



Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata



PROPOSTA

ex artt. 179.3 e 183.15 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
per la concessione inerente il servizio di gestione della

PISCINA COMUNALE DANIELE DEL BIANCO

e lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione

STUDIO DI FATTIBILITÀ

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

La piscina comunale *Del Bianco* comprende:

- Due piscine coperte (vasca semiolimpionica – vasca didattica)
- Una piccola palestra
- Due piscine scoperte (vasca olimpionica – vasca ricreativa a forma libera)
- Solarium

La struttura possiede quindi tutte le caratteristiche per formulare un'offerta completa di salute, sport e benessere legati all'acqua.

La promozione del nuoto e delle discipline derivate rappresenta un elemento imprescindibile per migliorare la qualità della vita di una comunità:

- Imparare a nuotare e migliorare la propria tecnica consente di vivere l'acqua senza pericoli (giòva ricordare che l'Italia conta 8000km di coste)
- La pratica sportiva rappresenta uno dei pochi strumenti efficaci di prevenzione del disagio giovanile: le discipline natatorie, in particolare, si caratterizzano per etica e cultura
- La pratica sportiva ritarda e attenua le conseguenze dell'invecchiamento, migliorando la qualità della vita e riducendo la spesa sanitaria dell'adulto e dell'anziano; il nuoto, in particolare, risponde a tutti i requisiti indicati dall'OMS per l'attività fisica degli adulti: è uno sport ciclico di resistenza aerobica ad elevato contenuto coordinativo e si svolge in un ambiente protetto che rende pressoché nullo il rischio di infortunio
- Il nuoto è l'unico sport che può essere praticato senza soluzione di continuità dai primi giorni di vita alla quarta età
- L'acqua rappresenta uno strumento insostituibile di emancipazione per portatori di handicap fisici e psichici, temporanei o permanenti

Se quindi è vero che la crisi ha colpito duramente anche il settore delle piscine, con un crollo delle attività più modaiòle come l'aquafitness (-25% su scala nazionale, dati FIN) e che il mercato, con circa 7 milioni di praticanti abituali (dati ISTAT/CONI), è maturo, è altrettanto vero che *tutti* i 53 milioni di italiani non-nuotatori sono potenziali clienti di una piscina.

Nello specifico, il bacino di utenza della piscina *Del Bianco* può essere definito calcolando gli abitanti nel raggio di 15 minuti d'auto dalla struttura:

<i>Comune</i>	<i>Distanza Km</i>	<i>Abitanti</i>
Pordenone*	0,0	51.758
Porcia	4,7	15.370
Cordenons*	5,0	18.304
Roveredo in Piano	6,3	5.925
San Quirino	8,4	4.372
Azzano Decimo	8,5	15.698
Fiume Veneto	9,4	11.701
Fontanafredda*	9,8	11.930
Prata di Pordenone	10,2	8.585
Pasiano di Pordenone*	12,9	7.815
Zoppola	13,0	8.654
Totale		160.112

*Comuni già dotati di piscina pubblica

Considerato che nel bacino di utenza considerato esistono già quattro impianti con caratteristiche analoghe, una stima prudenziale porta a ridurre proporzionalmente il bacino di utenza a circa 30.000 unità.

A.2. ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE

Si individua nel 5% del bacino di utenza il numero di frequentatori abituali della piscina coperta (periodo settembre-maggio), così distribuiti (statistiche interne Kuma e dati FIN), con una frequenza media di 6 mesi l'anno, per la seguente media mensile:

Attività	Numero iscritti mensili
Baby (0-2 anni)	50
Prescolare (3-5 anni)	120
Scuola nuoto bambini e ragazzi	250
Scuola nuoto adulti	200
Nuoto con abbonamento	150
Attività specifiche per la terza età	50
Agonismo	50
Aquafitness	150
Idrokinesiterapia	30

Si prevede di mantenere sostanzialmente l'attuale livello tariffario, con un modesto incremento che consenta di sostenere gli investimenti per l'ammodernamento della struttura e di mantenere un elevato standard qualitativo ambientale (adeguati ricambi d'aria, ventilazione, temperature, trattamento acqua vasche, ecc):

Il pieno utilizzo è previsto nei mesi di ottobre-novembre e marzo-aprile, con le seguenti fluttuazioni:

Mese	%Utilizzo
Gennaio	75
Febbraio	75
Marzo	100
Aprile	100
Maggio	75
Giugno	0
Luglio	0
Agosto	0
Settembre	50
Ottobre	100
Novembre	100
Dicembre	75

Per quanto riguarda la piscina scoperta, i ricavi sono calcolati forfettariamente prevedendo nel medio/lungo periodo una media fra estati soleggiate e piovose.

Dal piano economico finanziario allegato si evince che, mantenendo l'attuale livello tariffario e con un modesto incremento del contributo comunale, è possibile ammodernare e valorizzare la piscina *Del Bianco* e offrire un servizio di alta qualità all'utenza mantenendo al contempo le strutture e gli impianti in perfette condizioni di efficienza.

A.3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E ANALISI DELLE ALTERNATIVE RELATIVE ALLE POSSIBILI SOLUZIONI REALIZZATIVE DELL'IDEA ORIGINARIA

I lavori oggetto dell'intervento sono limitati alla ristrutturazione di spazi interni e a interventi di ottimizzazione e miglioria degli impianti elettrici e meccanici; non sono quindi ipotizzabili soluzioni alternative dal punto di vista architettonico.

Il presente punto viene quindi trattato avendo a riguardo le alternative da un punto di vista amministrativo e procedurale.

L'intervento oggetto di studio risulta più agevolmente realizzabile mediante ricorso a forme di partenariato pubblico-privato.

In particolare, è evidente l'opportunità di realizzare il medesimo intervento mediante un contratto di concessione di servizi con lavori accessori.

A questo proposito, si ricorda che le concessioni di servizi sono così definite all'art. 3, c. 11, l. vv del d.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i:

un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi

Ciò posto, la gestione della Piscina Del Bianco attiene all'espletamento di un servizio pubblico che ben si concilia con la definizione di cui sopra in quanto lo stesso servizio è destinato a favore di soggetti terzi (gli utenti) rispetto al rapporto tra il Comune di Pordenone e l'affidatario ed il *cash flow* che ne deriva può costituire il corrispettivo.

Fermo restando, poi, che l'oggetto delle concessioni di servizi attiene all'espletamento, da parte del concessionario, di un servizio con relativa gestione funzionale ed economica, secondo giurisprudenza ampiamente consolidata ed autorevole, la previsione di lavori accessori – in quanto funzionali all'implementazione ed alla ristrutturazione della struttura attraverso la quale il servizio viene prestato – non modifica la natura del contratto.

A mero titolo di esempio, si ricordano:

La differenza tra concessione di costruzione ed esercizio e concessione di servizi va individuata avendo di mira la direzione del nesso di strumentalità che lega gestione del servizio ed esecuzione dei lavori, nel senso che laddove la gestione dell'opera sia strumentale alla sua costruzione, in quanto consente il reperimento dei mezzi finanziari necessari alla realizzazione, è configurabile l'ipotesi della "concessione di costruzione ed esercizio", mentre nel caso inverso, quando cioè l'espletamento di lavori pubblici sia strumentale, sotto i profili della manutenzione e dell'implementazione, alla gestione di un servizio pubblico il cui funzionamento è già assicurato da un' opera esistente, è configurabile l'ipotesi della "concessione di servizi" (Cons. Stato, Sez. V, 11/09/2000, n. 4795);

Il versamento, da parte del concessionario, di un canone annuo, come pure l'obbligo di svolgere i lavori di predisposizione e di adeguamento funzionale dei locali non sono elementi tali da modificare il profilo causale della concessione di servizi; ed anzi, seppure con altra finalità, l'art. 32, comma 1, lett. f), del d.lgs. n. 163 del 2006 prevede la possibilità che il concessionario di servizi pubblici sia chiamato a svolgere lavori strettamente strumentali alla gestione del servizio, che divengono di proprietà della Amministrazione aggiudicatrice. Conseguentemente la procedura di valutazione comparativa concorrenziale, informale, ha seguito la disciplina minimale contenuta nel già citato art. 30 del d.lgs. n. 163 del 2006" (TAR Perugia, Sezione I - 21/01/2010, n. 26).

Ciò premesso, si osserva come la ristrutturazione e l'ampliamento della Piscina Del Bianco presuppongono la preventiva predisposizione di un progetto in conformità alle disposizioni di legge in materia e, quindi, avuto riguardo ai livelli di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva.

I lavori realizzati sulla base della predetta progettazione, poi, sono suscettibili di una gestione capace di produrre ricavi che si prevede possano consentire di far fronte ai costi di gestione nonché agli investimenti

da sostenere per il lavori accessori e di determinare il corrispettivo per l'espletamento del servizio, come previsto dalla disposizione normativa sopra riportata.

A comprova del fatto che la conduzione della Piscina Del Bianco è produttiva di ricavi si possono mettere in evidenza sia i risultati dell'attuale esperienza di gestione, sia l'esempio costituito da interventi analoghi su impianti sportivi.

Come sopra evidenziato, gli impianti sportivi sono notoriamente opere la cui gestione è capace di procurare un *cash flow* tanto è che, su tutto il territorio nazionale, sono frequenti (o, meglio, preponderanti) gli affidamenti della gestione di impianti sportivi mediante contratti di partenariato pubblico-privato, con o senza lavori.

Ancor più appropriato risulta il ricorso alla procedura di cui al combinato disposto degli artt. 179, c. 3, e 183, c. 15, d.Lgs. n. 50/2016 (c.d. *project financing nei servizi*).

Nell'ambito del project financing ad iniziativa privata, infatti, è il proponente che predispone tutta la documentazione utile all'affidamento del contratto di concessione.

La circostanza che la predetta documentazione sia predisposta dal privato e, ovviamente, poi sottoposta al vaglio ed all'approvazione dell'Amministrazione Aggiudicatrice, è particolarmente vantaggiosa ove si tratti di realizzare interventi quali quello oggetto di analisi.

Infatti, gli impianti sportivi devono essere gestiti e realizzati con tecniche specifiche, funzionali ad una gestione produttiva, proprio per poter assumere la connotazione di strutture destinate a servizi pubblici con oneri quanto più ridotti possibile per le casse pubbliche.

Le cognizioni funzionali a quanto sopra sono più frequentemente possedute da un operatore privato esperto del settore.

Pertanto, trattandosi di intervenire su un'opera, come detto, piuttosto complessa (un centro natatorio/sportivo), in questo caso peraltro già esistente, si ritiene maggiormente opportuno il ricorso al *know how* dell'operatore economico privato che ha maturato specifica esperienza nel settore per la individuazione delle tecniche e/o tecnologie migliori.

In aggiunta a quanto sopra, occorre mettere in evidenza come la soluzione della concessione di servizi con lavori accessori affidata mediante project financing consenta all'Ente Concedente di ottenere la realizzazione di lavori senza dover far fronte ad investimenti che, infatti, sono assunti dal privato concessionario.

B. RELAZIONE TECNICA

Si allega relazione tecnica realizzata da Geodarc studio associato.

C. ALLEGATO TECNICO-ECONOMICO

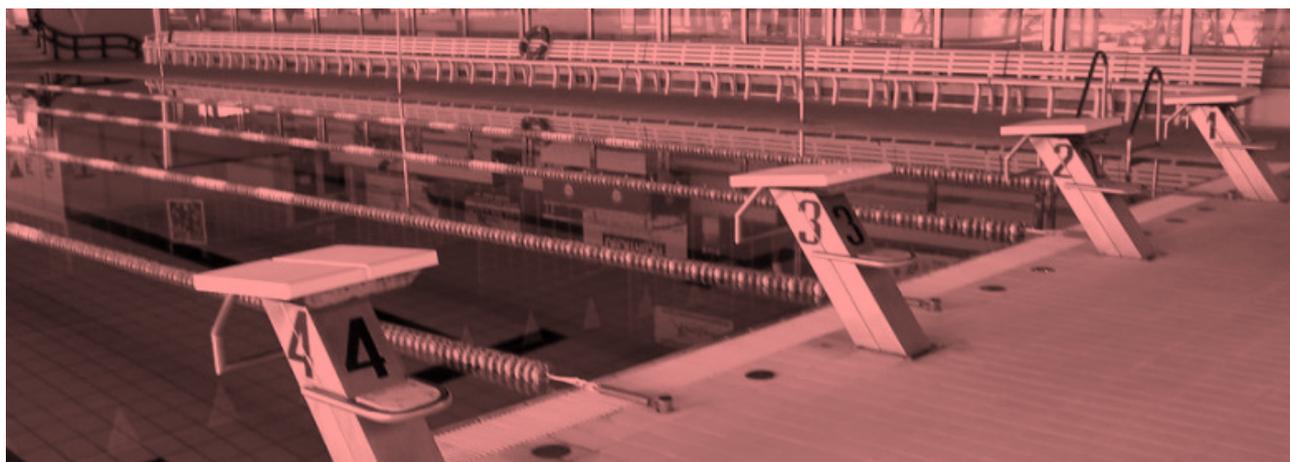
Si allega piano economico finanziario asseverato da Ria Grant Thornton SpA – società di revisione e organizzazione contabile.

D. ELEMENTI ESSENZIALI DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Si allega bozza di convenzione.



Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata



PROPOSTA

ex artt. 179.3 e 183.15 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
per la concessione inerente il servizio di gestione della

PISCINA COMUNALE DANIELE DEL BIANCO

e lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione

RELAZIONE TECNICA

Lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione dell'impianto sportivo natatorio comunale "Daniele Del Bianco" sito in viale Treviso 12, Pordenone

RELAZIONE TECNICA

1. STUDIO DELLA PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un intervento di ristrutturazione e risanamento che non modifica né le volumetrie né l'aspetto dell'edificio che, in quanto agibile, rimane conforme alle leggi vigenti e rispondente alle norme del PRG.

Non risultano controindicazioni di carattere geologico, geotecnico, idraulico e sismico, o vincoli di natura storica, artistica, archeologica e paesaggistica.

