovrà essere regolato dai vigenti contratti di lavoro.

Art. 5 Consegna dei locali e degli impianti

L'affidamento ha per oggetto l'intera struttura del Centro Idroterapico (vasca, bagni, spogliatoi, palestra, depositi, locale macchine ed altri vani interrati, spazi esterni) e gli annessi impianti tecnologici, nonché tutti gli arredi ed attrezzature costituenti la dotazione dell'impianto sportivo, nello stato in cui si trovano e del quale il soggetto interessato ha preso visione in sede di sopralluogo obbligatorio, come espressamente previsto al punto 4.1 dell'Avviso pubblicato. In proposito vedasi, inoltre, l'Allegato C (contenente l'elenco indicativo di tali dotazioni) e l'Allegato D (planimetrie della struttura).

La consegna di quanto oggetto dell'affidamento dovrà avvenire a mezzo di apposito verbale, con allegato elenco - inventario, sottoscritto dalle parti, contenente la descrizione e lo stato d'uso di quanto consegnato.

Il concessionario è tenuto, allo scadere del contratto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, a restituire all'IPAB - Istituto C. Gris il Centro Idroterapico in perfetto stato di funzionamento, manutenzione e pulizia, fatto salvo la normale usura legata all'uso.

Alla riconsegna del Centro sarà redatto, in contraddittorio fra le parti, specifico inventario dei beni immobili e mobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti ed attrezzature, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al concessionario.

In caso di inottemperanza a tale obbligo, L'IPAB- Istituto C. Gris detrarrà dalla cauzione di cui al successivo art. 10 l'importo necessario per la riparazione dei danni rilevati sui detti beni.

Art. 6

Si informa che il trattamento dei dati è gestito dall'Istituto Costante Gris, Titolare del Trattamento, in conformità a quanto stabilito dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n° 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali e art. 13 del Regolamento UE 2016/679.

Obblighi del concessionario

Il concessionario si impegna ad effettuare con proprio personale e mezzi la manutenzione ordinaria delle strutture della piscina, della palestra e di tutti gli impianti tecnologici esistenti in essa, ivi compresa la manutenzione degli spazi esterni in tutta la loro estensione e destinazione, della recinzione e dei cancelli di accesso.

Art. 7

Adempimenti sulla sicurezza

E' fatto carico al concessionario, ai sensi del D.M. 18 marzo 1996, del D.P.R. 28 maggio 2001, n° 311, e del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 e s.m. i., di predisporre un piano della sicurezza che elenchi le azioni che competono per il mantenimento delle condizioni di sicurezza nell'impianto sportivo, e cioè:

- i controlli per la prevenzione incendi;
- l'istruzione e la formazione del personale sull'uso dei mezzi di sicurezza ed antincendio, l'evacuazione e le emergenze;
- l'informazione a tutti gli utenti (bagnanti, istruttori, personale di servizio, etc.) sulle procedure di emergenza;
- il perfetto funzionamento dei dispositivi di controllo;
- la funzionalità delle vie di esodo.

Sarà cura del concessionario predisporre e tenere in efficienza tutta la Segnaletica di Sicurezza descritta all'art. 19 del D.M. 18 marzo 1996 e s.m.i. indicante le vie di esodo, i servizi di supporto (spogliatoi e servizi igienici), il posto di pronto soccorso, le prime misure di Pronto Soccorso e le istruzioni per gli utenti e gli addetti.

Resta a carico del concessionario la redazione, a proprie spese, del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze, se necessario.

Art. 8

Controlli e verifiche sul servizio erogato

All'IPAB-Istituto C. Gris è attribuita la più ampia facoltà di controllo e verifica sulle attività inerenti il servizio.

Resta salva l'autonomia organizzativa del concessionario entro i limiti dettati dall'obbligo di mantenere gli standards del servizio previsti nel presente capitolato.

L'IPAB-Istituto C. Gris potrà in qualsiasi momento ispezionare i locali, gli impianti e le aree di cui al presente capitolato, riservandosi ogni facoltà di controllo sul puntuale e regolare svolgimento del servizio.

