

COMUNE DI SALERNO

Settore Strutture Comunali

CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL SERVIZIO DI GESTIONE ECONOMICA E FUNZIONALE, DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE, DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE "NICODEMI"

CAPITOLATO SPECIALE DI GESTIONE

E SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

CAPO PRIMO - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 1 – OGGETTO

La selezione ha per oggetto l'affidamento in concessione a terzi dei servizi di gestione ed uso dell'impianto natatorio comunale "Nicodemi", sito in Salerno alla Via Bottiglieri. Il concessionario dovrà assicurare la gestione delle attività sportive specificate nel presente capitolato nonché, al fine di consentire il regolare svolgimento delle attività suddette, condurre le ulteriori attività gestionali di seguito elencate:

- Pulizia continuativa
- Manutenzione ordinaria e conduzione dell'edificio e degli impianti tecnologici
- Manutenzione aree verdi
- Conduzione servizio ristoro interno
- Conduzione servizio Assistenza bagnanti
- Gestione Scuola di Nuoto per bambini ed adulti

ART. 2 – CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

L'impianto sportivo natatorio comunale "Nicodemi", oggetto della concessione in project financing, presenta le caratteristiche e le pertinenze di seguito indicate:

Area vasca e locali tecnici

- n. 1 vasca scoperta di dimensioni m. 25 x m. 10;
- centrale termica;

- sala macchine e filtraggio;
- locale deposito;
- locali tecnici ed impiantistici funzionali alla gestione dell'impianto.
- Locali e servizi
- n. 2 locali uffici;
- n. 1 servizio igienico per persone con disabilità;
- n. 4 spogliatoi con relativi servizi igienici e docce.

Aree esterne e pertinenze

- terrazza/solarium;
- aree verdi pertinenziali;
- area parcheggio a servizio dell'impianto;
- ulteriori spazi esterni funzionali alle attività sportive, ricreative e di supporto alla gestione.

Tutti gli spazi, locali, impianti, aree pertinenziali e relative dotazioni sono affidati al Concessionario per l'intera durata della concessione, affinché ne assicuri la gestione, valorizzazione, manutenzione e utilizzo secondo quanto previsto dalla Convenzione, dal Piano Economico Finanziario (PEF) e dal presente Capitolato.

Il Concessionario potrà utilizzare gli spazi e le pertinenze dell'impianto per lo svolgimento delle attività sportive, ricreative, commerciali ed accessorie previste dalla concessione,

Restano consentiti interventi di riqualificazione, miglioramento, efficientamento energetico, riorganizzazione funzionale e valorizzazione delle aree e degli spazi affidati, nel rispetto della destinazione urbanistica e delle finalità pubbliche dell'impianto.

Art. 3 - DURATA

La convenzione avrà durata di dodici anni decorrente dalla data di adozione del provvedimento definitivo di aggiudica, e il termine dovrà coincidere con la fine della stagione sportiva (30 settembre). E' esclusa ogni forma di rinnovo, fatta salva la possibilità di chiedere, nella vigenza contrattuale, un ampliamento del numero delle prestazioni, agli stessi patti e condizioni, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Concessionario ha il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente l'impianto natatorio comunale "Nicodemi", con facoltà di introitare tutti i proventi derivanti dalla gestione dei servizi, delle attività sportive, commerciali ed accessorie previste dalla Convenzione e dal Capitolato.

Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Concedente il canone concessorio determinato in sede di gara e definito nel Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato allegato alla Convenzione.

Il canone è corrisposto con cadenza trimestrale secondo le modalità stabilite nella Convenzione. L'ammontare del canone e le relative modalità di aggiornamento devono essere coerenti con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In presenza di eventi straordinari, imprevedibili o comunque non imputabili al Concessionario, che incidano in maniera significativa sui costi di gestione o sui ricavi della concessione, le Parti potranno procedere alla revisione del canone nell'ambito delle procedure di riequilibrio del Piano Economico Finanziario previste dalla Convenzione e dalla normativa vigente.

Il canone potrà essere soggetto ad aggiornamento annuale sulla base degli indici ISTAT, compatibilmente con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

CAPO SECONDO – GESTIONE DEL SERVIZIO

ART. 6) – TARIFFE

Le tariffe relative all'utilizzo dell'impianto sportivo, ai servizi sportivi e natatori, alle manifestazioni, agli allenamenti, alle attività accessorie, nonché agli eventuali servizi di parcheggio e sosta a servizio dell'impianto, sono determinate dal Concessionario nel rispetto dei principi di accessibilità, sostenibilità economico-finanziaria ed equilibrio del Piano Economico Finanziario (PEF) allegato alla Convenzione.

Il Concessionario ha facoltà di predisporre ed aggiornare il piano tariffario in funzione:

- dell'andamento dei costi operativi;
- dei costi energetici;
- dei costi del personale;
- dell'inflazione;
- delle condizioni di mercato;

- delle esigenze di equilibrio economico-finanziario della concessione;
- degli investimenti effettuati per la riqualificazione e valorizzazione dell'impianto e delle relative pertinenze.

Le tariffe potranno riguardare, a titolo esemplificativo:

- utilizzo della piscina;
- corsi ed attività sportive;
- attività agonistiche e didattiche;
- utilizzo corsie ed impianti;
- eventi e manifestazioni;
- servizi accessori;
- utilizzo del parcheggio e delle aree di sosta pertinenti;
- eventuali servizi premium o integrativi.