Lo scavo di un pozzo per alimentazione acqua potabile e relativo impianto di depurazione risulta fattibile in base ai dati contenuti nella relazione geognostica di cui all'indagine geologica redatta a supporto della variante al P.R.G.C. n. 38 del 1999.

Superamento delle barriere architettoniche

Dal punto di vista delle barriere architettoniche l'impianto è già conforme al D.M. 14 giugno 1989 n° 236 ed al D.P.R. 24 luglio 1996 n° 503.

Impianti meccanici ed elettrici

Per quanto riguarda gli impianti meccanici ed elettrici si rimanda alla successiva descrizione tecnica.

Indirizzi per la redazione del progetto definitivo

L'intervento è improntato alla valorizzazione energetica dell'edificio per consentire il mantenimento di condizioni ambientali ottimali a costi compatibili con l'equilibrio di gestione attraverso:

- il corretto dimensionamento degli impianti di produzione calore e l'adozione di soluzioni distributive semplici e funzionali che garantiscano una facile manutenzione e un limitato degrado nel tempo
- l'adozione di automatismi che facilitino il controllo
- il contenimento dei consumi energetici attraverso gli interventi dettagliatamente descritti nella successiva relazione tecnica

Si prevedono inoltre il risanamento e la ristrutturazione degli spogliatoi e alcune sistemazioni esterne, all'insegna della massima fruibilità e igienicità.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premesse

Come già evidenziato, la ristrutturazione della piscina comunale Del Bianco di Pordenone è improntata ai seguenti criteri:

- Valorizzazione energetica, per ridurre i costi di gestione e sostenere gli investimenti previsti mantenendo l'attuale livello delle tariffe al pubblico
- Risanamento e ristrutturazione degli spogliatoi e dei servizi, per rendere l'impianto più accogliente e fruibile

- Sistemazione delle aree esterne, per ragioni di sicurezza e decoro

Le normative di riferimento sono:

- Atto di intesa 11.07.91 e 03.03.2003 tra Stato e Regioni, relativo agli aspetti igienico-sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza degli impianti ad uso natatorio;
- D.M. 18.03.96 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" art. 14;
- Norme C.O.N.I. per l'impiantistica sportiva delibera n.1379 del 25 giugno 2008 ;
- Norme UNI 10637, Requisiti degli impianti di circolazione, trattamento, disinfezione e qualità dell'acqua di piscina;
- Norma CEI 64-8 Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata..., sez. 702 "Piscine";
- Normativa Comunale vigente

Nella presente proposta non sono stati presi in considerazione interventi sulle strutture portanti che riguardino l'aspetto statico dell'edificio.

Preso atto delle considerazioni contenute nella *Relazione sullo stato attuale delle strutture* predisposta dall'arch. Luca Savian ed emessa il 31/10/2015, la società KUMA S.S.D. si dichiara sin d'ora disponibile a collaborare con l'Amministrazione, qualora questa decidesse di intervenire, per coordinare eventuali lavori con quelli di propria competenza.

Descrizione dell'intervento

Il presente progetto prevede, dopo la preparazione dell'area, l'esecuzione dei seguenti interventi:

- Interventi di valorizzazione energetica:
 - Posa di un rivestimento isolante a cappotto
 - Sostituzione di tutti i serramenti perimetrali
 - Sostituzione centrale termica e installazione impianto di cogenerazione
 - Sostituzione impianto di illuminazione a fari alogeni con illuminazione a fluorescenza/led
 - Installazione di un impianto di trattamento acqua vasche a raggi UV
 - Scavo di un pozzo per alimentazione acqua potabile e relativo impianto di depurazione
- Risanamento e ristrutturazione spogliatoi e reception

Gli interventi saranno effettuati seguendo il seguente cronoprogramma di massima:

2016 30/09/17	- Ristrutturazione centrale termica e installazione impianto di cogenerazione - Sistemazioni esterne - Pozzo e impianto di depurazione
2018 30/09/19	- Ristrutturazione spogliatoi e servizi
2020 30/09/21	- Sostituzione serramenti - Rivestimento a cappotto
2022 30/09/23	- Nuova illuminazione a led - Nuovo impianto trattamento acqua a raggi UV

OPERE EDILI PREVISTE

Spogliatoi e servizi

Tutte le opere murarie necessarie alla redistribuzione interna dei servizi igienici e delle docce; la rimozione del controsoffitto esistente con successiva messa in opera di un nuovo controsoffitto coibentato; il rifacimento dell'impianto idrosanitario con sostituzione degli accessori e delle rubinetterie; il rifacimento con rimessa a norma dell'impianto elettrico; il rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti ove necessario; sostituzione dei serramenti interni e quant'altro necessario per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte

Pareti esterne

Tutte le pareti del complesso incluse le nuove saranno rivestite esternamente con un cappotto in pannelli preformati di EPS spessore cm 12 posati a giunti sfalsati, compresa la rasatura a colla cementizia con interposta rete rinforzante in fibra e successiva finitura rasante colorata, compresi tasselli di fissaggio paraspigoli ecc.

Serramenti esterni

Tutte le vetrate e i serramenti esterni saranno realizzati (strutture nuove) o sostituiti (strutture esistenti) con telai profilati in profili di PVC a taglio termico rinforzati con anima interna in acciaio, colore bianco liscio, vetrocamera antisfondamento basso emissivo, ferramenta zincata e cromata, sistema di apertura ad anta e anta-ribalta ecc.

Pavimenti

I locali oggetto di ristrutturazione saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20 con adeguate caratteristiche antisdrucchiolo

Rivestimenti

Le pareti dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle di gres porcellanato smaltato cm. 20x20 fino a un'altezza di cm. 200

Finitura pareti e soffitti interni

I locali oggetto di ristrutturazione/ampliamento saranno tinteggiati con tinte lavabili traspiranti. Le pareti fino a un'altezza di cm. 200 avranno un rivestimento murale continuo a base di quarzo e resine acriliche

Copertura piana lato ovest

Sulla copertura esterna è prevista la realizzazione di un massetto in cemento per formazione pendenza, impermeabilizzazione con apposita malta cementizia rinforzata con rete, posa finale di piastrelle in cemento colorato come le esistenti attigue, completamento del parapetto metallico in proseguimento di quello esistente.

Copertura vasca di compenso esterna

I lavori consistono nella posa di un solaio in lastre prefabbricate con elementi di alleggerimento in polistirolo e successivo getto di completamento in calcestruzzo, getto di massetto in cemento per formazione pendenza, impermeabilizzazione con apposita malta cementizia rinforzata con rete, posa finale di piastrelle in klinker come esistenti, realizzazione di chiusino di ispezione in lamiera zincata

IMPIANTI MECCANICI ED ELETTRICI

Centrale di produzione calore

La consistenza dell'intervento sarà definita con precisione una volta ottenuta la disponibilità dell'impianto, verificando il fabbisogno energetico reale alle condizioni ambientali stabilite. In linea di massima si prevede:

- Modifica della linea di adduzione gas metano
- Installazione del nuovo cogeneratore
- Installazione del nuovo condotto fumi
- Installazione di nuova pompa di calore aria-acqua elettrica da 45 kW
- Installazione di un termo accumulo da 1000 litri di acqua tecnica.
- Installazione di scambiatori di calore a piastre saldo brasate
- Realizzazione di circuito a bassa temperatura della pompa di calore
- Modifica e razionalizzazione dei circuiti idraulici
- Isolamento delle tubazioni
- Riqualficazione/adeguamento impianto elettrico
- Installazione di nuovi sistemi di gestione e regolazione elettronica

Riscaldamento e ventilazione dei locali spogliatoi/reception

Utilizzo della canalizzazione di distribuzione dell'aria esistente collegata alla centrale di produzione calore.

Reti idriche

Realizzazione di nuova rete di distribuzione acqua sanitaria per i servizi all'interno degli spogliatoi, realizzata con tubazioni multistrato in alluminio e polietilene raccordate a pressare ed isolate con manicotti in neoprene, dal punto di utilizzo di ogni singolo accessorio al raccordo con la linea di adduzione esistente, con chiavi d'arresto e collettori di distribuzione.

Rete di scarico

Realizzazione di nuovo impianto di scarico per i servizi all'interno degli spogliatoi, realizzato in tubazioni di polietilene ad alta densità termosaldate, dai punti di attacco di ogni singolo accessorio al raccordo con la linea di scarico esistente.

Pozzo e impianto di depurazione

Dalla relazione geologica allegata al Piano Regolatore risulta ragionevole prevedere la realizzazione di un pozzo per l'approvvigionamento di acqua per il carico delle vasche. Anche in questo caso la consistenza dell'intervento sarà definita con precisione una volta ottenuta la disponibilità dell'impianto. In linea di massima si prevede:

- Scavo del pozzo
- Installazione di impianto di depurazione costituito da:
 - n. 1 filtro a letti selettivi
 - n. 1 filtro a carbone attivo granulare
 - n. 1 filtro deferrizzatore (se necessario)
 - impianto di dosaggio prodotto flocculante
 - impianto di dosaggio prodotti chimici per potabilizzazione completa
 - centralina per regolazione automatica dei processi
 - relativa raccorderia e valvole in PVC, materiale di staffaggio, tubazioni in PVC, materiale elettrico

Impianto di depurazione a raggi UV

Saranno installati sull'impianto esistente:

- n. 1 sistema di disinfezione UV Dulcodes S 1*1S/17/DN100 con sistema di pulizia manuale con portata massima di 51mc/h (vasca piccola coperta)
- n. 1 sistema di disinfezione S DA KW3 1*3S/32 DN200 con sistema di pulizia manuale con portata massima di 177mc/h (vasca grande coperta)

entrambi comprensivi di raccorderia e valvole in PVC, materiale di staffaggio, tubazioni in PVC, materiale elettrico

Impianti elettrici

- Illuminazione zona vasche: sostituzione fari alogeni esistenti con n. 22 proiettori LED con le seguenti caratteristiche: corpo unico in alluminio estruso con alettatura di raffreddamento, valvole di protezione e sfianto anticondensa, moduli LED con collimatori secondari ad alta precisione per il concentramento del fascio luminoso.
- Illuminazione zona spogliatoi e servizi: sostituzione degli apparecchi di illuminazione esistenti con corpi illuminanti a LED con le seguenti caratteristiche: Corpi illuminanti in alluminio anodizzato estruso; parte superiore del corpo in PMMA trasparente, rivestito con un pellicola impermeabile alla luce; montaggio a vista a soffitto, tubi LED a doppio attacco con alimentatore elettronico.
- Illuminazione zona reception: sostituzione degli apparecchi di illuminazione esistenti con corpi illuminanti a LED con le seguenti caratteristiche: Corpi illuminanti in alluminio anodizzato estruso; parte superiore del corpo in PMMA trasparente, rivestito con un pellicola impermeabile alla luce; montaggio a vista a soffitto, tubi LED a doppio attacco con alimentatore elettronico.

3. STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Intervento	Imponibile €	%IVA	IVA €	Totale €
Rivestimento isolante a cappotto Valutazione a misura mq 665 x €/mq 60,00*	40.000,00	10	4.000,00	44.000,00
Serramenti perimetrali Valutazione a misura mq 436 x €/mq 470,00*	205.000,00	10	20.500,00	225.500,00
Ristrutturazione spogliatoi e servizi Valutazione a misura mq 290 x €/mq 620,00*	180.000,00	10	18.000,00	198.000,00
Sistemazioni esterne Valutazione a corpo*	12.000,00	10	1.200,00	13.200,00
Centrale termica impianto cogenerazione Valutazione a corpo*	200.000,00	10	20.000,00	220.000,00
Illuminazione a led Valutazione a corpo*	25.000,00	10	2.500,00	27.500,00
Impianto trattamento acqua a raggi UV Valutazione a corpo*	25.000,00	10	2.500,00	27.500,00
Pozzo e impianto depurazione Valutazione a corpo*	130.000,00	10	13.000,00	143.000,00
Totale opere	817.000,00	---	81.700,00	898.700,00
Spese di progettazione e per la sicurezza	39.000,00			
Direzione lavori	13.685,00	22	12.170,00	67.490,00
Contributo Cassa Previdenza di legge 5%	2.635,00			
Sicurezza in esecuzione nella misura del 6,5% sulle opere di ristrutturazione**	12.000,00	22	2.640,00	14.640,00
Altri costi di predisposizione dell'offerta***: Asseverazione €4.500,00 Consulenza amministrativa €20.000,00 Consulenza legale €10.216,00 Progettazione €9.500,00	44.216,00	22	9.728,00	53.944,00
Totale generale	928.536,00	---	106.238,00	1.034.774,00

*prezzi dedotti da preventivi richiesti in fase di elaborazione del progetto

**importo desunto da interventi similari realizzati dalla scrivente presso impianti natatori di dimensioni e caratteristiche paragonabili alla piscina *Del Bianco* di Pordenone.

***rimborsabili nella misura massima del valore del 2,5% dell'investimento al netto dell'IVA

4. ELABORATI PROGETTUALI

Si allega n. 1 pianta progettuale di massima della zona spogliatoi interni oggetto di ristrutturazione sub all. 1

5. CATEGORIE

OG1: Edifici civili e industriali, € 437.000 livello II.

OG11: Impianti tecnologici, € 380.000 livello II.

Data 08/11/2016





Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata



PROPOSTA

ex artt. 179.3 e 183.15 D. Lgs. n. 50/2016
per la concessione inerente il servizio di gestione della

PISCINA COMUNALE DANIELE DEL BIANCO

e lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

1. Presentazione della società

Kuma SSD a RL nasce nel 2001 come ASD Centro Nuoto per partecipare alla gara pubblica e successivamente occuparsi della gestione della piscina comunale di Codroipo.

Nel 2003 riceve dalla Federazione Italiana Nuoto (FIN), prima società del Friuli Venezia Giulia, la certificazione di qualità per le attività didattiche e sportive Scuola Nuoto Federale.

Nel corso degli anni Kuma amplia il proprio raggio di attività acquisendo nel 2007 la gestione della piscina comunale di Manzano e nel 2012 la gestione della piscina comunale di Jesolo.

Kuma ha inoltre una stretta collaborazione con la ASD Centro Nuoto Latisana nella gestione della locale piscina.