Qualora dai controlli periodici effettuati dall'Ufficio Tecnico dell'Ente non dovesse essere riscontrata la piena rispondenza dell'operato del concessionario agli obblighi di cui al presente capitolato ed in specie a tutte le incombenze che conseguono all'assunzione dell'onere della manutenzione ordinaria, l'IPAB-Istituto C. Gris si riserva la facoltà di sostituirsi al concessionario, effettuando direttamente gli interventi manutentori necessari, restando salva ed impregiudicata ogni ragione ed eventuale azione dell'IPAB-Istituto C. Gris di procedere in danno della stessa e di rivalersi sulla polizza fideiussoria che sarà stipulata dal concessionario con le modalità di cui al seguente art. 10 e/o di revocare la concessione.

Art. 9

Responsabilità e polizza assicurativa

Il concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti del servizio oggetto del presente capitolato, a persone ed a cose, durante l'espletamento dei servizi ed in conseguenza dei servizi medesimi, facendo salvo l'istituto da qualsivoglia pretesa risarcitoria di terzi.

Il concessionario si assume tutte le responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento del servizio od a cause ad esso connesse, derivassero al l'Ente o a terzi, persone o cose, responsabilità che si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico dello stesso.

Resta a carico del concessionario ogni responsabilità in caso di infortunio degli operatori ed in caso di danni arrecati a persone o cose (sia dell'Ente che di terzi), in dipendenza di manchevolezze e trascuratezze nell'esecuzione delle prestazioni di cui al presente capitolato. Sono infatti a carico del concessionario:

- l'adozione, nell'esecuzione delle prestazioni, di tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza delle persone addette ai lavori e degli utenti (ogni più ampia responsabilità ricadrà sulla ditta, esonerando quindi completamente l'Ente);
- il completo risarcimento del danno provocato, a persone o cose. Il concessionario si impegna ad intervenire in giudizio, sollevando l'Ente da ogni e qualsivoglia responsabilità.
- Il concessionario sarà tenuto a sottoscrivere prima della stipula del contratto o della consegna anticipata dell'impianto nelle more di stipula del contratto, pena la decadenza dell'affidamento e l'incameramento della cauzione, idonea polizza assicurativa globale con una compagnia di primaria importanza per un massimale non inferiore a € 2.500.000,00 (duemilioneiseicentomila/00), con un massimale per ciascun sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 (unmilioneicinquecentomila/00), a copertura di qualsiasi danno derivante dall'espletamento dell'attività.

Art. 10

Garanzia definitiva e stipula del contratto

Il concessionario sarà tenuto a stipulare apposito contratto, redatto in modalità elettronica, verrà perfezionato mediante scambio di lettere commerciali, in conformità a quanto previsto dall'art. 32 del D. Lgs. 50/2016.

Qualora, senza giustificati motivi, non adempia a tale obbligo entro il termine all'uopo fissato dal dall'IPAB-Istituto C. Gris, L'Ente può dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al suddetto contratto sono a carico del concessionario.

Il concessionario deve costituire, all'atto della stipula, un **deposito cauzionale definitivo** pari al dieci per cento dell'importo contrattuale, nelle forme previste dall'articolo 103 del D. Lgs. n. 50/2016, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato, dell'eventuale risarcimento danni, del rimborso delle spese che l'IPAB-Istituto C. Gris dovesse eventualmente sostenere durante la gestione a causa di inadempimento dell'obbligazione o cattiva esecuzione dell'attività da parte del concessionario, ivi compresa la differenza di prezzo che l'IPAB-Istituto C. Gris dovesse pagare qualora dovesse provvedere a diverso affidamento, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del concessionario stesso, nonché a garanzia del pagamento del canone dovuto al Comune nei termini contrattuali. Resta salvo per l'IPAB-Istituto C. Gris l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. In caso di presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, questa dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e che il pagamento avvenga entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta dell'IPAB-Istituto C. Gris.