Il Concessionario potrà prevedere:

- abbonamenti;
- formule agevolate;
- convenzioni;
- pacchetti promozionali;
- agevolazioni tariffarie;
- gratuità limitate per finalità sociali previste dalla Convenzione.

Il piano tariffario ed i relativi aggiornamenti saranno comunicati al Comune di Salerno ai fini del monitoraggio previsto dalla Convenzione, fermo restando che eventuali osservazioni dell'Amministrazione non potranno compromettere il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Restano ferme le eventuali agevolazioni di carattere sociale previste dalla Convenzione e dal presente Capitolato, compatibilmente con la sostenibilità economica della gestione.

Le tariffe si intendono comprensive di IVA ove dovuta ai sensi della normativa vigente.

Art. 7) – VERBALE DI CONSEGNA DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Dopo la stipula della convenzione si procederà alla redazione del verbale di consegna dell'impianto. Il verbale, redatto in forma dettagliata, riguarderà lo stato di consistenza delle opere e potrà prevedere anche una allegata documentazione fotografica.

ART. 8) – PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ E UTILIZZO DEGLI SPAZI ACQUA

La programmazione delle attività sportive e l'organizzazione dell'utilizzo degli spazi acqua dell'impianto natatorio sono effettuate dal Concessionario nell'ambito della propria autonomia gestionale ed imprenditoriale, nel rispetto della destinazione pubblica dell'impianto, delle finalità sociali della concessione e dell'equilibrio economico-finanziario previsto dal Piano Economico Finanziario (PEF).

Il Comune di Salerno potrà formulare indirizzi generali e richieste di utilizzo dell'impianto per finalità istituzionali, scolastiche, sociali o di promozione sportiva, compatibilmente con:

- la programmazione già approvata dal Concessionario;
- le attività contrattualmente garantite;
- la sostenibilità economico-finanziaria della gestione;
- le esigenze organizzative e tecniche dell'impianto.

L'utilizzo dell'impianto da parte dell'Amministrazione Comunale, di istituti scolastici o di altri soggetti individuati dal Comune dovrà essere preventivamente concordato con il Concessionario con un preavviso non inferiore a 30 giorni, salvo casi eccezionali debitamente motivati.

Eventuali assegnazioni continuative di corsie o spazi acqua richieste dal Comune dovranno essere definite d'intesa con il Concessionario, tenendo conto:

- della disponibilità effettiva degli spazi;
- delle attività agonistiche e didattiche programmate;
- dell'impatto economico ed organizzativo sulla gestione.

Resta inteso che eventuali utilizzi gratuiti o a tariffa agevolata eccedenti gli obblighi previsti dalla Convenzione potranno costituire presupposto per l'attivazione delle procedure di riequilibrio economico-finanziario previste dalla Convenzione stessa.

ART. 9 – ATTIVITÀ SPORTIVE, APERTURA E UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario garantisce la gestione e l'utilizzo dell'impianto natatorio comunale "Nicodemi" per finalità sportive, ricreative, sociali e di pubblico interesse, nel rispetto della Convenzione, del Piano Economico Finanziario (PEF) e della normativa vigente.

Il Concessionario organizza in autonomia le attività dell'impianto, assicurando, compatibilmente con le caratteristiche strutturali e funzionali della piscina, lo svolgimento di:

- attività natatorie e sportive;
- corsi di nuoto, pallanuoto ed altre attività acquatiche didattiche;
- balneazione libera;
- attività agonistiche, amatoriali e ricreative;
- attività ricreative estive (ivi compreso campus);
- eventuali manifestazioni ed eventi sportivi.

Le attività sportive, i corsi, la programmazione e l'organizzazione dell'impianto sono definite autonomamente dal Concessionario in funzione:

- della domanda dell'utenza;
- delle condizioni stagionali e climatiche;
- delle caratteristiche dell'impianto;
- delle esigenze organizzative e gestionali;
- dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Il Concessionario garantisce l'apertura dell'impianto secondo un calendario e fasce orarie idonee ad assicurare la funzionalità del servizio, la sicurezza dell'utenza e la sostenibilità economica della gestione.

Gli orari di apertura, le modalità di utilizzo dell'impianto e l'organizzazione delle attività potranno essere modificati dal Concessionario in relazione:

- alle esigenze operative;
- alla stagionalità;
- alle condizioni climatiche;
- alle esigenze manutentive;
- alla programmazione sportiva.

Durante la stagione estiva il Concessionario garantisce l'apertura dell'impianto per la balneazione libera e le attività sportive secondo modalità ed orari definiti nell'ambito della programmazione gestionale annuale.

Eventuali aperture straordinarie, attività serali o utilizzi notturni dell'impianto potranno essere organizzati dal Concessionario nel rispetto della normativa vigente e delle autorizzazioni eventualmente necessarie.

Le eventuali chiusure temporanee dell'impianto per esigenze tecniche, manutentive, organizzative o connesse alla sostenibilità economica della gestione saranno preventivamente comunicate al Comune di Salerno.