In poco più di un decennio di attività dal vivaio Kuma sono usciti alcuni dei migliori talenti del nuoto friulano e nazionale, primi fra tutti Alice Mizzau (campionessa europea, argento mondiale e finalista olimpica) e Matteo Furlan (campione italiano, bronzo mondiale e campione mondiale universitario), stabilmente inseriti nelle rappresentative azzurre in vista dei Giochi olimpici di Rio de Janeiro 2016.

Kuma collabora con i Comitati Regionali FIN del Friuli Venezia Giulia e del Veneto nell'organizzazione di corsi di formazione per istruttori di nuoto e ginnastica in acqua e, possedendo i requisiti previsti dalla circolare normativa del 1/12/2011, organizza direttamente corsi di formazione per assistenti bagnanti.

Promuove inoltre il progetto Kumacademy per avvicinare il maggior numero possibile di persone alle attività del Settore Istruzione Tecnica della FIN.

Tutti gli istruttori che collaborano con Kuma sono in possesso di specifiche qualifiche federali che vengono costantemente aggiornate.

In tutti gli impianti gestiti Kuma cura la manutenzione garantendo l'ottimale conservazione delle strutture; è inoltre impegnata in interventi di ampliamento e ristrutturazione in collaborazione e coordinamento con gli Enti locali proprietari.

Tutte le gestioni sono state ricevute in affidamento attraverso regolare procedura di gara ad evidenza pubblica:

Piscina comunale di Codroipo

Via Europa Unita 5 – 33033 Codroipo UD

Contratto di gestione della piscina comunale (2002-2012)

Contratto di ampliamento sistemazione esterna e gestione della piscina comunale (2012-2037. Importo lavori €1.500.000,00. Stato: inizio lavori aprile 2016)

Piscina comunale di Manzano

Via Olivo 5 – 33044 Manzano UD

Contratto di gestione della piscina comunale (2007-2012)

Concessione per la gestione dell'impianto natatorio, per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto natatorio (2012-2030. Importo lavori €1.000.000,00. Stato: in corso di progettazione esecutiva)

Piscina comunale di Jesolo

Via del Bersagliere 4 – 30016 Jesolo VE

Concessione della gestione del centro natatorio comunale con lavori di ristrutturazione (2012-2024. Importo lavori €90.000,00 – proposta integrazione a €300.000,00. Stato: in attesa di autorizzazione)

Piscina comunale di Latisana (in partnership con ASD Centro Nuoto Latisana)

Via dello Sport snc – 33053 Latisana UD

Contratto di gestione del centro natatorio comunale (1998-2002)

Contratto di gestione del centro natatorio comunale con lavori di ristrutturazione (2002-2017. Importo lavori a base di gara €600.000,00 – eseguiti per €1.600.000,00)

Il consiglio direttivo della società è così composto:

Gianfranco Defendi

Consigliere, legale rappresentante e presidente del Consiglio di amministrazione.

Insegnante di educazione fisica.

Allenatore di calcio.

Allenatore di nuoto.

Docente regionale della Federazione italiana nuoto.

Sante Dal Mas

Consigliere con poteri di rappresentanza.

Insegnante di educazione fisica.

Allenatore di nuoto.

Maestro di salvamento.

Docente regionale della Federazione italiana nuoto.

Federico Gross

Consigliere con poteri di rappresentanza.

Allenatore di nuoto.

Docente nazionale della Federazione italiana nuoto.

Responsabile progetto UE Lifelong swimming (www.lifelongswimming.eu)

2. Premesse

Una piscina pubblica rappresenta un presidio fondamentale di sicurezza e salute pubblica:

Saper nuotare tiene al riparo dai pericoli dell'acqua

Il nuoto è la più sicura e completa fra tutte le discipline sportive

L'attività sportiva rappresenta uno dei pochi efficaci strumenti di prevenzione del disagio giovanile

La pratica sportiva in età adulta e nella terza e quarta età migliora la qualità di vita e riduce la spesa sanitaria

L'acqua rappresenta l'ambiente ideale per l'attività motoria per portatori di handicap

Le attività terapeutiche e riabilitative trovano nell'acqua un ambiente ottimale per massimizzare la propria efficacia

La piscina scoperta con il solarium estivo rappresenta una piacevole ed economica alternativa alla spiaggia

Per conseguire efficacemente questi risultati è indispensabile:

Un impianto accogliente, confortevole e tenuto in perfetta efficienza attraverso un accurato programma di manutenzione

Uno staff competente preparato e motivato

Un programma di attività conforme alle esigenze delle diverse categorie di utenti

L'obiettivo della presente relazione è specificare le caratteristiche della gestione nelle sue linee generali.

In questa fase si è ritenuta opportuna una descrizione generale, rimandando alla sede di gara gli approfondimenti dettagliati dei singoli punti.

Si rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

3. Le attività – piscina coperta

La piscina coperta rappresenta l'elemento caratterizzante e il core business: dalle attività che si svolgono al suo interno si ricavano infatti le risorse fondamentali per l'equilibrio della gestione.

L'obiettivo è quello di creare una filiera sportiva che porti il maggior numero di persone a praticare sport acquatici in maniera continuativa, per favorire una lunga vita attiva. Se è vero che l'acqua offre innumerevoli benefici, è infatti altrettanto vero che per goderne è necessario frequentarla con assiduità e nel modo adatto. Kuma è la prima società sportiva del Friuli Venezia Giulia ad aver ricevuto la certificazione di qualità Scuola nuoto federale rilasciata dalla Federazione italiana nuoto, e tutte le attività si svolgeranno secondo le indicazioni della Federazione stessa, utilizzando esclusivamente tecnici da essa formati.

Il percorso di benessere in acqua e attraverso l'acqua inizia prima della nascita, con i corsi per gestanti, e non termina mai: l'ambiente protettivo della piscina consente infatti di organizzare attività per soggetti di qualsiasi età e qualsiasi condizione fisica.

La piscina rappresenta quindi l'ideale centro sportivo per tutta la famiglia, e questo è esattamente l'obiettivo: fare in modo che la piscina Del Bianco diventi il punto di riferimento per la promozione sportiva e del benessere cittadino. La disponibilità del parco estivo permetterà di offrire un servizio in maniera continuativa durante tutto l'anno.

Una considerazione a parte merita la promozione dell'attività sportiva agonistica, che è parte integrante del DNA di Kuma: una delle prime e principali preoccupazioni della società, in tutti gli impianti gestiti, è la creazione e arricchimento del vivaio, lasciando la gestione degli atleti maturi, ove ne ricorrano le condizioni e l'opportunità, a società più radicate o strutturate.

Questo è esattamente il caso di Pordenone, dove opera da decenni una realtà strutturata e titolata, che rimarrà il riferimento per la gestione degli atleti di vertice. Il nostro interesse è la promozione e l'ampliamento della base per favorire la crescita del movimento, non la firma posta sotto le medaglie.

Il piano delle attività presentato di seguito è il punto di partenza: una volta avviata la gestione, potranno essere aggiunti tutti i corsi e le iniziative delle quali l'utenza manifesterà il bisogno. Modifiche e integrazioni saranno sottoposte all'approvazione preventiva dell'Amministrazione.

Area nuoto

Corso Anatroccoli (acquaticità neonatale, 0-2 anni)

Attività di ambientamento, per non perdere la naturale confidenza con l'acqua che il bambino possiede dopo nove mesi trascorsi nel ventre materno. L'attività inizia dopo il primo ciclo di vaccinazioni (3 mesi circa) e prevede la presenza in acqua di un genitore (o di un familiare con cui il bambino abbia confidenza). Gli istruttori coordinano l'attività e propongono giochi ed esperienze finalizzati a prendere confidenza con l'acqua. La vasca è riscaldata a 32°C e gli spogliatoi sono attrezzati con fasciatoi e box.

Obiettivi tecnici: nessuno in particolare: in questa fase è importante solo che il bambino stia bene in acqua e sia felice insieme ai suoi familiari. Con il tempo, i bambini più ambientati potranno effettuare brevi immersioni e acquisire una corretta respirazione.

Obiettivi formativi: esplorazione dell'ambiente, prendere confidenza con l'acqua, progressiva autonomia dal genitore (con l'aiuto degli insegnanti).

Durata: 30 minuti.

Frequenza: 1 lezione settimanale.

Ciclo: 4 lezioni.

Corso Paperini (ambientamento prescolare, 3-5 anni)

La prima scuola d'acqua. I bambini giocano in acqua in piccoli gruppi insieme al loro istruttore, mentre i genitori possono assistere dalle tribune. Non è ancora previsto l'insegnamento del nuoto: i bambini devono divertirsi e migliorare la loro confidenza con l'acqua; divertendosi, apprendono le capacità di base che gli permetteranno, al momento giusto (dopo i 6 anni), di imparare a nuotare bene e con facilità. L'istruttore è sempre in acqua con i bambini, per rassicurarli ed accompagnarli.

Obiettivi tecnici: tuffo, galleggiamento sul petto e sul dorso, respirazione, primi spostamenti in autonomia.

Obiettivi formativi: sviluppo dell'autonomia, capacità di lavorare in piccoli gruppi, rispetto delle regole, ambientamento.

Durata: 30 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Scuola nuoto bambini e ragazzi (6-15 anni):

Con il passaggio alla scuola dell'obbligo i bambini sono sufficientemente maturi per imparare a nuotare.

Seguendo un percorso certificato dalla Federazione Italiana Nuoto gli allievi vengono divisi in gruppi omogenei per livello tecnico e vengono accompagnati nell'apprendimento di molteplici tecniche. Le abilità apprese vengono certificate attraverso il rilascio di cinque brevetti di abilità più uno di abilità nel nuoto per salvamento che consente, al compimento del sedicesimo anno di età, di iscriversi a un corso abbreviato ed agevolato per il conseguimento del brevetto di Assistente bagnanti F.I.N.

Obiettivi tecnici:

Ambientamento: tuffo in piedi, immersione, galleggiamento sul petto e sul dorso, scivolamento sul petto e sul dorso

Galleggiamento verticale in acqua fonda, tuffo di testa, 25m nuotati senza interruzione con una tecnica a piacere (generalmente il dorso)

25m dorso completo (con partenza e fase subacquea), 25m stile libero completo (con respirazione laterale, partenza e fase subacquea)

25m rana completa (con partenza e fase subacquea), 25m farfalla completa (con partenza e fase subacquea)

200m misti (con partenza, virate e fasi subacquee), 50m nuoto per salvamento (25m recupero pericolante cosciente – 25m recupero pericolante incosciente)

Brevetto di abilità nel nuoto per salvamento, secondo i programmi annualmente emanati dalla F.I.N.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Scuola nuoto adulti (dai 16 anni)

I partecipanti vengono divisi in gruppi tecnicamente omogenei che perseguono i seguenti obiettivi:

Primo Livello: immersione, respirazione, galleggiamento verticale, galleggiamento sul petto e sul dorso, scivolamento sul petto e sul dorso

Secondo livello: scivolamento sul petto e sul dorso con battuta di gambe, remate sul petto e sul dorso, tuffo

Terzo Livello: galleggiamento verticale (gambe a bicicletta), 25m (una vasca) dorso – 25m stile libero

Quarto Livello: 50m dorso – 50m stile libero – 25m rana – 25m farfalla

Quinto Livello: 200m misti – 25m rana subacquea – tecniche base di nuoto per salvamento

A partire dal terzo livello è possibile accedere all'attività Master: gruppi di perfezionamento con un programma intensificato e la possibilità di gareggiare in manifestazioni amatoriali o ufficiali della Federazione Italiana Nuoto.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Agonismo - Esordienti

Nuoto agonistico per atleti delle categorie Esordienti A e B della Federazione italiana nuoto. L'attività è integrata con preparazione atletica in palestra con finalità coordinative e di prevenzione degli infortuni.

Durata: 60-90 minuti.

Frequenza: 3-4 sedute settimanali.

Ciclo: mensile.

Agonismo - Categoria

Nuoto agonistico per atleti delle categorie Ragazzi, Juniores e superiori della Federazione italiana nuoto. L'attività è integrata con preparazione atletica in palestra con finalità coordinative, di prevenzione degli infortuni e di potenziamento.

Durata: 90-120 minuti.

Frequenza: 4-6 sedute settimanali.

Ciclo: mensile.

Agonismo - Master

Nuoto agonistico per atleti Master nelle categorie individuate dalla Federazione italiana nuoto. L'attività è integrata con preparazione atletica in palestra con finalità coordinative e di prevenzione degli infortuni.

Durata: 90 minuti.

Frequenza: 3 sedute settimanali.

Ciclo: mensile.

Personal training

Lezioni di nuoto individuali o in piccoli gruppi.

Consigliato a chi ha molta paura dell'acqua, a chi soffre di limitazioni psicofisiche che rendono difficoltoso l'inserimento in un corso collettivo, a chi per motivi familiari o di lavoro non riesce a frequentare con continuità un corso collettivo.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: libera.

Ciclo: libero.

Nuoto libero

ingresso con biglietto o abbonamento, con la possibilità di ottenere programmi di allenamento personalizzati.

Durata: libera (nell'orario di apertura).

Frequenza: libera.

Area fitness acquatico

Il fitness acquatico, in tutte le sue declinazioni, rappresenta uno strumento straordinariamente efficace per avvicinare alla piscina categorie di popolazione che normalmente se ne terrebbero distanti: anziani, adulti impauriti dall'acqua o con mobilità ridotta, che non hanno le motivazioni o le possibilità fisiche per iscriversi a un corso di nuoto. Il fatto che le attività si svolgano in posizione verticale, in acqua bassa e che non sia prevista l'immersione della testa sono le chiavi del successo di questi corsi, che saranno condotti da tecnici specializzati con doppia certificazione Federazione italiana nuoto/European aquatic association (agenzia leader nella formazione in quest'ambito).

Anche nella programmazione di queste attività si farà riferimento al programma Scuole nuoto federali della Federazione italiana nuoto.