La cauzione definitiva resterà vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita al concessionario dopo la conclusione del rapporto contrattuale, previo accertamento del regolare svolgimento dello stesso da parte del funzionario comunale competente.

Art. 11

Valore complessivo e canone di concessione

Alla concessione per la gestione del Centro Idroterapico è stato attribuito il valore di € 135.000 nei sei mesi di durata previsti (stimando un fatturato ipotetico di € 225.000 annui riproporzionato al 60% nel semestre di gestione in quanto le mensilità autunnali e invernali sono le più redditizie), tenuto conto delle limitazioni e restrizioni conseguenti alla normativa di contenimento del virus Covid19, mentre per gli oneri di manutenzione ordinaria e le altre spese il valore complessivo stimato per eccesso è di € 125.000 complessivi nel semestre di gestione, come meglio precisato nell'allegato Piano Economico Finanziario. Le spese per le utenze saranno corrisposte dal concessionario direttamente al Gestore del Servizio Energetico o Idrico, o, in alternativa, rimborsate all'Istituto.

Il canone di concessione sarà quello indicato nel preventivo del candidato risultato vincitore, comunque non inferiore ad €6.000 complessivi nel semestre di gestione.

Art. 12

Modifiche ai locali ed agli impianti

I locali e gli impianti sono forniti al concessionario nello stato in cui si trovano al momento dell'affidamento in gestione.

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alle strutture della piscina, alla sua tipologia edilizia, ai suoi impianti ed a tutto quanto ivi compreso. Ogni eventuale miglioria che non comporti le predette modifiche potrà essere realizzata solo dopo espressa autorizzazione da parte dell'IPAB –Istituto C. Gris.

Resta inteso che ogni eventuale miglioria autorizzata dall'IPAB –Istituto C. Gris e realizzata dal concessionario rimarrà di proprietà dell'Ente, senza che il concessionario possa avanzare alcun diritto e/o indennizzo di sorta.

Allo scadere del contratto, o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il concessionario dovrà rimuovere le attrezzature mobili da esso fornite, senza alcun onere da parte dell'IPAB –Istituto C. Gris. In caso di mancata rimozione, l'IPAB –Istituto C. Gris provvederà direttamente, addebitando al concessionario tutti gli oneri sostenuti.

Art. 13

Oneri a carico del concedente

Saranno a carico dell'IPAB –Istituto C. Gris tutti gli interventi di manutenzione straordinaria delle aree, degli immobili e degli impianti, purché gli interventi non siano dovuti ad assenza o carenza di manutenzione ordinaria da parte del concessionario. Si precisa che per "manutenzione straordinaria" si intendono opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio, la realizzazione o la sostituzione integrale di impianti tecnologici, le modifiche dell'assetto distributivo dei diversi ambienti.

Art. 14

Oneri a carico del concessionario

Saranno a carico dell'concessionario:

- a)** per intero i consumi relativi ad energia elettrica, acqua e riscaldamento e condizionamento;
- b)** la rimozione dei rifiuti solidi urbani;
- c)** tutti gli oneri relativi all'ordinaria gestione della struttura nel rispetto delle modalità e dei criteri indicati nel presente capitolato e, quindi, sollevando l'Ente da qualsiasi responsabilità connessa al mancato rispetto di tali oneri;
- d)** le spese relative al personale, alla manutenzione ordinaria, all'acquisto di prodotti chimici e disinfettanti relativi a tutti i servizi di utenza.

Al concessionario è fatto obbligo, per il buon decoro dell'impianto, di svolgere a mezzo di proprio personale le seguenti mansioni:

- apertura e chiusura dei cancelli di accesso alle strutture prima e dopo l'uso dell'impianto;
- pulizia e riordino degli spogliatoi prima e dopo le attività sportive;
- piccola manutenzione dei locali, nonché cura dell'impianto di produzione dell'acqua calda per le docce e, in generale, per la piscina;
- cura della piscina, compreso l'allestimento delle attività sportive (divisori di corsia, segnaletica, montaggio e smontaggio di reti, etc.) e la sua costante manutenzione (pulitura, clorazione, misurazione dei livelli di tollerabilità del cloro, ricambio d'acqua, rabbocchi, svuotamenti e riempimenti etc.) secondo le norme sanitarie che regolano la materia ed in adempimento a tutte le prescrizioni igienico-sanitarie dettate dall'A.S.L. competente;
- accensione e spegnimento dell'impianto di illuminazione;
- manutenzione dell'area parcheggio ed area verde nonché dell'impianto di illuminazione esterna (sostituzione fari);
- custodia di tutte le chiavi di accesso ai vari locali;
- custodia dei beni e delle attrezzature in dotazione ed affidati alla sua custodia;
- controllo sull'utilizzo improprio delle attrezzature da parte degli utenti;
- segnalazione agli uffici competenti di guasti e/o disfunzioni;

- presenza continuativa durante l'orario di funzionamento dell'impianto sportivo di uno o più assistenti bagnanti in possesso di attestato rilasciato dalla Federazione Italiana Nuoto in corso di validità;
- ogni altra incombenza necessaria per il buon funzionamento dell'impianto.

Art. 15

Manutenzione ordinaria

Per "manutenzione ordinaria" si intendono tutti gli interventi programmati necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene; sotto questa categoria devono ricadere, a titolo meramente esemplificativo, le sotto elencate operazioni:

- accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica delle strutture e degli impianti;
- manutenzione delle aree esterne, taglio delle superfici erbose, potatura delle alberate, degli arbusti e delle siepi;
- verifica della sicurezza igienico-sanitaria dell'impianto, nel rispetto di tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia.

Il concessionario è altresì tenuto al rispetto di un piano di sanificazione all'interno del quale dovranno essere garantiti al minimo i seguenti interventi:

- pulitura e lavaggio con attrezzature e prodotti adeguati dei pavimenti di tutti i locali;
- svuotamento e pulizia di cestini, bidoni, etc.;
- lavaggio e pulitura dei vetri;
- pulizia dei pozzetti di scarico;
- disinfestazione e derattizzazione.

Art. 16

Personale

Il personale impiegato per il servizio deve possedere adeguata professionalità: in particolare, l'assistenza ai bagnanti e le eventuali attività didattiche dovranno essere espletate da personale in possesso di apposita qualifica rilasciata dalla Federazione Italiana Nuoto o, in alternativa, da EPS riconosciuti dal CONI.

Il personale utilizzato a qualsiasi titolo all'interno della piscina non dovrà avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato ovvero con sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale in relazione al servizio da espletare, con particolare riferimento ai delitti dolosi contro la moralità pubblica ed il buon costume e ai delitti dolosi contro la persona. La violazione delle norme del presente articolo costituisce inadempimento contrattuale grave, rilevante ai fini dell'applicazione delle penali e della risoluzione del contratto.

Art. 17

Responsabile e personale addetto

Il concessionario dovrà comunicare all'IPAB –Istituto C. Gris il nominativo del responsabile dell'esecuzione del servizio.

L'IPAB –Istituto C. Gris si riserva di effettuare, in qualsiasi momento, controlli sul possesso dei requisiti richiesti in capo al responsabile e al personale addetto a norma del precedente art. 16 e di ottenere dall'concessionario la sostituzione del personale non idoneo al servizio per comprovati motivi.

Art. 18

Costo biglietti

Il concessionario potrà applicare il prezzo per l'acquisto dei biglietti di accesso alla piscina ed alla palestra secondo proprie scelte commerciali tali da consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, ma in modo da non superare il valore complessivo di €135.000,00 attribuito alla concessione in oggetto.

Le somme derivanti dalla vendita dei biglietti e degli abbonamenti saranno rimosse dal concessionario ed introitate direttamente da esso.

Art. 19

Orari e calendario di erogazione dei servizi

Il concessionario è tenuto al rigoroso rispetto della funzionalità della struttura in termini di giorni ed orari di apertura, che saranno dallo stesso comunicati e accettati dall'IPAB –Istituto C. Gris, con un minimo di cinque giorni a settimana.