Il Concessionario garantisce l'applicazione delle eventuali agevolazioni tariffarie previste dalla Convenzione in favore di utenti appartenenti a fasce sociali individuate dall'Amministrazione Comunale sulla base dei criteri ISEE previsti dalla normativa vigente, compatibilmente con l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Il Comune potrà formulare indirizzi generali e richieste connesse a finalità pubbliche e sociali, compatibilmente con la programmazione approvata dal Concessionario e con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

ART. 10) – ATTIVITÀ DIDATTICHE NATATORIE E REQUISITI TECNICI ORGANIZZATIVI

Il Concessionario organizza e gestisce corsi di nuoto, attività didattiche natatorie, attività di avviamento allo sport, perfezionamento ed attività motorie acquatiche rivolte a bambini, ragazzi ed adulti, nel rispetto della normativa vigente, della programmazione gestionale dell'impianto e degli standard tecnici previsti dalla Federazione Italiana Nuoto (F.I.N.).

Per tutta la durata della concessione, il Concessionario dovrà possedere e mantenere la qualifica di "Scuola Nuoto Federale" (S.N.F.) rilasciata dalla Federazione Italiana Nuoto (F.I.N.) in corso di validità, ovvero eventuale titolo equivalente previsto dalla normativa sportiva vigente.

Il riconoscimento di Scuola Nuoto Federale dovrà essere mantenuto per tutta la durata della concessione mediante il possesso dei requisiti organizzativi, tecnici e didattici previsti dalla F.I.N., tra cui:

- affiliazione alla Federazione Italiana Nuoto;
- presenza di un Direttore Tecnico qualificato;
- presenza di un Coordinatore della Scuola Nuoto;
- impiego di istruttori federali regolarmente tesserati;
- rispetto degli standard organizzativi e didattici previsti dalla F.I.N.;
- aggiornamento tecnico continuo del personale.

Le attività didattiche natatorie potranno essere svolte esclusivamente dal Concessionario oppure da associazioni e società sportive autorizzate dal Concessionario stesso che risultino

affiliate alla F.I.N. o ad organismi sportivi riconosciuti ai sensi della normativa vigente e che dispongano di adeguata struttura tecnica ed organizzativa.

Le attività didattiche natatorie rivolte a bambini ed adulti dovranno essere svolte da personale tecnico qualificato, in possesso dei requisiti previsti dalla Federazione Italiana Nuoto (F.I.N.) e dalla normativa vigente in materia di sicurezza e attività sportive.

Il personale tecnico impiegato dal Concessionario dovrà essere regolarmente tesserato F.I.N. ed in possesso delle qualifiche e abilitazioni coerenti con le attività svolte, tra cui:

Settore Scuola Nuoto

- Allievo Istruttore;
- Istruttore di Nuoto;
- Istruttore Specialistico per discipline o attività specifiche;
- Coordinatore di Scuola Nuoto Federale.

Settore Allenatori

- Allenatore di Primo Livello;
- Allenatore di Secondo Livello o qualifiche superiori.

Le attività didattiche autonome della Scuola Nuoto dovranno essere svolte almeno da Istruttori di Nuoto abilitati dalla F.I.N. o da organismi riconosciuti equiparati, mentre gli Allievi Istruttori potranno operare esclusivamente in affiancamento e sotto la supervisione del personale tecnico qualificato.

Il Concessionario dovrà garantire la presenza continuativa delle figure tecniche ed organizzative previste dagli standard della Scuola Nuoto Federale (S.N.F.), tra cui:

- Coordinatore della Scuola Nuoto;
- Istruttori federali;
- Assistenti bagnanti abilitati.

Il personale impiegato dovrà inoltre essere in possesso:

- delle abilitazioni al salvamento e primo soccorso previste dalla normativa vigente;
- del brevetto di assistente bagnanti rilasciato dalla F.I.N. – Sezione Salvamento o da organismi autorizzati ai sensi della normativa vigente;
- di idonea certificazione medica attestante l'idoneità fisica allo svolgimento delle attività.

Il Concessionario definisce autonomamente:

- la programmazione delle attività;

- il numero dei corsi;
- il numero dei partecipanti;
- le fasce orarie;
- le modalità organizzative e tariffarie;

in funzione della domanda dell'utenza, delle caratteristiche dell'impianto e del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Eventuali agevolazioni tariffarie o iniziative di carattere sociale previste dalla Convenzione saranno applicate compatibilmente con la sostenibilità economica della gestione.

ART. 11) – POLITICHE SOCIALI, AGEVOLAZIONI E UTILIZZO PUBBLICO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario garantisce il perseguimento delle finalità sociali e di inclusione previste dalla Convenzione, nel rispetto della funzione pubblica dell'impianto sportivo e compatibilmente con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In conformità a quanto previsto dalla Convenzione, il Concessionario si obbliga a riservare forme di agevolazione tariffaria e di accesso agevolato alle attività sportive e natatorie in favore di soggetti individuati dal Settore Politiche Sociali del Comune di Salerno.

Gli aventi diritto alle agevolazioni saranno individuati dal Comune secondo criteri di carattere sociale ed economico, con particolare riferimento a:

nuclei familiari con disagio economico documentato mediante certificazione ISEE entro la soglia prevista dalla Convenzione;

nuclei familiari vulnerabili o multiproblematici segnalati dai Servizi Sociali;

persone con disabilità certificata ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Legge 104/1992.