Ginnastica in acqua

Ginnastica in acqua a bassa intensità. Vengono proposti esercizi per singoli gruppi muscolari senza l'uso di attrezzi, con musica di sottofondo. Consigliato a chi vuol praticare un'attività fisica poco impegnativa, o riprendere dopo un lungo periodo di inattività o infortunio, in un ambiente confortevole e sicuro senza il rischio di infortuni, godendo nello stesso tempo di tutti i benefici offerti dall'acqua: riduzione del carico sulla colonna vertebrale (quindi sollievo dal mal di schiena), micromassaggio rilassante e tonificante, accelerazione del metabolismo lipidico (favorisce il controllo e la riduzione del peso). È anche un modo efficace per prendere confidenza con l'acqua prima di iscriversi a un corso di nuoto.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Aquagym

Ginnastica in acqua a intensità medio/alta. Vengono proposti esercizi per singoli gruppi muscolari a corpo libero e con attrezzi (manubri, cavigliere, bilancieri) a tempo di musica. Consigliato a chi vuole mantenersi in forma unendo i benefici della ginnastica in palestra (miglioramento cardiovascolare, tonificazione muscolare, riduzione del peso o delle percentuali di massa grassa) a quelli dell'acqua (riduzione del carico sulla colonna vertebrale, micromassaggio rilassante e tonificante), divertendosi in compagnia. Può rappresentare un'integrazione o un'alternativa al corso di nuoto.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Aquagym grandi attrezzi

Esercitazioni ad alta intensità con l'utilizzo di bike, step, treadmill, per il potenziamento muscolare e il condizionamento aerobico a tempo di musica. Consigliata a chi vuole migliorare in maniera significativa le proprie capacità condizionali (in particolare la resistenza aerobica). Estremamente efficace come integrazione di altre discipline sportive, nuoto compreso.

Durata: 45 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Area salute e benessere

Spinta idrostatica e resistenza progressiva: grazie a questi due fenomeni, che riducono del 95% il peso terrestre, l'acqua rappresenta l'elemento ideale per il risanamento e il recupero della motricità, o anche solo per alleviare dolori derivanti da posture, atteggiamenti, infortuni. Ma con la salute non si scherza: Kuma si avvale esclusivamente di personale qualificato (medici fisiatristi o fisioterapisti), per garantire l'efficacia e la sicurezza delle terapie.

Ginnastica antalgica

Ginnastica in acqua a bassa intensità per l'eliminazione o la riduzione del dolore, sotto la guida di un professionista qualificato. L'attività si svolge in piccoli gruppi e sono previsti esercizi personalizzabili per la parte superiore (spalle, collo, schiena) e inferiore (fianchi, ginocchia, caviglie) del corpo.

Consigliata a chi: vuole eliminare o ridurre dolori articolari o proseguire/integrare un percorso di fisioterapia, in accordo con il proprio medico curante.

Durata: 30 minuti.

Frequenza: 2 lezioni settimanali.

Ciclo: 8 lezioni.

Idrokinesiterapia

Terapia fisica (rieducazione motoria e riabilitazione funzionale) condotta da un professionista qualificato sfruttando le potenzialità terapeutiche dell'acqua.

Consigliata a chi: ha necessità di recuperare e migliorare la condizione fisica a seguito di un incidente, infortunio, intervento chirurgico

Durata: 30 minuti.

Frequenza: libera

4. Le attività – piscina scoperta

La piscina scoperta è una risorsa straordinaria: consente di dare continuità all'attività invernale e di offrire occasioni di svago e divertimento a chi, per scelta o per obbligo, trascorre l'estate in città.

Spesso gli impianti estivi vengono sfruttati con un atteggiamento puramente commerciale, per attività che con lo sport hanno poco o nulla a che fare: scelta legittima ma non compatibile con il nostro progetto, che mantiene la centralità sulla promozione sportiva. Anche le attività estive saranno quindi finalizzate a diffondere la cultura dell'acqua e ad agevolare l'utilizzo delle strutture da parte di nuclei familiari e di utenze deboli

Libera balneazione

ingresso a biglietto o abbonamento, con utilizzo illimitato dell'area verde e degli spazi dedicati al nuoto libero (vasca scoperta e vasca coperta). Oltre agli spazi per attività puramente ricreative, saranno riservate delle corsie per nuotatori, che avranno la possibilità di richiedere programmi di allenamento personalizzati. Sarà sempre garantito uno spazio adeguato per l'allenamento dei gruppi agonistici.

Centri estivi

Attività polisportive per bambini e ragazzi in età prescolare e scolare, con servizio mensa (catering) e accoglienza dalle 8.00 alle 17.00. Un servizio sempre più indispensabile per le famiglie, che con la chiusura delle scuole ed entrambi i genitori che lavorano sono alla ricerca di un'occupazione formativa e divertente per i propri figli.

Saranno garantite tariffe particolarmente convenute e, di concerto con l'Amministrazione, si individueranno degli strumenti per consentire la partecipazione a bambini e ragazzi provenienti da famiglie disagiate.

Free gym

Classi di aquafitness a ingresso singolo, a corpo libero e con piccoli e grandi attrezzi. In questo modo anche d'estate sarà possibile mantenersi in forma compatibilmente con i propri impegni, senza i vincoli della partecipazione a corsi organizzati.

5. Le attività – palestra

Free gym

Utilizzo della palestra a ingresso singolo o con abbonamento, con possibilità di richiedere programmi di allenamento personalizzati.

Le dimensioni ridotte della palestra non sono adeguate ad attività di gruppo, per questo si punterà ad un servizio numericamente più contenuto ma qualitativamente elevato, con la presenza continua di operatori qualificati.

Durata: libera.

Frequenza: libera.

Personal training

Sedute individuali e personalizzate di allenamento.

Durata: 60 minuti.

Frequenza: libera.

Rieducazione motoria e riabilitazione funzionale

Solo a secco o integrata con idrokinesiterapia (v.), condotta da un professionista qualificato, consigliata a chi ha necessità di recuperare e migliorare la condizione fisica a seguito di un incidente, infortunio, intervento chirurgico.

Durata: 30 minuti.

Frequenza: libera.

6. Funzionamento dell'impianto

Giorni e orari di apertura

Piscina coperta – orario invernale (dal 1 settembre al 31 maggio)

Da lunedì a venerdì 09.00-21.00

Sabato 09.00-19.00

Domenica 09.00-12.00

Piscina coperta – orario estivo (dal 1 giugno al 31 agosto)

Tutti i giorni 09.00-19.00

Piscina scoperta – orario estivo (dal 1 giugno al 31 agosto)

Tutti i giorni 09.00-19.00

Palestra – orario invernale (dal 1 settembre al 31 maggio)

Da lunedì a venerdì 09.00-21.00

Sabato 09.00-19.00

Domenica 09.00-12.00

Palestra – orario estivo (dal 1 giugno al 31 agosto)

Tutti i giorni 09.00-19.00

Chiusure per manutenzione

Dal 24 dicembre al 6 gennaio

Festività di calendario

Utilizzo degli spazi

Piscina coperta (periodo invernale)

	09.00 10.00	10.00 11.00	11.00 12.00	12.00 13.00	13.00 14.00	15.00 16.00	16.00 17.00	17.00 18.00	18.00 19.00	19.00 20.00	20.00 21.00
Lun	AGY NL	NSC NL	GRA NL	AGY NL	AGO	AGO	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	SNA	SNA
Mar	SNA NL	NSC NL	AGY NL	GRA NL	AGO	AGO	PAP SNB	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	AGY MAS NL	GRA MAS NL
Mer	GIN NL	ANA NL	ANA NL	ANT NL	AGO	AGO	PAP SNB	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	GRA MAS NL	AGY MAS NL
Gio	AGY NL	NSC NL	GRA NL	AGY NL	AGO	AGO	PAP SNB	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	SNA	SNA
Ven	SNA NL	NSC NL	AGY NL	GRA NL	AGO	AGO	PAP SNB	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR	AGY MAS NL	GRA MAS NL
Sab	GIN NL	ANA NL	ANA NL	ANT NL	AGO	AGO	PAP SNB	PAP SNB SNR	PAP SNB SNR		
Dom	ANA NL	ANA NL	ANA NL								

AGO: Agonismo esordienti/categoria

AGY: Aquagym

ANA: Anatroccoli

ANT: Ginnastica antalgica

GIN: Ginnastica in acqua

GRA: Aquagym grandi attrezzi

MAS: Agonismo Master

NL: Nuoto libero/abbonamento

NSC: Nuoto per le scuole

PAP: Paperini

SNA: Scuola nuoto adulti

SNB: Scuola nuoto bambini

SNR: Scuola nuoto ragazzi

Piscina scoperta (periodo estivo)

	09.00 10.00	10.00 11.00	11.00 12.00	12.00 13.00	13.00 14.00	14.00 15.00	15.00 16.00	16.00 17.00	17.00 18.00	18.00 19.00	19.00 20.00
Lun	AGO NL FRE	AGO NL CES	NL CES	NL FRE	NL	AGO NL	AGO NL FRE	NL CES	NL	NL	
Mar	AGO NL	AGO NL FRE	NL CES	NL CES	NL FRE	AGO NL	AGO NL CES	NL FRE	NL	NL	
Mer	AGO NL	AGO NL	NL FRE	NL	NL	AGO NL	AGO NL CES	NL CES	NL FRE	NL	
Gio	AGO NL FRE	AGO NL CES	NL CES	NL FRE	NL	AGO NL	AGO NL FRE	NL CES	NL	NL	
Ven	AGO NL	AGO NL FRE	NL CES	NL CES	NL FRE	AGO NL	AGO NL CES	NL FRE	NL	NL	
Sab	AGO NL	AGO NL	NL FRE	NL	NL	AGO NL FRE	AGO NL	NL	NL FRE	NL	
Dom	NL	NL	NL	NL	NL	NL	NL	NL	NL	NL	
AGO: Agonismo CES: Centri estivi						FRE: Free gym NL: Nuoto libero					

I prospetti sono indicativi e suscettibili di modifiche sulla base delle richieste dell'utenza e delle necessità dell'Amministrazione.

Manutenzione ordinaria – frequenza dei controlli e degli interventi

	Quotidiano	Settimanale	Mensile	Semestrale	Annuale
Opere edili					
Calcestruzzi				X	
Intonaci				X	
Rivestimento a cappotto				X	
Pavimentazioni interne				X	
Rivestimenti				X	
Tinteggiature				X	
Porte			X		
Finestre Porte-finestre			X		
Tetto rovescio					X
Copertura					X
Coibentazione Impermeabilizzazione					X
Controsoffitti					X
Lattonomie				X	
Scarichi di fondo				X	
Scalette piscina			X		
Griglie di sfioro			X		
Caditoie Pozzetti				X	
Parcheggio				X	
Solarium a verde	X	X			
Fognature				X	
Impianti meccanici					
Generatore di calore		X	X	X	X
Unità trattamento aria			X	X	
Impianto ventilazione			X	X	X
Corpi scaldanti			X	X	
Impianto idrico sanitario			X	X	
Impianti trattamento acqua piscine					
Impianto filtrazione	X	X	X	X	X
Impianto immissione				X	
Scambiatori calore			X	X	
Impianto dosaggio prodotti chimici				X	

Impianti elettrici					
Impianto messa a terra			X	X	
Quadri bassa tensione			X	X	
Apparecchi illuminazione				X	
Illuminazione sicurezza				X	
Impianti sicurezza e antincendio				X	
Cablaggio telefonia/dati				X	

Il prospetto delle manutenzioni è da considerarsi di massima, e sarà ampiamente dettagliato in sede di gara quando sarà stato possibile effettuare una dettagliata ricognizione della struttura.

L'obiettivo è mantenere in perfetta efficienza e vivibilità la struttura, prevenendo dove possibile guasti e malfunzionamenti ed eventualmente intervenire tempestivamente per porvi rimedio.

Le manutenzioni saranno affidate a ditte esterne specializzate che garantiscano reperibilità 24 ore su 24 e supervisionate dal personale di Kuma.

Pulizie

Cadenza intervento	Orario	Numero operatori impiegati	Tipologia intervento
Giornaliero	07.00-09.00	2	Pulizia aree esterne. Svuotamento bidoni e cestini, rimozione dei rifiuti. Pulizia e disinfezione spogliatoi, servizi, hall, uffici, infermeria. Pulizia e disinfezione arredi (panche, cabine, armadietti, ecc.). Pulizia vetri altezza uomo. Dotazione materiale di consumo (carta igienica, sapone, salviette, sacchi, ecc.). Pulizia solarium
	13.00-15.00	1	Pulizia aree esterne. Svuotamento bidoni e cestini, rimozione dei rifiuti. Riassetto spogliatoi e servizi (rimozione capelli da lavandini e griglie, riordino arredi, ecc.)
	15.00-21.00 (estivo 10-18)	1	Servizio di permanenza: riassetto continuo, interventi estemporanei dove necessario
Settimanale	Domenica 14.00-18.00 (invernale)	2	Pulizia a fondo di tutti gli impianti igienico-sanitari e degli spogliatoi, piastrelle di rivestimento delle pareti, pareti delle palestre e gradinate delle piscine. Pulizia di tutte le vetrate. Lavaggio interno armadietti. Lavaggio attrezzature didattiche
Mensile	Da concordare	Da concordare	Pulizia locali tecnici. Pulizia soffitti, griglie di mandata e ripresa ventilazione.
Semestrale	Da concordare	Da concordare	Svuotamento, pulizia di fondo, disinfestazione di tutti i locali (compresi quelli tecnici). Svuotamento, pulizia e disinfezione vasche, vasche di compenso, canaline di scarico

Il servizio di pulizie è essenziale per garantire il confort, il benessere e soprattutto la salute dei frequentatori. Sarà pertanto affidato a una ditta specializzata che garantisca l'impiego di personale qualificato e formato, e prodotti efficaci ma allo stesso tempo gradevoli all'olfatto e completamente dermocompatibili.

7. Rapporti con l'utenza

Front office

Il servizio di reception sarà costantemente attivo durante l'orario di apertura.

I regolamenti di utilizzo degli impianti e della scuola nuoto saranno esposti in posizione visibile all'ingresso della struttura.

A disposizione dell'utenza vi sarà esauriente materiale informativo cartaceo che esporrà in maniera chiara attività, giorni, orari e costi delle varie attività. Le stesse informazioni saranno riportate sul sito <http://pordenone.piscinekuma.it>, presso il quale sarà possibile inviare e-mail di richiesta e iscriversi alla newsletter periodica.