E' fatto espresso divieto al concessionario di effettuare o consentire lo svolgimento, in tutta la zona in cui insiste la piscina, di qualsiasi manifestazione e/o attività diversa da quella cui l'impianto stesso è destinato senza prima avere acquisito il parere favorevole da parte dell'IPAB –Istituto C. Gris.

Art. 20

Sub gestione e affidamento di servizi a terzi

E' vietato al concessionario cedere la gestione prevista nel presente capitolato.

E' fatta eccezione per le sotto elencate attività accessorie e complementari, per le quali è consentito

attivare rapporti contrattuali con terzi:

- trattamento acque, incluse le analisi di laboratorio;
- pulizie e minuto mantenimento;
- manutenzioni civili e degli impianti tecnologici.

Le imprese esecutrici dovranno essere in possesso di adeguati requisiti ed esperienza specifica nei rispettivi settori di competenza e dovranno osservare le norme di sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii..

L'IPAB –Istituto C. Gris riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione del servizio, pertanto lo stesso risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte di soggetti terzi.

Art. 21

Divieto di cessione di contratto

E' vietata la cessione del contratto a pena di nullità.

Art. 22

Risarcimenti al concessionario

In nessun caso potrà essere imputata all'Istituto Costante Gris la eventuale non corrispondenza dei dati dell'effettiva gestione con quanto contenuto nelle indicazioni del Piano Economico Finanziario allegato, in quanto trattasi di mere previsioni e stime.

Il concessionario non potrà rivalersi sull'IPAB – Istituto C. Gris in caso di eventuali perdite economiche derivanti dalla gestione durante tutto il periodo di affidamento.

Parimenti, nulla potrà essere richiesto all'IPAB – Istituto C. Gris da parte del concessionario nella eventualità in cui la piscina, la palestra o un'altra qualsiasi parte del complesso in concessione dovesse essere, per qualsiasi causa o motivo non direttamente imputabili all'Istituto, dichiarata, durante il periodo di affidamento, inagibile, anche parzialmente.

Art. 23

Rinuncia all'affidamento

Qualora il concessionario non intenda accettare l'assegnazione sarà comunque tenuto al risarcimento degli eventuali maggiori danni causati all'IPAB –Istituto C. Gris a seguito di affidamento al soggetto che segue in graduatoria.

Art. 24

Sostituzione del concessionario

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del concessionario, l'IPAB –Istituto C. Gris si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di procedere all'affidamento del servizio di gestione del Centro Idroterapico ad altro offerente, ai sensi e criteri indicati nell'avviso. Qualora

i soggetti in graduatoria non fossero disponibili l'IPAB –Istituto C. Gris si riserva di procedere a nuova procedura.

Art. 25

Risoluzione del contratto

Le parti convengono che, oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, le seguenti ipotesi:

- a)** mancato rispetto delle normative vigenti;
- b)** mancata osservanza del divieto di sub gestione di cui al precedente art. 20;
- c)** perdita da parte del concessionario dei requisiti previsti nel presente Capitolato Speciale di Appalto e Bando di gara;
- d)** mancato reintegro della cauzione ai sensi de precedente art. 10;

Nel caso di risoluzione del contratto per motivi imputabili al concessionario lo stesso incorre nella perdita della cauzione che resta incamerata dall'IPAB – Istituto C. Gris, salvo il risarcimento dell'eventuale ulteriore danno subito.

Art. 26

Spese imposte e tasse

Tutte le spese necessarie per la stipula e registrazione del contratto relativo all'affidamento del servizio oggetto del presente capitolato, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, sono a totale carico del concessionario.

Art. 27

Controversie e foro competente

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti sulla interpretazione o esecuzione del contratto di affidamento del servizio di gestione della piscina comunale sono rimesse alla competenza del Tribunale di TREVISO.

Art. 28

Richiamo alla legge ed alle altre norme

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice civile ed alle disposizioni legislative vigenti in materia.



IL SEGRETARIO DIRETTORE
Dott. Giorgio Pavan