Il Concessionario garantirà:

A) Agevolazioni sociali per nuclei familiari con disagio economico

forme di gratuità o agevolazione tariffaria in favore di utenti appartenenti a nuclei familiari in possesso dei requisiti sociali previsti dalla Convenzione, nei limiti quantitativi stabiliti dal Piano Economico Finanziario (PEF) e compatibilmente con la sostenibilità economica della gestione.

B) Agevolazioni per persone con disabilità

riduzioni tariffarie fino al 70% dei normali costi di iscrizione e partecipazione alle attività sportive e natatorie in favore di persone con disabilità certificata ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Legge 104/1992, entro i limiti quantitativi previsti dalla Convenzione e dal PEF.

C) Attività scolastiche

Il Concessionario si impegna a stipulare accordi con gli istituti scolastici pubblici del territorio comunale per consentire l'utilizzo dell'impianto negli orari antimeridiani per finalità didattiche e sportive, compatibilmente con la programmazione dell'impianto e con le esigenze gestionali della concessione.

D) Eventi e manifestazioni istituzionali

Il Concessionario garantirà l'utilizzo gratuito dell'impianto per un numero massimo di n. 10 giornate annue per eventi, manifestazioni sportive o iniziative promosse direttamente dal Comune di Salerno, previo congruo preavviso e compatibilmente con le attività già programmate e contrattualmente garantite.

Le modalità operative di applicazione delle agevolazioni, i limiti quantitativi, le fasce ISEE e gli eventuali criteri attuativi potranno essere disciplinati annualmente mediante accordo operativo tra il Comune di Salerno ed il Concessionario.

Eventuali richieste di utilizzo gratuito o agevolato eccedenti le quote, percentuali o condizioni previste dalla Convenzione e dal Piano Economico Finanziario potranno costituire presupposto per l'attivazione delle procedure di riequilibrio economico-finanziario previste dagli artt. 27 e 28 della Convenzione.

ART. 12) – UTILIZZO DELL'IMPIANTO PER INIZIATIVE ISTITUZIONALI

Il Concessionario garantisce la disponibilità dell'impianto sportivo per lo svolgimento di iniziative, eventi e manifestazioni promosse direttamente dal Comune di Salerno, nel rispetto della funzione pubblica dell'impianto e compatibilmente con la programmazione sportiva e gestionale già approvata.

L'utilizzo gratuito dell'impianto da parte dell'Amministrazione Comunale è limitato ad un numero massimo di n. 10 giornate annue, come previsto dalla Convenzione. Eventuali ulteriori richieste saranno oggetto di specifico accordo tra le Parti e potranno comportare misure compensative ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Le date degli eventi dovranno essere concordate con il Concessionario con un preavviso non inferiore a 30 giorni, salvo casi eccezionali debitamente motivati, al fine di garantire la compatibilità con:

- le attività sportive già calendarizzate;
- gli impegni agonistici e didattici;

- la programmazione commerciale e gestionale dell'impianto.

Le iniziative organizzate dal Comune non dovranno essere in concorrenza diretta con le attività istituzionali, sportive o commerciali svolte dal Concessionario.

Restano a carico del soggetto organizzatore gli eventuali costi straordinari connessi all'evento, inclusi, a titolo esemplificativo:

- pulizie straordinarie;
- personale aggiuntivo;
- assistenza all'utenza;
- sicurezza;
- allestimenti;
- servizi tecnici supplementari.

ART. 13) – PUBBLICITÀ E SPONSORIZZAZIONI

Il Concessionario ha il diritto esclusivo di gestire, direttamente o tramite terzi, gli spazi pubblicitari e le attività di sponsorizzazione all'interno dell'impianto sportivo, in qualsiasi forma consentita dalla normativa vigente, inclusa pubblicità visiva, sonora, audiovisiva e digitale.

I relativi proventi sono di esclusiva competenza del Concessionario e costituiscono componente essenziale dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la disponibilità di spazi istituzionali per comunicazioni di interesse pubblico, da concordare con il Concessionario in modo da non compromettere gli accordi commerciali e sponsorizzativi in essere.

Il Concessionario potrà affidare a terzi la gestione delle attività pubblicitarie e sponsorizzative, restando unico responsabile nei confronti del Comune per il rispetto della normativa vigente.

Restano a carico del Concessionario:

- gli oneri autorizzativi;
- le installazioni pubblicitarie;
- la manutenzione e il decoro degli impianti;
- gli eventuali tributi dovuti ai sensi della normativa vigente.

Il Concessionario si impegna ad osservare tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, pubblicità e decoro urbano.

ART. 14) – SERVIZIO RISTORO E SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Il Concessionario ha facoltà di organizzare e gestire, direttamente o tramite terzi, il servizio ristoro, bar e somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'impianto sportivo, quale servizio accessorio e complementare alle attività sportive e ricreative svolte presso la struttura. Il servizio è finalizzato a migliorare la fruibilità dell'impianto e la qualità dell'accoglienza degli utenti, degli atleti, del pubblico e degli operatori.

I relativi proventi sono di esclusiva competenza del Concessionario e concorrono al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Il Concessionario potrà affidare a terzi la gestione del servizio, nel rispetto della normativa vigente, restando comunque unico responsabile nei confronti del Concedente.