Avvisi urgenti o variazioni rispetto a quanto previsto nel materiale informativo saranno esposte in bacheca, sul sito e comunicate via e-mail e sms (naturalmente nel rispetto delle norme sulla riservatezza) e su un monitor LCD installato presso la reception.

In piscina sarà sempre presente un responsabile in grado di affrontare problemi che esulino dalle competenze del personale, e sarà inoltre disponibile un registro sul quale annotare richieste, segnalazioni, osservazioni di qualsiasi genere.

La piscina Del Bianco sarà presente sui principali social media (facebook, twitter, instagram, pinterest) per consentire una migliore comunicazione e diffusione delle varie iniziative.

Per agevolare l'utenza senza costringerla a esborsi significativi di denaro tutte le attività saranno organizzate su base mensile.

Sarà inoltre previsto il recupero delle lezioni non effettuate nei seguenti termini: rimborso completo della quota versata in caso di ritiro anticipato, rimborso del 50% in caso di 5 o più lezioni perse; rimborso del 50% in caso di iscrizione a metà mese.

Presso la reception saranno accettati tutti i mezzi di pagamento (contanti, POS, assegni) e sarà possibile effettuare iscrizioni e rinnovi online tramite <http://pordenone.piscinekuma.it>.

Le procedure d'iscrizione saranno gestite da un software gestionale che ridurrà al minimo la durata delle pratiche.

Per rendere il più possibile fluido l'accesso e il deflusso dall'impianto non saranno previste barriere automatiche all'ingresso: il controllo delle presenze sarà effettuato con discrezione dai coordinatori di vasca.

Customer satisfaction

Con cadenza quadrimestrale sarà testata la soddisfazione della clientela attraverso un questionario, compilabile presso la reception o online, i cui risultati saranno a disposizione della clientela stessa e dell'Amministrazione comunale, all'insegna della massima trasparenza. Presso la reception, e online, sarà sempre disponibile un registro per segnalazioni, osservazioni, rimostranze, suggerimenti.

Il sito <http://pordenone.piscinekuma.it> metterà inoltre a disposizione un forum per discutere su qualsiasi argomento inerente ai servizi della piscina.

Sicurezza

Per quanto riguarda la custodia valori, all'ingresso degli spogliatoi saranno installati dei casellari a combinazione, il cui utilizzo sarà libero e gratuito così come per gli armadietti.

A tutela dei frequentatori, locali e parcheggio saranno videosorvegliati. Le registrazioni saranno conservate per 48 ore e sovrascritte automaticamente, nel rispetto delle norme sulla privacy.

Comunicazione

Lo studio della comunicazione sarà orientato su due fronti: interna (già fruitori dei servizi del centro: fidelizzazione ed informazione) ed esterna (avvicinamento e sensibilizzazione di nuovi utenti).

In considerazione della natura pubblica dell'impianto, la comunicazione sarà impostata alla massima sobrietà e dovrà sempre essere veicolata dall'Amministrazione comunale attraverso autorizzazione preventiva e, dove se ne ravveda l'opportunità, patrocinio.

Eventi

La diffusione della cultura dell'acqua, oltre che alle attività ordinarie, sarà veicolata attraverso manifestazioni amatoriali ed agonistiche che favoriscano l'interesse e l'avvicinamento della cittadinanza agli sport acquatici. Prove di brevetto: riservate agli allievi della scuola nuoto pomeridiana, rappresentano l'occasione per mostrare pubblicamente i progressi tecnici conseguiti dai ragazzi. Al termine della prova ciascun allievo riceve un libretto di classificazione e un distintivo attestanti il livello tecnico raggiunto e come tali riconosciute presso tutte le scuole federali sul territorio nazionale.

Gare sociali: riservate agli allievi della scuola nuoto adulti, rappresentano una grande festa di fine stagione nel corso della quale, con l'aiuto del cronometro, verificare i progressi compiuti grazie ai propri istruttori, rafforzando lo spirito di gruppo e motivando alla prosecuzione dell'attività sportiva e all'adozione di uno stile di vita salubre. Ciascun concorrente riceve un attestato di partecipazione che riporta il tempo conseguito.

Eventi federali: oltre alle manifestazioni sopra descritte, Kuma collaborerà con il comitato regionale della Federazione italiana nuoto nell'organizzazione di manifestazioni nelle varie categorie di età.

Open weekend: per consentire al maggior numero di persone di venire a conoscenza dei servizi offerti dal centro natatorio, il primo weekend di settembre e il primo weekend di febbraio si svolgeranno con formula "open": tutti gli istruttori saranno presenti in piscina in modo che l'utenza possa provare tutte le attività per meglio orientarsi.

Aquafitness masterclass: l'ultima domenica di ogni mese saranno organizzate masterclass di fitness acquatico affidate ai migliori presenter della scena nazionale e internazionale.

Workshop: attraverso il proprio settore istruzione tecnica (Kumacademy), Kuma organizzerà dei workshop formativi per tecnici e aspiranti tecnici degli sport natatori. Oltre alle risorse interne (due docenti regionali e un docente nazionale della FIN), saranno coinvolti tecnici italiani e stranieri di caratura internazionale. La partecipazione agli eventi sarà gratuita e prevederà il rilascio di una certificazione e la consegna del materiale didattico su supporto informatico.

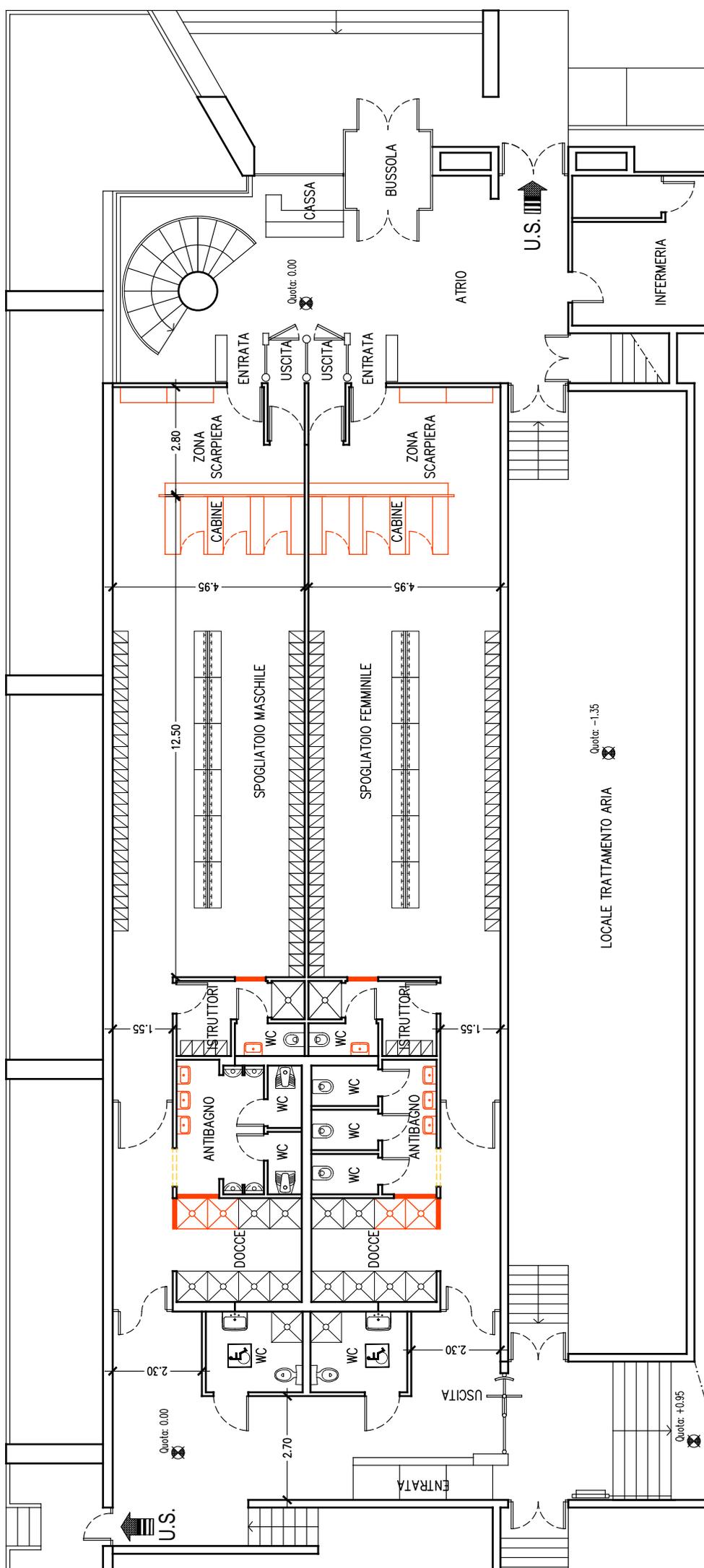
Incontri informativi: avendo riscontrato che molte persone risentono di pregiudizi e timori ingiustificati legati al nuoto e alle piscine in generale, previa disponibilità di una sala comunale saranno organizzati periodicamente incontri informativi sull'importanza dell'attività motoria in acqua come veicolo di sicurezza e miglioramento della salute pubblica, e per meglio illustrare le varie tipologie di offerte tecniche e formative proposte nell'impianto. Tali incontri rappresenteranno inoltre una preziosa occasione di confronto con la cittadinanza e in particolare con i residenti di altre nazionalità, rispetto alle cui esigenze specifiche potranno essere individuate soluzioni per migliorare la fruibilità del servizio.

Agevolazioni

Saranno previste agevolazioni per categorie deboli o bisognose di tutela economica: anziani, portatori di handicap temporanei o permanenti, e altre da concordare con l'Amministrazione comunale.

ESISTENTE DA DEMOLIRE
 NUOVA COSTRUZIONE

Quota: -1,10



COMMITTENTE
KUMA S.S.D.

COMUNE DI PORDENONE
PROGETTO SISTEMAZIONE SPOGLIATOI
IMPIANTO NATATORIO COMUNALE

PRIMA SOLUZIONE: RISTRUTTURAZIONE SPOGLIATOI ESISTENTI

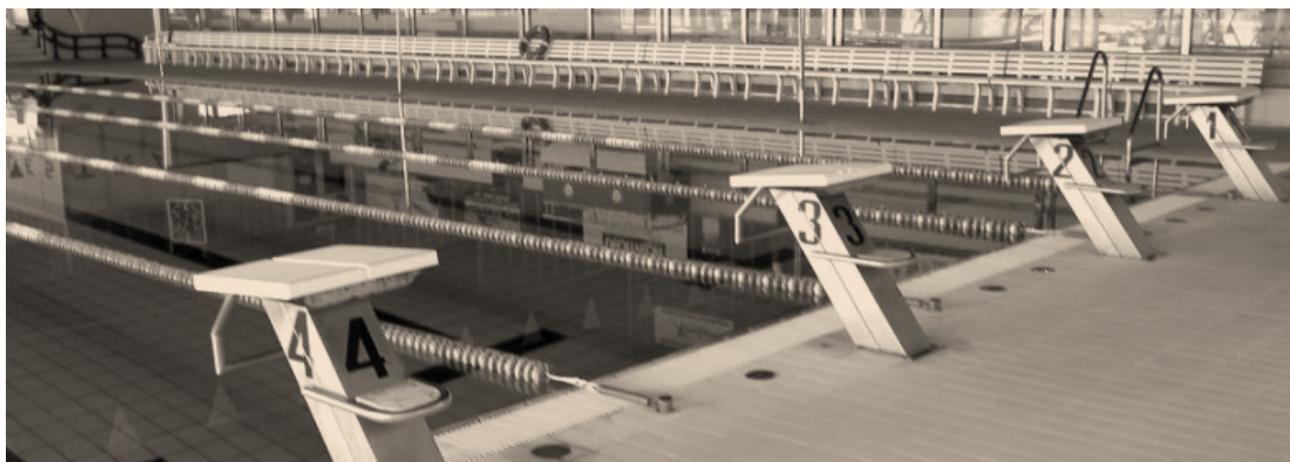
NOVEMBRE 2015 PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:100

GeoDarc STUDIO ASSOCIATO

VIA SAN GIUSEPPE N° 6 - 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
 TELL. E FAX 049/8055466 - e mail: lorenzatieng@virgilio.it



Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata



PROPOSTA

ex artt. 179.3 e 183.15 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
per la concessione inerente il servizio di gestione della

PISCINA COMUNALE DANIELE DEL BIANCO

e lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO NEI SERVIZI

BOZZA DI CONVENZIONE MEDIANTE SCRITTURA PRIVATA

Concessione inerente il servizio di gestione dell’Impianto Sportivo Natatorio Comunale sito in Pordenone, Viale Treviso 12, e lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione

Premesse:

a) Kuma Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata, con sede in Codroipo (UD), via Europa Unita n. 5, ha presentato una proposta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 183, c. 15, e 179, c. 3, d.Lgs. n. 50/2016, per la concessione inerente il servizio di gestione dell’Impianto Sportivo Natatorio Comunale sito in Pordenone, Viale Treviso 12 (Impianto Sportivo), inclusi lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione, comprendente, detta proposta, i seguenti documenti:

- ✓ progetto di fattibilità;
- ✓ bozza di convenzione;
- ✓ piano economico-finanziario asseverato;
- ✓ specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

b) La suddetta proposta è stata valutata fattibile ai sensi del citato art. 183, c. 15, ed il relativo progetto di fattibilità è stato posto in approvazione ai sensi e per gli effetti di cui al medesimo art. 183, c. 15.

c) Previa definizione degli elementi necessari per l’individuazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, il Comune di Pordenone ha indetto la gara di cui all’art. 183, c. 15, più volte citato, al cui esito, a seguito di approvazione del progetto definitivo presentato in sede di

gara [*****] ha ottenuto l'aggiudicazione della concessione inerente il servizio di gestione dell'Impianto Sportivo, inclusi lavori di ristrutturazione e riqualificazione, tenuto conto, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 165 e 182 del d.Lgs. n. 50/2016, dell'equilibrio economico-finanziario come rappresentato nel piano economico-finanziario allegato e nel successivo art. 22.

Tutto quanto premesso, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1 - Premesse - allegati

Le suesposte premesse e gli elaborati grafici e discorsivi che, previa la loro sottoscrizione, vengono qui allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, hanno indotto le Parti contraenti a manifestare il loro consenso e rappresentano, dunque, utile elemento per interpretare la volontà manifestata.

2 - Oggetto

La presente Convenzione ha ad oggetto e disciplina la Concessione, affidata dal Concedente al Concessionario, che accetta, dell'esecuzione del servizio di gestione dell'Impianto Sportivo, inclusi lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione come di seguito meglio descritti e la relativa progettazione da redigersi a cura e spese del Concessionario, in conformità con gli allegati e nella piena osservanza degli obblighi dedotti nella Convenzione medesima.

3 - Obblighi e diritti del Concessionario

Al Concessionario compete:

- ✓ la gestione dell'Impianto Sportivo e delle relative pertinenze

come meglio specificato al successivo art. 5 nonché nel documento Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione allegato (All.to 1);

- ✓ la predisposizione della progettazione, ai sensi della normativa vigente, dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell’Impianto Sportivo anch’essi affidati al Concessionario come di seguito meglio descritti, previa comunicazione formale al Concedente dei nominativi dei tecnici incaricati per la progettazione, nonché per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- ✓ l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell’Impianto Sportivo anch’essi affidati al Concessionario come di seguito meglio descritti, previa comunicazione formale al Concedente dei nominativi dei tecnici incaricati per la direzione lavori, nonché per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori;
- ✓ l'ottenimento di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;
- ✓ il rispetto, in ogni fase della concessione, di tutte le leggi, regolamenti, CCNL e norme vigenti di tutela dei lavoratori, per quanto attiene al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- ✓ la manutenzione ordinaria dell’Impianto Sportivo nel suo complesso;
- ✓ il pagamento delle spese per utenze quali acqua, gas, energia

elettrica, telefono ecc..

E' in facoltà del Concessionario:

- ✓ affittare gli spazi a Enti, Società Sportive e a privati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative;
- ✓ gestire direttamente o indirettamente le attività commerciali, negli spazi a ciò dedicati;
- ✓ affittare gli spazi dedicati a bar, ristoranti, uffici, guardaroba, pubblici esercizi, piccoli esercizi commerciali, attività sportive e ricreative e ad ogni altra attività atta al miglior funzionamento e utilizzo dell'Impianto Sportivo, che il Concessionario provvederà ad allestire con arredi, attrezzature, impianti e quant'altro necessario, a propria cura e spese, ove non già presenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, ovvero affittare le relative aziende, ovvero ancora gestire direttamente i predetti spazi e/o attività;
- ✓ affidare in subappalto, a terzi, lavori o parti di opere oggetto della presente Convenzione che il Concessionario si impegna a segnalare preventivamente al Concedente;
- ✓ affidare direttamente a terzi, conformemente alla normativa vigente, ogni attività complementare e/o accessoria all'attività sportiva quale, a mero titolo esemplificativo, l'attività di assistenza ai bagnanti, custodia, sorveglianza, manutenzione, pulizia, conduzione e gestione tecnologica degli impianti ecc.;
- ✓ gestire tutti gli spazi pubblicitari.

E' in facoltà del Concessionario, inoltre, articolare la progettazione e/o

l'esecuzione dei lavori in lotti funzionali al fine di escludere o di ridurre quanto più possibile limitazioni al servizio di gestione dell'Impianto Sportivo ovvero interferenze con la medesima gestione. In tal caso, le Parti stabiliranno, nel dettaglio, i termini per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori fermi restando i termini massimi di tale esecuzione di seguito prescritti.

4 – Obblighi del Concedente

Al Concedente compete:

- ✓ la consegna al Concessionario dell'Impianto Sportivo, libero da persone e cose nonché dotato delle necessarie autorizzazioni perché sia consentito l'avvio immediato della relativa gestione per quanto non interessato dai lavori di ristrutturazione e riqualificazione da realizzare da parte del Concessionario stesso;
- ✓ la consegna al Concessionario delle aree di intervento per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione da realizzare da parte del Concessionario stesso, libere da persone e cose ed immediatamente fruibili;
- ✓ il rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla-osta, permessi, licenze, ecc., richiesti dal Concessionario, nel più breve tempo possibile, mediante anche l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalla normativa vigente, ove ricorrano i necessari presupposti di legge;
- ✓ la nomina del responsabile del procedimento eventualmente anche tra due figure diverse quali responsabile della gestione e responsabile della costruzione;

- ✓ ove il collaudo sia obbligatorio ai sensi di legge e non possa essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione, la nomina del collaudatore dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell’Impianto Sportivo di competenza del Concessionario, fermo restando l’impegno del Concedente a limitare quanto più possibile i relativi costi a carico del Concessionario stesso;
- ✓ la copertura assicurativa mediante polizza “All Risks” sul fabbricato dell’Impianto Sportivo;
- ✓ la manutenzione straordinaria dell’Impianto Sportivo nonché gli eventuali adeguamenti dello stesso alle norme sopravvenute.

Rimane inteso che la consegna al Concessionario dell’Impianto Sportivo e delle aree di intervento per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione dello stesso Impianto dovrà avere luogo entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione e di tale consegna sarà redatto verbale in contraddittorio tra le Parti nel quale saranno segnalati eventuali vizi e/o difetti, fermo rimanendo che ogni onere inerente l’eliminazione di tali eventuali vizi e/o difetti sarà competenza del Concedente.

Contestualmente alla redazione del verbale di consegna dell’Impianto Sportivo sarà redatto l’inventario dei beni mobili, delle attrezzature e degli arredi di proprietà del Concedente, anch’essi oggetto di consegna al Concessionario.

Con riferimento all’obbligo di manutenzione straordinaria spettante al Concedente, si precisa che quest’ultimo potrà autorizzare il Concessionario a realizzare specifici interventi di manutenzione, fermo restando

il rimborso ovvero la compensazione dei relativi costi e fermo restando che il Concessionario potrà intervenire anche nelle more della predetta autorizzazione nei casi di particolare urgenza.

5 – Descrizione sintetica della gestione

Il servizio di gestione dell’Impianto Sportivo affidato in concessione è puntualmente descritto nell’allegata Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (All.to 1) e, in sintesi, prevede quanto di seguito indicato.

L’utilizzo delle vasche dedicato a:

- ✓ scuola nuoto per bambini, ragazzi e adulti;
- ✓ attività di ambientamento neonatale e prescolare;
- ✓ lezioni individuali;
- ✓ attività agonistica;
- ✓ nuoto libero;
- ✓ ginnastica in acqua, fitness acquatico e attività ludico-motorie in generale;
- ✓ attività terapeutiche;
- ✓ attività ludiche, ricreative e del tempo libero.

L’utilizzo della palestra dedicato a:

- ✓ ingressi singoli o con abbonamento con o senza la previsione di specifici programmi di allenamento personalizzati;
- ✓ sedute individuali di allenamento con personal training.

Il Concessionario, inoltre, nell’espletamento del servizio di gestione dell’Impianto Sportivo, avrà facoltà di realizzare ogni altra attività prevista nella Specificazione delle caratteristiche del servizio e della

gestione richiamata e, in generale, ogni ulteriore attività compatibile con la destinazione dell’Impianto Sportivo stesso garantendo, in ogni caso, l’erogazione di servizi accessori, anche commerciali, finalizzati ad una migliore fruizione dell’Impianto da parte degli utenti quali, a mero titolo esemplificativo, il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, il servizio di vendita di materiale sportivo oltre che il servizio di accoglienza e reception.

Il Concessionario si riserva la facoltà di modificare, previo l’assenso del Comune, le modalità di erogazione del servizio e della gestione dell’Impianto Sportivo al fine di soddisfare nuovi e sopravvenuti bisogni degli utenti.

Nell’espletamento del servizio di gestione dell’Impianto Sportivo, in ogni caso, il Concessionario è tenuto a:

- a) programmare e coordinare l’attività sportiva e ludica compresa la promozione dell’Impianto Sportivo e la pubblicizzazione delle attività in esso espletate;
- b) curare l’organizzazione tecnico-didattica e la gestione dei corsi sulla base della predetta programmazione;
- c) garantire il massimo utilizzo e la massima fruibilità dell’Impianto Sportivo conformemente ai criteri propri dell’uso pubblico;
- d) nominare un direttore tecnico qualificato quale responsabile dell’Impianto Sportivo;
- e) curare la direzione amministrativa, tecnica e organizzativa del servizio di gestione e delle attività organizzate nell’ambito

dell’Impianto Sportivo;

f) curare la custodia e guardiana dell’Impianto Sportivo;

g) curare la conduzione e la gestione tecnologica degli impianti al fine di garantire un corretto trattamento delle acque delle vasche natatorie e ludiche;

h) curare la realizzazione di controlli periodici delle acque delle vasche natatorie e ludiche;

i) curare la pulizia e la sanificazione di tutti i locali dell’Impianto Sportivo;

j) acquistare il materiale per le pulizie ed ogni materiale di consumo, comprese tutte le materie prime, le attrezzature e gli arredi ove non già presenti, necessari per il servizio di gestione dell’Impianto Sportivo;

k) curare la manutenzione e la pulizia delle aree verdi incluse nelle aree consegnate nell’ambito della concessione;

l) curare l’assistenza ai bagnanti ai sensi di legge;

m) espletare ogni ulteriore attività, anche commerciale, per il perseguimento di una gestione funzionale ed economica dell’Impianto Sportivo.

Il Concessionario dovrà garantire il calendario e l’orario minimo di apertura dell’Impianto Sportivo come di seguito indicati:

a) Numero complessivo di giorni di apertura all’anno dell’impianto sportivo n. 340, di cui numero di giorni di apertura dell’Impianto Sportivo coperto n. 250 e numero di giorni di apertura dell’Impianto Sportivo scoperto (vasche esterne) n. 90.

b) Orario Impianto Sportivo coperto:

- dal lunedì al venerdì dalle h. 9,00 alle h. 21,00;

- sabato dalle h. 9,00 alle h. 19,00;

- domenica dalle h. 9,00 alle h. 12,00.

c) Orario Impianto Sportivo scoperto:

- dal lunedì al venerdì dalle h. 9,00 alle h. 19,00;

- sabato dalle h. 9,00 alle h. 19,00;

- domenica dalle h. 9,00 alle h. 19,00.

Il servizio di gestione dell'Impianto Sportivo si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso di pubblico interesse e, pertanto, non potrà essere sospeso o abbandonato, salvo per cause di forza maggiore e/o salve interferenze con i lavori accessori anch'essi affidati in concessione che non consentano di garantire la fruibilità dello stesso Impianto in condizioni di sicurezza per gli utenti e/o per il personale impiegato.

6 – Tariffe

Le tariffe convenzionate da praticarsi da parte del Concessionario sono quelle indicate nell'ambito del Piano Economico-Finanziario allegato (All.to 2).

Le tariffe di cui sopra, in ogni caso, saranno soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici di aumento dei prezzi al consumo di operai ed impiegati pubblicati dell'ISTAT, con decorrenza dal secondo anno di durata della Concessione, ferma restando la facoltà del Concessionario di procedere ad un arrotondamento della tariffa così rivalutata fino ad un massimo di 0,10 € superiore.

Rimane ferma la facoltà del Concessionario di proporre eventuali modificazioni delle tariffe come sopra determinate. Il Concedente, tramite la Direzione competente, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte del Concessionario, dovrà procedere all'accettazione di eventuali variazioni delle tariffe o motivare il proprio eventuale dissenso, tenuto comunque conto dell'obiettivo di garantire l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

Le tariffe non previste nel citato Piano Economico Finanziario potranno essere liberamente stabilite dal Concessionario.

Il Concessionario, inoltre, potrà organizzare e/o promuovere presso l'Impianto Sportivo attività ulteriori e diverse da quelle con tariffa convenzionata come sopra indicata, comunque compatibilmente con la destinazione dell'Impianto Sportivo stesso, con facoltà di determinarne liberamente le relative tariffe e/o prezzi.

7 – Controlli sulla gestione

Il Concedente, mediante proprio personale, può provvedere in qualsiasi momento al controllo dell'andamento dell'attività di gestione e della qualità del servizio offerto, della pulizia e decoro dell'Impianto Sportivo e di ogni altro aspetto riguardante la gestione del servizio affidato in concessione. Qualsiasi contestazione del Concedente dovrà essere effettuata in forma scritta.

8 – Personale.

Il Concessionario si impegna a disporre di personale munito delle qualifiche e dei brevetti come previsto dalla normativa vigente nonché in

ragione dell'offerta presentata nella gara di cui in premesse e ad assicurare la presenza del numero minimo, previsto dalla normativa vigente, di assistenti bagnanti durante le attività natatorie.

Il Concessionario dovrà altresì garantire il rispetto del d.Lgs. n. 81/2008 e fornire, ove previsto, i dispositivi di protezione individuale al personale impiegato per lo svolgimento del servizio.

E' obbligo del personale comportarsi in maniera corretta verso gli utenti. E' facoltà del Concedente chiedere la sostituzione e l'allontanamento del personale motivo di lamentele dell'utenza per fatti gravi e comprovati.

9 – Penali inerenti la gestione

Per l'ipotesi di inadempimento, da parte del Concessionario, di specifici obblighi inerenti la gestione dell'Impianto Sportivo, il Concedente potrà applicare una penale da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00, in base alla gravità dell'inadempienza.

In particolare, la penale potrà essere applicata nei seguenti specifici casi:

- a) per inadempienze in ordine alla pulizia, all'igiene degli impianti, alla conformità alle norme sanitarie delle acque delle vasche, da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00, in base della gravità dell'inadempienza;
- b) per inadempienze relative agli obblighi di manutenzione, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 200,00, in base della gravità dell'inadempienza;
- c) per l'interruzione delle attività per causa imputabile al Conces-

sionario, da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 al giorno secondo le ore di interruzione;

d) per comportamenti inidonei o scorretti da parte del Concessionario e/o del personale di quest'ultimo nei confronti dell'utenza, da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00 per ogni accertamento, in base della gravità del comportamento;

e) per il mancato rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 300,00, in base della gravità dell'inadempienza.