Gli orari del servizio ristoro saranno determinati autonomamente dal Concessionario in funzione della programmazione delle attività e dell'utilizzo dell'impianto.

Restano a carico del Concessionario tutti gli adempimenti amministrativi, sanitari, autorizzativi e fiscali previsti dalla normativa vigente.

ART. 15) – ASSISTENZA BAGNANTI, SICUREZZA E PRONTO SOCCORSO

Il Concessionario garantisce il servizio di assistenza bagnanti, sicurezza e pronto soccorso durante tutte le attività svolte presso l'impianto natatorio, nel rispetto della normativa vigente e degli standard previsti dalla Federazione Italiana Nuoto (F.I.N.) e dalle autorità competenti.

Il servizio dovrà essere svolto da personale qualificato ed in possesso delle abilitazioni previste dalla normativa vigente in materia di salvamento, primo soccorso e sicurezza negli impianti sportivi.

Durante l'utilizzo dell'impianto da parte di società sportive, associazioni o soggetti terzi autorizzati, il Concessionario potrà richiedere che il servizio di assistenza bagnanti sia garantito direttamente dagli utilizzatori, fermo restando il potere di verifica e controllo del Concessionario in ordine al possesso delle necessarie abilitazioni.

Il Concessionario assicura il mantenimento in perfetta efficienza:

- dei presidi di pronto soccorso;
- delle attrezzature di emergenza;
- dei dispositivi di sicurezza;
- delle dotazioni sanitarie obbligatorie.

ART. 16) – PULIZIA E IGIENE DELL'IMPIANTO

Il Concessionario garantisce il servizio di pulizia ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo e delle relative pertinenze per tutta la durata della concessione.

Le attività di pulizia e sanificazione dovranno essere svolte nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, salute pubblica e tutela dei lavoratori.

Il Concessionario organizza autonomamente le modalità operative del servizio, anche mediante affidamento a soggetti terzi qualificati, restando comunque responsabile nei confronti del Concedente della corretta esecuzione delle attività.

ART. 17) – GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI

Il Concessionario provvede alla gestione, manutenzione ordinaria e cura delle aree verdi di pertinenza dell'impianto sportivo per tutta la durata della concessione.

Le attività manutentive saranno eseguite secondo criteri di sicurezza, decoro, sostenibilità e corretta conservazione delle aree.

Gli interventi straordinari sulle alberature o modifiche sostanziali delle aree verdi saranno preventivamente concordati con il Comune di Salerno, salvo casi di urgenza connessi alla sicurezza pubblica o alla tutela dell'impianto.

ART. 18) – MANUTENZIONE, CONDUZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO

A) PRINCIPI GENERALI

Il Concessionario si impegna a garantire, per tutta la durata della concessione, la corretta gestione, conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e delle relative pertinenze, assicurandone condizioni adeguate di sicurezza, igiene, funzionalità, decoro e fruibilità, nel rispetto della normativa vigente e della Convenzione.

Il Concessionario dovrà utilizzare la diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata, adottando tutte le misure ragionevolmente necessarie alla conservazione e corretta gestione dell'impianto.

Restano esclusi dalla manutenzione ordinaria gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento strutturale, rinnovo integrale degli impianti o interventi derivanti da vizi originari, obsolescenza strutturale, eventi straordinari, cause di forza maggiore o modifiche normative sopravvenute che comportino investimenti non previsti nel Piano Economico Finanziario (PEF),

per i quali trovano applicazione le disposizioni della Convenzione in materia di riequilibrio economico-finanziario.

Il Concessionario nominerà un proprio referente tecnico responsabile della gestione manutentiva dell'impianto e dei rapporti tecnici con l'Amministrazione Comunale.

Le attività manutentive potranno essere svolte direttamente dal Concessionario oppure mediante affidamento a soggetti terzi qualificati, nel rispetto della normativa vigente.

Il Concessionario provvederà, per quanto di competenza e limitatamente agli obblighi connessi alla gestione ordinaria dell'impianto, all'ottenimento o rinnovo delle autorizzazioni e certificazioni necessarie all'esercizio dell'attività.

Il Concessionario si impegna ad effettuare verifiche periodiche sullo stato manutentivo e sulla sicurezza degli impianti e delle attrezzature, secondo criteri di ordinaria diligenza tecnica e nel rispetto della normativa vigente.

In presenza di situazioni che possano costituire pericolo per l'incolumità delle persone, il Concessionario adotterà tempestivamente le misure provvisorie necessarie alla messa in sicurezza delle aree interessate, dandone comunicazione al Comune.

B) PRONTO INTERVENTO

Il Concessionario garantisce un servizio di pronto intervento finalizzato alla gestione delle problematiche urgenti connesse alla sicurezza, alla funzionalità dell'impianto ed alla continuità delle attività sportive e gestionali.

Gli interventi saranno effettuati secondo criteri di ragionevole tempestività e compatibilmente con la natura e complessità delle problematiche riscontrate.

C) MANUTENZIONE ORDINARIA

Il Concessionario provvede alla manutenzione ordinaria e programmata dell'impianto, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti tecnologici, sostenendone i relativi costi.