Ai fini dell'applicazione della penale, il Concedente provvederà ad indirizzare al Concessionario specifica contestazione scritta, da inviarsi a mezzo racc. a/r o a mezzo PEC, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal verificarsi dell'inadempienza ovvero, se diversa, dalla data in cui il Concedente ne sia venuto a conoscenza.

Il Concessionario potrà formulare le proprie controdeduzioni e/o giustificazioni entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della suddetta contestazione.

10- Lavori accessori

Quanto ai lavori accessori anch'essi affidati al Concessionario, restando inteso che gli interventi da realizzare sono quelli precisamente descritti negli elaborati progettuali grafici e discorsivi che si allegano (All.to 3) e negli altri pertinenti elaborati richiamati nella presente Convenzione, salvi rimanendo gli ulteriori elementi progettuali contenuti nei livelli di progettazione ancora da redigere da parte del Concessionario, gli interventi stessi, in termini descrittivi, attengono a quanto segue:

- ristrutturazione spogliatoi e servizi;
- sostituzione serramenti;
- rivestimento termico a cappotto;
- sistemazioni esterne;
- impianto di illuminazione a LED locale vasche;
- impianto di depurazione vasche a raggi UV;
- rifacimento della centrale termica ed installazione di impianto di cogenerazione;
- predisposizione pozzo di approvvigionamento acqua e impianto di depurazione.

Si da atto che i lavori di cui sopra sono strumentali, sotto i profili della manutenzione e dell'implementazione, alla gestione del servizio pubblico affidato in concessione e, pertanto, sono da qualificarsi come accessori nell'ambito della concessione stessa.

11 – Esecuzione dei lavori e progettazione - penali

I lavori accessori dedotti nella presente Convenzione dovranno avere inizio entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte del Concedente.

L'inizio dei lavori sarà accertato con verbale da redigere in contraddittorio tra le Parti.

Fermo restando che, vista l'esigenza di garantire quanto più possibile la continuità del servizio di gestione dell'Impianto Sportivo, i lavori accessori di cui al precedente art. 10 saranno effettuati preferibilmente nei periodi di interruzione delle attività anche mediante lotti funzionali, i tempi di esecuzione dei lavori accessori stessi devono essere contenuti

entro i primi sette anni di durata della concessione.

Infatti, fatta comunque salva la facoltà di ripartire in lotti funzionali la realizzazione dei lavori accessori secondo ogni migliore valutazione da compiere in fase di progettazione, allo stato, si presume la seguente ripartizione:

- entro il primo anno di durata della concessione, il rifacimento della centrale termica e l'installazione dell'impianto di cogenerazione, le sistemazioni esterne e la predisposizione del pozzo di approvvigionamento acqua con impianto di depurazione;
- entro il terzo anno di durata della concessione, la ristrutturazione degli spogliatoi e servizi;
- entro il quinto anno di durata della concessione, la sostituzione dei serramenti ed il rivestimento termico a cappotto;
- entro il settimo anno di durata della concessione, l'impianto di illuminazione a LED locale vasche e l'impianto di depurazione vasche a raggi UV.

L'ultimazione dei lavori, anche con riferimento ad ogni singolo lotto funzionale, sarà accertata con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti e da tale data decorrerà il termine per il collaudo ovvero per l'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, ove il collaudo non risulti obbligatorio in forza delle medesime disposizioni legislative.

Nel caso di mancato rispetto del termine finale sopra indicato per l'esecuzione dei lavori, per ogni giorno di ritardo, verrà applicata al Concessionario una penale pari allo 0,3 per mille del valore di stima delle relative opere risultante dal progetto esecutivo, restando inteso

che il termine di cui sopra verrà riadeguato nei casi di sospensione dei lavori e, in generale, in presenza di cause di ritardo, anche parziale, nella realizzazione delle opere non imputabili a fatto e/o colpa del Concessionario.

Fermo rimanendo il termine come sopra stabilito, il Concessionario si obbliga alla elaborazione e sviluppo della progettazione inerente i suddetti lavori accessori nel rispetto degli elaborati grafici e discorsivi progettuali allegati (All.to 3). La progettazione dovrà essere redatta in maniera tale che l'esecuzione dei lavori non debba comportare, possibilmente, la sospensione del servizio di gestione dell'Impianto Sportivo essendo, tuttavia, convenuto tra le Parti che, nel caso in cui la realizzazione delle opere comporti tale sospensione, nessun indennizzo sia dovuto al Concessionario da parte del Concedente, salvo soltanto il riequilibrio del piano economico-finanziario mediante proroga della durata della Concessione ove la medesima sospensione del servizio non sia dovuta a colpa del Concessionario stesso.

Il Concessionario, pertanto, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula della presente Convenzione, dovrà redigere e sottoporre al Concedente e agli Enti competenti la progettazione esecutiva ai fini del rilascio della concessione edilizia o di titolo abilitativo equipollente.

In caso di ritardo colpevole nella predisposizione del progetto esecutivo rispetto al termine come sopra stabilito, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille del valore di stima delle opere di cui all'art. 10 che precede, sempre che tale ritard-

do comporti un corrispondente ritardo sui tempi di entrata in funzione delle opere stesse come stabiliti nella presente Convenzione.

La progettazione dovrà essere conforme alle norme che si applicano ai lavori pubblici.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da un programma operativo dei lavori con cronoprogramma che assicuri la riduzione al minimo dei pregiudizi e dei rischi per le persone e i beni pubblici e privati, nonché il disturbo ambientale.

Fermo rimanendo quanto di seguito stabilito in relazione al riequilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il Concessionario si impegna a introdurre negli elaborati progettuali tutte le modifiche e i perfezionamenti necessari per il conseguimento dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e degli atti di assenso, comunque denominati, nonché eventuali modifiche di dettaglio che fossero richieste dal Concedente purché le stesse non determinino maggiori oneri anche in sede di gestione.

Il Concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità delle opere realizzate in forza della presente Convenzione, assumendo ogni relativo onere, purché di sua competenza, e fermo restando che il Concedente si impegna ad agevolare il coordinamento delle procedure amministrative.

Il Concessionario e l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche ed, in particola-

re, a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

12 – Direzione Lavori – Vigilanza - Collaudi

I lavori affidati al Concessionario come dedotti nella presente Convenzione saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato, designato dal Concessionario, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori stessi. Tale tecnico potrà essere sostituito con altro soggetto in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente comunicata al Concedente.

Il Direttore dei Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dall'art. 101, d.Lgs. n. 50/2016, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare le opere a regola d'arte ed in conformità ai progetti ed alle prescrizioni contrattuali.

Il Concessionario dovrà nominare, dandone preventiva comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, anche il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.

Gli onorari dei suddetti professionisti saranno a carico del Concessionario.

La realizzazione dei lavori sarà sottoposta alla vigilanza del Concedente che, a tali fini, si avvarrà di un proprio tecnico responsabile il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concessionario. Tale tecnico responsabile ed i suoi collaboratori potranno accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori ed effettuare controlli. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario ed al Direttore dei lavori, che concorderanno con lo stesso re-

sponsabile le soluzioni più idonee da adottare.

Il Concessionario ed il Direttore dei lavori dovranno assicurare tutta l'assistenza necessaria al responsabile tecnico del Concedente nelle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti ed i documenti che venissero richiesti.

Sarà cura del Concedente provvedere alla nomina del collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale, per la verifica della corretta esecuzione delle opere, il cui compenso sarà posto a carico del Concessionario.

Resta fermo che il Concedente, nei limiti delle proprie competenze e dei propri poteri, avrà cura di adottare misure idonee a contenere il predetto compenso, purché ciò non determini pregiudizio per l'efficacia del collaudo medesimo.

Il collaudo avverrà ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs n. 50 del 2016.

Il Concessionario dovrà eseguire tutti i lavori e le opere che, nell'ambito del progetto approvato, il collaudatore riterrà necessari al fine del rilascio del certificato di collaudo.

In pendenza del collaudo il Concessionario potrà essere autorizzato dal Concedente ad aprire al pubblico le opere di nuova realizzazione a condizione che abbia acquisito i nulla osta, le autorizzazioni, le certificazioni, il collaudo statico o gli altri titoli eventualmente necessari per l'uso e la gestione delle stesse opere in condizioni di totale sicurezza.

Rimane tra le Parti inteso che, ove i lavori, eventualmente anche ripartiti in lotti funzionali, non superino la soglia dell'importo di legge per il quale il collaudo risulti obbligatorio, il certificato di collaudo sarà sostituito

tuito da quello di regolare esecuzione redatto dal direttore dei lavori.

13 – Durata della Concessione

La durata della Concessione è fissata in n. 30 (trenta) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, conformemente alle previsioni del piano economico finanziario allegato (All.to 2).

La consegna delle aree al Concessionario avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione e formerà oggetto di verbalizzazione in contraddittorio tra le Parti. Il Concedente acconsente, anche prima della data di consegna delle aree, l'accesso alle aree stesse da parte del Concessionario per ogni esigenza di sopralluogo anche relativa all'attività di progettazione inerente i lavori accessori anch'essi affidati in Concessione.

Qualora il rapporto di concessione cessasse per inadempimento del Concedente ovvero il Concedente revocasse la concessione per motivi di pubblico interesse saranno rimborsati al Concessionario il valore e/o i costi e/o le penali e/o quant'altro previsto dall'art. 176, d.Lgs. n. 50 del 2016.

In tutti i casi di risoluzione del rapporto concessorio per motivi attribuibili al Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione ai sensi del medesimo art. 176, d.Lgs. n. 50 del 2016.

14 – Ammontare degli investimenti

L'ammontare complessivo degli investimenti finalizzati alla realizzazione delle opere dedotte nella presente Convenzione è previsto in € 928.536,00 (euro novecentoventottomilacinquecentotrentasei/00), oltre IVA di legge, così come da piano economico-finanziario allegato.

I crediti dei soggetti finanziatori hanno privilegio generale sui beni mobili del Concessionario ai sensi degli artt. 2745 e seguenti, cod. civ., nonché in applicazione dell'art. 186, del d.Lgs. n. 50 del 2016.

15 – Corrispettivo

Si dà espressamente atto che il corrispettivo spettante al Concessionario, per tutto il periodo della concessione, è rappresentato dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio affidato in concessione e, quindi, di incassare ogni provento derivante dalla gestione del medesimo servizio.

Inoltre, a carico del Concedente compete un “prezzo”, ai sensi dell'art. degli artt. 165, c. 2, e 180, c. 6, d.Lgs. n. 50/2016, pari all'importo di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) annui, IVA di legge compresa, come meglio specificato nel piano economico-finanziario allegato (All.to 2).

Tale importo sarà versato dal Concedente al Concessionario, a fronte di presentazione di regolare fattura, in n. 2 (due) rate semestrali scadenti il novantesimo giorno del semestre al quale la rata si riferisce, ferma restando la relativa rivalutazione a partire dal secondo anno di durata della concessione in base agli indici ISTAT.

Il Concedente espressamente acconsente fin da ora a che tutti i crediti di qualsiasi natura, anche risarcitoria o restitutoria, del Concessionario verso il Concedente, attualmente in essere e che possano sorgere in futuro, derivanti dalla presente Convenzione e/o da eventuali atti aggiuntivi alla stessa che potranno nel tempo essere definiti dalle Parti, incluso il credito di cui al “prezzo” come sopra dovuto dal Concedente

al Concessionario, possano essere ceduti dal Concessionario stesso in garanzia agli enti finanziatori nel rispetto della legislazione vigente.

16 – Garanzie

Il Concessionario è tenuto a rilasciare idonee garanzie fideiussorie secondo quanto stabilito dall'art. 103 del d.Lgs n. 50/2016, a copertura dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione dei lavori accessori dedotti nella presente Convenzione. Tali garanzie dovranno essere fornite al Comune quantomeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori - ovvero dell'inizio di ciascun intervento di cui a ciascun lotto funzionale - per un importo pari al 10% dell'ammontare dei lavori a cui la garanzia si riferisce, in conformità al citato art. 103 (fatte salve le riduzioni previste ai sensi di legge).

Fermo restando che ciascuna garanzia fidejussoria cesserà di avere effetto e verrà svincolata ai sensi del predetto articolo, rimane inteso che:

- nel contratto fidejussorio di cui sopra sarà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Concedente, con esclusione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e con operatività entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Concedente e senza attendere la pronuncia del Giudice;
- la fidejussione potrà essere sostituita con depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti o in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato od obbligazioni del Concedente, secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favo-

re del depositante.

Il Concedente potrà attingere dal deposito cauzionale in ogni caso di inadempimento che provochi danni economici o in caso di applicazione di penalità, come stabilito nella presente Convenzione e nei relativi allegati.

Conformemente alle previsioni di cui all'art. 183, c. 13, d.Lgs. n. 50/2016, a garanzia del pagamento delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei servizi affidati in concessione ed, in generale, della puntuale e completa esecuzione degli obblighi dedotti nella presente Convenzione relativi alla medesima gestione, da parte del Concessionario è dovuta una ulteriore cauzione da prestarsi dalla data di inizio dell'esercizio del servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, c. 13, d.Lgs. n. 50/2016, nella misura del 10% (dieci per cento) del costo annuo operativo di esercizio – avuto riguardo al suo valore medio – come risultante dal Piano Economico Finanziario (All.to 2) e con le modalità di cui all'art. 103, d.Lgs. n. 50/2016. Resta inteso che la garanzia può essere fornita anche per periodi di tempo inferiori alla durata della Concessione, purché la stessa garanzia sia rinnovata da parte del Concessionario - pur non essendo previsto l'obbligo di rinnovo da parte del fideiussore e non potendo subire l'escussione della polizza in caso di mancato rinnovo - in modo tale che sia garantita la costante copertura per tutta la predetta durata.

Rimane altresì inteso che, nel caso di inadempimento da parte del Concessionario agli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei servizi

affidati in concessione, il Concedente avrà facoltà di sospendere il pagamento del “prezzo” di cui al precedente art. 15, fino a che non sia intervenuto l’adempimento.