Le attività manutentive comprendono, a titolo esemplificativo:

- gestione e controllo delle acque di piscina nel rispetto della normativa vigente;
- manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari;
- manutenzione ordinaria di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti e opere metalliche;
- controllo e manutenzione degli impianti antincendio e di sicurezza;
- verifica e manutenzione degli scarichi, delle reti fognarie e delle coperture;

- manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione, trattamento aria e produzione acqua calda;
- manutenzione ordinaria degli impianti di trattamento acqua e dosaggio prodotti;
- pulizia e verifica periodica degli impianti tecnologici;
- piccoli interventi riparativi necessari alla conservazione della funzionalità dell'impianto.

Il Concessionario definirà autonomamente il piano manutentivo e la programmazione degli interventi, nel rispetto delle prescrizioni normative e delle esigenze di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

D) IMPIANTI TERMICI E TECNOLOGICI

La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti termici, di climatizzazione, trattamento aria e produzione acqua calda saranno effettuate dal Concessionario direttamente oppure tramite operatori qualificati ai sensi della normativa vigente.

Il Concessionario provvederà alla gestione ordinaria degli impianti tecnologici secondo criteri di efficienza energetica, sicurezza e contenimento dei consumi.

Le temperature e le modalità di funzionamento degli impianti saranno determinate dal Concessionario in relazione:

- alla stagionalità;
- all'effettivo utilizzo dell'impianto;
- ai costi energetici;
- alla sostenibilità economica della gestione;
- alle prescrizioni normative vigenti.

E) LIMITI DEGLI OBBLIGHI MANUTENTIVI

Restano esclusi dagli obblighi ordinari del Concessionario:

- gli interventi strutturali straordinari;
- gli adeguamenti normativi sopravvenuti di rilevante entità;
- gli interventi derivanti da vetustà o obsolescenza non imputabile al Concessionario;
- gli eventi eccezionali o di forza maggiore;
- gli interventi che alterino significativamente l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In tali ipotesi le Parti procederanno secondo quanto previsto dalla Convenzione in materia di revisione del Piano Economico Finanziario e riequilibrio della concessione.

ART. 19) – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MIGLIORIE

A) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI DAL PROJECT FINANCING

Gli interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale, manutenzione straordinaria ed efficientamento dell'impianto sportivo previsti nel Piano Economico Finanziario (PEF), nel Progetto e nella Convenzione costituiscono elemento essenziale ed integrante della concessione in project financing.

Tali interventi saranno realizzati dal Concessionario secondo il cronoprogramma approvato e nel rispetto della normativa vigente, assumendo il Concessionario la funzione di soggetto attuatore degli interventi previsti dalla concessione.

Gli interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria previsti nel progetto approvato si intendono integralmente remunerati attraverso la gestione economica dell'impianto e l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Successivamente all'esecuzione degli interventi previsti dal project financing, il Concessionario provvede agli interventi di manutenzione straordinaria necessari alla conservazione della funzionalità delle opere e degli impianti realizzati nell'ambito della concessione, limitatamente agli interventi prevedibili e coerenti con il Piano Economico Finanziario.

Restano esclusi dagli obblighi del Concessionario:

- gli interventi derivanti da vizi strutturali originari;
- le opere conseguenti ad eventi eccezionali o cause di forza maggiore;
- gli adeguamenti normativi sopravvenuti di rilevante entità;
- gli interventi conseguenti a vetustà straordinaria o obsolescenza non imputabile al Concessionario;
- gli interventi non previsti o non prevedibili nel Piano Economico Finanziario.

In tali ipotesi troveranno applicazione le disposizioni della Convenzione in materia di riequilibrio economico-finanziario della concessione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non potranno in alcun caso sostituire o compensare attività di manutenzione ordinaria non eseguite dal Concessionario.

C) INTERVENTI MIGLIORATIVI E OPERE AGGIUNTIVE

Il Concessionario potrà proporre, nel corso della concessione, ulteriori interventi migliorativi, opere accessorie, ampliamenti funzionali, efficientamenti energetici o interventi di valorizzazione dell'impianto sportivo, assumendone i relativi oneri finanziari, previa autorizzazione del Comune di Salerno ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

Per interventi migliorativi si intendono, a titolo esemplificativo:

- opere di riqualificazione funzionale;
- efficientamento energetico;
- ampliamento dei servizi sportivi;
- nuove aree tecniche o accessorie;
- nuove strutture sportive e ricreative;
- opere finalizzate al miglioramento della fruibilità dell'impianto.

I relativi progetti saranno predisposti dal Concessionario mediante tecnici abilitati nel rispetto della normativa vigente.

Le migliorie e le opere autorizzate realizzate dal Concessionario entreranno a far parte del compendio concessorio, fermo restando il diritto del Concessionario al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

D) AUTORIZZAZIONI E TITOLI ABILITATIVI

Il Concessionario provvederà, direttamente o tramite professionisti incaricati, alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria all'esecuzione degli interventi previsti dal progetto e all'ottenimento dei titoli autorizzativi necessari secondo la normativa vigente.

Il Comune di Salerno si impegna a collaborare, per quanto di competenza, ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dell'esecuzione degli interventi previsti dalla concessione.

E) GARANZIE E RESPONSABILITÀ

Il Concessionario garantisce che gli interventi realizzati saranno eseguiti a regola d'arte e nel rispetto della normativa tecnica, urbanistica, impiantistica, sportiva e di sicurezza vigente.

Le opere eseguite dal Concessionario saranno soggette alle garanzie previste dalla legge e dalla Convenzione per il periodo previsto dalla normativa applicabile.

ART. 20) – VIGILANZA E REGOLAMENTI D'USO

Il Concessionario garantisce la vigilanza sul corretto utilizzo dell'impianto sportivo da parte degli utenti, delle associazioni sportive e di tutti i soggetti autorizzati all'accesso alla struttura, nel rispetto della normativa vigente e del regolamento interno predisposto dal Concessionario.

Il Concessionario ha facoltà di adottare regolamenti organizzativi e disposizioni operative finalizzate a garantire:

- sicurezza;
- buon funzionamento dell'impianto;
- tutela delle strutture;
- ordinato svolgimento delle attività sportive e ricreative.

Eventuali indirizzi o regolamenti emanati dall'Amministrazione Comunale dovranno essere compatibili con la Convenzione, con l'autonomia gestionale del Concessionario e con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

ART. 21) – UTENZE E CONSUMI ENERGETICI

Le utenze relative alla gestione dell'impianto, incluse energia elettrica, acqua, gas, telefonia, connettività e gestione rifiuti, saranno intestate al Concessionario, che ne sosterrà i relativi costi nell'ambito del Piano Economico Finanziario della concessione.

Le Parti riconoscono che i costi energetici costituiscono elemento essenziale dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In caso di incrementi straordinari e imprevedibili dei costi energetici o delle utenze, tali da incidere significativamente sulla sostenibilità economica della gestione, troveranno applicazione le disposizioni previste dalla Convenzione in materia di revisione del Piano Economico Finanziario e riequilibrio della concessione.

Il Concessionario potrà adottare tutte le misure organizzative, tecnologiche ed impiantistiche finalizzate al contenimento dei consumi energetici ed all'efficientamento dell'impianto.

ART. 22) – MATERIALI DI CONSUMO, ATTREZZATURE E GESTIONE OPERATIVA

Sono a carico del Concessionario le spese relative alla gestione ordinaria dell'impianto, incluse quelle relative ai materiali di consumo, alle attrezzature operative, ai prodotti necessari al trattamento delle acque ed alle attività di ordinaria conduzione dell'impianto sportivo.

Il Concessionario organizza autonomamente le modalità operative di gestione dell'impianto, individuando i materiali, le attrezzature e le tecnologie ritenute maggiormente idonee, nel rispetto della normativa vigente e degli standard di sicurezza ed igiene applicabili.

ART. 23) – AUTORIZZAZIONI, ADEMPIMENTI E REGISTRI DI GESTIONE

Il Concessionario provvede, per quanto di competenza e limitatamente agli obblighi connessi alla gestione dell'impianto, all'ottenimento ed al mantenimento delle autorizzazioni amministrative, sanitarie e tecniche necessarie allo svolgimento delle attività previste dalla concessione.

Il Concessionario è tenuto al rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, tutela sanitaria, impianti sportivi ed attività natatorie.

Il Concessionario provvede alla predisposizione ed alla conservazione della documentazione tecnica e gestionale prevista dalla normativa vigente, inclusi:

- registri manutentivi;
- registri di autocontrollo delle piscine;
- documentazione relativa alla sicurezza;
- documentazione tecnica ed amministrativa dell'impianto.

Le modalità di gestione documentale potranno essere effettuate anche mediante strumenti digitali o sistemi informatizzati.

ART. 24) – PERSONALE, CONTRATTI DI LAVORO E SICUREZZA

Il Concessionario organizza autonomamente il personale necessario alla gestione dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente in materia di lavoro, sicurezza, tutela previdenziale ed assicurativa.

Il Concessionario resta responsabile dell'osservanza delle disposizioni vigenti nei confronti del personale direttamente impiegato e degli eventuali soggetti terzi incaricati.

L'organizzazione del personale, delle turnazioni e delle modalità operative rientra nell'autonomia imprenditoriale del Concessionario.

ART. 25) – PERSONALE DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario organizza autonomamente il personale, i collaboratori ed i mezzi necessari all'esecuzione delle attività oggetto della concessione.

Il Concessionario individuerà un responsabile della gestione dell'impianto quale referente nei rapporti con l'Amministrazione Comunale.

Il personale impiegato dovrà possedere adeguata preparazione professionale e requisiti coerenti con le mansioni svolte.

Eventuali richieste motivate dell'Amministrazione relative a comportamenti gravemente incompatibili con il corretto svolgimento del servizio saranno valutate dal Concessionario nell'ambito della propria autonomia organizzativa e datoriale.

ART. 26) – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna ad adottare tutte le misure ragionevolmente necessarie a garantire la sicurezza dell'impianto, degli utenti, degli operatori e dei terzi durante lo svolgimento delle attività previste dalla concessione.

Il Concessionario risponde dei danni derivanti da fatti, omissioni o condotte direttamente imputabili alla propria attività gestionale, nei limiti previsti dalla normativa vigente e dalle coperture assicurative obbligatorie.

Restano esclusi gli eventi derivanti da:

- cause di forza maggiore;
- comportamenti imputabili a terzi;
- vizi strutturali originari dell'impianto;
- eventi non prevedibili o non imputabili al Concessionario.

ART. 27) – SICUREZZA DELL'IMPIANTO

Il Concessionario garantisce il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto nel rispetto della normativa vigente applicabile agli impianti sportivi ed alle piscine ad uso natatorio.

Il Concessionario provvederà alla predisposizione della documentazione di sicurezza prevista dalla normativa vigente ed alla nomina dei soggetti responsabili ove richiesto.

Il Concessionario potrà adottare autonomamente procedure organizzative, regolamenti interni e misure operative finalizzate alla sicurezza dell'impianto e degli utenti.

ART. 28) – DANNI A PERSONE E COSE

Il Concessionario è responsabile dei danni direttamente imputabili alla gestione dell'impianto, nei limiti previsti dalla legge e dalle polizze assicurative stipulate.

Il Concessionario provvederà alla stipula di adeguate coperture assicurative per responsabilità civile verso terzi, utenti, personale e strutture.

Restano esclusi dalla responsabilità del Concessionario i danni derivanti da eventi straordinari, forza maggiore, vizi strutturali originari o fatti imputabili a terzi.

ART. 29) – CONTROLLI, VERIFICHE E PROCEDURE DI CONTESTAZIONE

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare verifiche e sopralluoghi finalizzati ad accertare il corretto adempimento degli obblighi previsti dalla Convenzione e dal presente Capitolato.

Le verifiche dovranno svolgersi secondo principi di collaborazione, buona fede e proporzionalità, senza arrecare ingiustificato pregiudizio alla gestione dell'impianto.

Eventuali contestazioni dovranno essere comunicate formalmente al Concessionario, assegnando un congruo termine per eventuali osservazioni o per la rimozione delle criticità riscontrate.

L'applicazione di eventuali penali o misure sanzionatorie dovrà essere proporzionata alla gravità dell'inadempimento e non potrà compromettere l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Non costituiscono inadempimento le situazioni derivanti da:

- cause di forza maggiore;
- eventi straordinari;
- interruzioni dovute a manutenzioni necessarie;
- problematiche derivanti da vetustà dell'impianto o fattori non imputabili al Concessionario.

ART. 30) – AFFIDAMENTI A TERZI E SUBAPPALTO

Il Concessionario potrà affidare a terzi, nel rispetto della normativa vigente e della Convenzione, specifiche attività, servizi accessori, lavorazioni o servizi specialistici connessi alla gestione dell'impianto.

Restano in capo al Concessionario il coordinamento generale della gestione e la responsabilità nei confronti del Comune.

Il Concessionario potrà altresì concedere in utilizzo spazi o aree dell'impianto per attività sportive, didattiche, commerciali o accessorie coerenti con la destinazione dell'impianto e con la Convenzione.

ART. 31) – COPERTURE ASSICURATIVE

Il Concessionario si impegna a stipulare e mantenere per tutta la durata della concessione adeguate coperture assicurative in relazione alle attività svolte ed ai rischi connessi alla gestione dell'impianto.

I massimali e le condizioni delle polizze dovranno essere coerenti con la natura e le dimensioni della concessione e potranno essere aggiornati previo accordo tra le Parti.

ART. 32) – GARANZIE E CAUZIONI

Il Concessionario presta le garanzie previste dalla normativa vigente e dalla Convenzione a tutela della corretta esecuzione degli obblighi contrattuali e degli interventi previsti dal project financing.

Le garanzie saranno progressivamente svincolate secondo lo stato di esecuzione degli interventi e degli obblighi previsti dalla concessione.

ART. 33) – INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE

La risoluzione della Convenzione potrà avvenire esclusivamente nei casi di grave e reiterato inadempimento degli obblighi essenziali previsti dalla Convenzione stessa, previa formale contestazione e concessione di congruo termine per adempiere.

Restano esclusi i casi derivanti da forza maggiore, eventi straordinari o situazioni non imputabili al Concessionario.

ART. 34) – RECESSO

Il recesso anticipato del Concessionario dovrà essere esercitato nel rispetto della Convenzione e previo congruo preavviso, tenendo conto della necessità di garantire continuità del servizio e salvaguardia dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

ART. 35) – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie relative all'interpretazione o esecuzione della Convenzione sarà competente il Foro di Salerno, fatta salva la possibilità di esperire preventivamente procedure bonarie o strumenti alternativi di risoluzione delle controversie.

ART. 36) – SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali, fiscali ed amministrative connesse alla stipula della Convenzione sono poste a carico del Concessionario secondo la normativa vigente.

ART. 37) – DOMICILIO

Il Concessionario elegge domicilio ai fini della Convenzione presso la sede indicata negli atti contrattuali.

ART. 38) – STIPULA DELLA CONVENZIONE

La stipula della Convenzione avverrà nei termini previsti dalla normativa vigente e dagli atti di gara.

Costituiscono parte integrante della Convenzione:

- il bando;
- il disciplinare;
- il Capitolato;
- il Piano Economico Finanziario;
- il progetto;
- l'offerta tecnica ed economica del Concessionario.

ART. 39) – NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalla Convenzione e dal presente Capitolato si applicano le disposizioni della normativa vigente in materia di concessioni, project financing, impianti sportivi e contratti pubblici.