L’esecutore dei lavori, almeno 10 (dieci) giorni prima della consegna dei lavori stessi, presenterà polizza assicurativa che tenga indenne il Concedente dai rischi derivanti dall’esecuzione dei lavori a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, con una somma assicurata pari all’importo dei medesimi lavori. Fermo restando che tale polizza dovrà prevedere una garanzia per responsabilità civile per danni causati a terzi nell’esecuzione dei lavori, per un importo di quantomeno € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), la stessa polizza, in conformità all’art. 103, comma 7, del d.Lgs. 50/2016, decorrerà dalla data di consegna dei lavori e cesserà alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio (ovvero del certificato di regolare esecuzione) o comunque decorrerà dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. E’ fatta salva la facoltà di presentare diverse polizze nel caso di ripartizione dei lavori in lotti funzionali.

Il Concessionario ha l'obbligo di contrarre con Compagnia Primaria di Assicurazioni, polizza assicurativa per tutti i rischi derivanti dalla gestione e dalla organizzazione delle attività previste in Concessione per un massimale non inferiore a € 3.000.000,00 (tremilioni/00). Copia di tale polizza dovrà essere depositata agli atti del Concedente entro 1 (uno) mese dalla stipula della presente Convenzione.

17 – Risoluzione della Convenzione per inadempimento del Con-

cessionario

Il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della presente Convenzione solo previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., comunicata per iscritto al Concessionario, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni, qualora:

(i) il Concessionario abbia per propria colpa sospeso o interrotto i lavori dedotti nella presente Convenzione per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni;

(ii) il Concessionario superi per propria colpa il termine per il completamento dei lavori dedotti nella presente Convenzione di un numero di giorni superiore al 30% rispetto al termine massimo stabilito in forza della medesima Convenzione;

(iii) il Concessionario sia incorso in violazioni della Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione allegata

o tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza dell'Impianto Sportivo o della relativa gestione, e non vi abbia posto rimedio a fronte dell'intimazione scritta del Concedente;

o corrispondenti a penali per inadempimenti nella gestione di importo superiore, complessivamente, a Euro 5.000,00 per ciascun anno, ovvero a Euro 50.000,00, complessivamente;

(iv) il Concessionario abbia ommesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste nell'ambito della presente Convenzione nei termini ivi stabiliti.

In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui

al precedente comma, il Concedente:

- non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi della presente Convenzione;
- non potrà dar corso alla risoluzione;
- dovrà consentire al Concessionario la continuità di gestione dell'Impianto Sportivo.

Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al primo comma del presente articolo, ove il Concessionario non abbia posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione al Concessionario e ai soggetti Finanziatori affinché questi ultimi possano esercitare le facoltà di cui all'art. 176, d.Lgs. n. 50/2016, ai sensi e nei termini previsti nel medesimo art. 176.

Ove i soggetti Finanziatori non abbiano esercitato le predette facoltà nei suddetti termini, il Concedente potrà determinare la risoluzione della presente Convenzione.

Fermo restando che, in caso di risoluzione della presente Convenzione ai sensi del presente articolo, trova applicazione l'art. 1453 del codice civile come previsto dall'art. 176, c. 7, d.Lgs. n. 50 del 2016, il Concedente corrisponderà al Concessionario un'indennità pari:

(i) ai costi effettivamente sostenuti dal Concessionario (ove i lavori accessori affidati in concessione non abbiano ancora superato la fase di collaudo),

ovvero

(ii) al valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori, al netto

degli ammortamenti (ove i lavori accessori affidati in concessione abbiano superato la fase di collaudo), al netto degli eventuali costi di riparazione o riduzione in pristino sostenuti o da sostenere per effetto dell'inadempimento del Concessionario.

L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente comma.

18 – Revoca e risoluzione per inadempimento del Concedente

Ove, per fatto del Concedente, abbia luogo la sospensione dei lavori dedotti nella presente Convenzione per una durata superiore a 60 (sessanta) giorni ovvero la sospensione della gestione per un periodo superiore a 5 (cinque) giorni, ovvero ancora nel caso di inadempimento del Concedente agli obblighi previsti a suo carico dalla presente Convenzione e/o dei documenti ad essa allegati e/o da essa richiamati, il Concessionario potrà risolvere la presente Convenzione, previa diffida ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 30 (trenta) giorni, decorso il quale il Concessionario potrà dichiarare risolta la Convenzione stessa.

Ove la presente Convenzione si risolva ai sensi del precedente comma ovvero, in ogni caso, qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del Concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse ovvero ancora la risoluzione avvenga per motivi di cui all'art. 176 del d.Lgs. n. 50/2016 imputabili al Concedente stesso, ai sensi e per gli effetti di cui al medesimo art. 176, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario i seguenti impor-

ti:

o i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, ove i lavori accessori affidati in concessione non abbiano ancora superato la fase di collaudo;

ovvero

o il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ove i lavori accessori affidati in concessione abbiano superato la fase di collaudo;

ed inoltre

o le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione, compresi i costi finanziari, le penali di risoluzione anticipata previste in tutti i contratti stipulati dal Concessionario strumentali all'adempimento delle obbligazioni dedotte nella presente Convenzione, i risarcimenti e gli indennizzi eventualmente dovuti dal Concessionario per effetto della risoluzione;

o un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% del valore delle opere ancora da eseguire ovvero del valore attuale della parte del servizio pari ai costi monetari della gestione operativa previsti nel piano economico finanziario allegato alla presente Convenzione.

In caso di revoca o risoluzione della presente Convenzione per inadempimento del Concedente, il Concedente e il Concessionario dovranno provvedere alla determinazione degli importi dovuti al Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dalla data di efficacia della revoca o

risoluzione.

In difetto di accordo pieno e incondizionato sui detti importi entro il termine di cui al precedente comma, il Concedente sarà comunque tenuto a corrispondere fin da subito gli importi riconosciuti come dovuti.

Il Concedente e il Concessionario potranno concordare dilazioni, rateizzazioni o riduzioni negli importi dovuti al Concessionario per effetto della revoca o risoluzione della concessione.

19 – Adempimenti al termine della Concessione

Al fine di garantire l'efficienza dell'Impianto Sportivo al momento della riconsegna al Concedente, 3 (tre) mesi prima della scadenza della concessione, il Concedente ed il Concessionario verificheranno, in contraddittorio, lo stato delle opere e degli impianti affidati in gestione e le relative condizioni di esercizio. Ove dovesse risultare necessario, a seguito della verifica, effettuare interventi per ripristinare l'efficienza delle opere e degli impianti che siano di competenza del Concessionario, giuste le disposizioni di cui alla presente Convenzione, il Concessionario stesso dovrà provvedervi entro e non oltre 30 (trenta) giorni prima del termine di scadenza della concessione. In caso di inottemperanza, potrà provvedere il Concedente, essendo fin d'ora a ciò autorizzato, con addebito di spesa in capo al Concessionario.

Al termine della durata della concessione, l'Impianto Sportivo dovrà essere riconsegnato al Concedente in efficienza e idoneo a consentire il proseguimento dell'attività, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio che

precede nonché l'inventario dei beni mobili ed arredi anch'essi riconsegnati al Concedente.

20 – Divieto di sub-concessione

Salve le disposizioni di cui alla presente Convenzione, è fatto divieto al Concessionario di cedere o subcedere, in tutto o in parte, la Concessione senza il preventivo consenso del Concedente nei casi consentiti *ex Lege*, sotto pena di risoluzione della presente Convenzione.

Tale consenso di intenderà riconosciuto nel caso in cui la relativa richiesta, formulata a mezzo raccomandata a/r, non riceva riscontro entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dal recapito salvo il maggior termine eventualmente stabilito ai sensi di legge.

Rimane inteso che il Concessionario avrà facoltà di affidare a terzi, anche in assenza di preventivo consenso del Concedente e purché nell'osservanza della normativa vigente in materia, le attività e/o prestazioni complementari e/o accessorie tra le quali:

- progettazione e direzione dei lavori accessori affidati in concessione;
- esecuzione dei lavori accessori affidati in concessione;
- prestazioni di manutenzione, custodia, vigilanza, assistenza ai bagnanti;
- manutenzione e conduzione degli impianti tecnici;
- servizi di pulizia,
- gestione del punto ristoro e/o degli esercizi commerciali e/o installazione, conduzione e gestione di distributori automatici;
- prestazioni tecniche/specialistiche;

- gestione degli spazi pubblicitari.

21 – Rapporti con i terzi

Il Concedente non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro che dovessero verificarsi nel corso della gestione del servizio affidato in concessione e/o della realizzazione dei lavori accessori anch'essi affidati in concessione. Il Concessionario terrà il Concedente manlevato ed indenne da ogni onere relativo e connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il Concessionario assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio o da eventi contemplati dall'art. 2050, cod. civ., dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella gestione dell'Impianto Sportivo e nella esecuzione dei lavori accessori, tenendo perciò manlevato ed indenne il Concedente da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata in dipendenza diretta o indiretta della predetta gestione e/o esecuzione di lavori.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici, ed all'osservanza dei contratti collettivi di lavoro con obbligo di predisposizione dei piani di sicurezza in sede di progettazione ed esecuzione dei lavori. Il Concedente rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra Concessionario ed i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

22 – Equilibrio economico finanziario - riequilibrio

Tenuto conto dell'art. 165, comma 6, e dell'art. 182, comma 3, d.Lgs. 50/2016, il Concessionario dichiara che, nello sviluppo del piano economico-finanziario allegato, sono stati autonomamente considerati i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario, tra i quali:

- (i) i tempi previsti per il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni necessari per dare esecuzione alla presente Convenzione;
- (ii) i tempi previsti per la progettazione e l'esecuzione dei lavori dedotti nella presente Convenzione;
- (iii) i costi di costruzione relativi ai lavori accessori affidati in concessione come previsti nel piano economico-finanziario sopra citato;
- (iv) l'importo dei ricavi commerciali derivanti dall'erogazione dei servizi prestati nell'ambito dell'Impianto Sportivo;
- (v) i costi di gestione avuto principale riguardo alle utenze ed ai costi del personale;
- (vi) i costi riconducibili agli oneri finanziari;
- (vii) la durata della concessione come sopra stabilita;
- (viii) il bacino d'utenza;
- (ix) il contributo a titolo di "prezzo" dovuto dal Concedente.

Il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario, quali eventi destabilizzanti o eventi favorevoli come *infra* meglio definiti, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario determinandone una lesione, comporterà la revisione dello stesso piano mediante la rideeterminazione delle condizioni di equilibrio, ferma restando la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizio-

ni di equilibrio economico-finanziario relative alla presente Convenzione.

Per evento destabilizzante si intende ogni evento che incida in modo pregiudizievole sui presupposti e sulle condizioni di equilibrio economico-finanziario come sopra indicate, vale a dire:

- ogni fatto del Concedente di cui alla successiva definizione, ogni evento o circostanza di forza maggiore come da successiva definizione, ogni norma di legge o regolamento, ogni disposizione normativa cogente, sopravvenuta dopo la data della presente Convenzione o, comunque, ogni variazione non imputabile al Concessionario che:

a. incida sulle condizioni e sui presupposti di equilibrio economico-finanziario incidendo in senso pregiudizievole sui termini e sulle condizioni per l'esecuzione dei servizi e dei lavori dedotti nella presente Convenzione, sulla gestione economica o sulla funzionalità dell'Impianto Sportivo, ovvero sui ricavi commerciali;

b. renda necessarie varianti progettuali e/o in corso d'opera;

c. modifichi in senso pregiudizievole per il Concessionario il regime tributario applicabile ai ricavi commerciali e/o alle altre voci di costo e/o di ricavo previste nel Piano Economico Finanziario allegato;

- ogni ritardo nella realizzazione dei lavori che possa pregiudicare l'ultimazione dei lavori stessi o ritardare l'avvio della gestione anche delle parti di nuova costruzione, dovuto a causa non imputabile al Concessionario;

- il mancato o tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, permessi per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni per causa

non imputabile al Concessionario;

- l'annullamento e/o la revoca delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, permessi per causa non imputabile al Concessionario;

- l'affidamento al Concessionario di lavori complementari o di servizi complementari.

Per fatto del Concedente si intende:

- l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

- un fatto imputabile alla Pubblica Amministrazione (compreso il Concedente) che dia luogo a ritardo nel rilascio di una autorizzazione o provvedimento necessario per l'esecuzione della presente Convenzione;

- un fatto imputabile al Concedente o, in genere, ad altre Pubbliche Amministrazioni, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

- un atto compiuto dal Concedente che determini variazione, anche rispetto alle modalità ed alle condizioni per la gestione, che abbia incidenza pregiudizievole con conseguente peggioramento dei presupposti e delle condizioni dell'equilibrio economico-finanziario.

Per forza maggiore si intende ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario da cui derivi per il Concessionario stesso l'impossibilità, anche temporanea, in tutto o in parte, di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- guerra, sommosse, invasioni, rivoluzioni e guerre civili;

- atti di terrorismo o sabotaggio;

- tumulti ed occupazioni delle aree su cui insiste l'Impianto Sportivo o altri atti violenti di terzi non imputabili al Concessionario o alla sua organizzazione aziendale, tali da impedire le normali attività realizzative e gestionali;

- scioperi di categoria su base nazionale o provinciale, sabotaggi o atti di scioperanti;

- indisponibilità delle aree per causa imputabile al Concedente o comunque non imputabili al Concessionario;

- indisponibilità di fonti energetiche;

- espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni, ordinate da autorità governative civili, militari non dipendenti da fatto del Concessionario;

- catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, gravi incidenti a mezzi e vie di trasporto, non imputabili alla negligenza del Concessionario;

- ritrovamenti archeologici che determinino apposita ordinanza inibitoria o analogo atto delle autorità competenti;

- inquinamenti che necessitino di bonifica delle aree;

- reperti archeologici, sorpresa geologica;

- ogni altri atto e/o fatto e/o evento e/o circostanza non prevedibile al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario.

Per evento favorevole si intende ogni evento o circostanza elencata alla definizione di evento destabilizzante, ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole e comporti miglioramento nei presupposti di equilibrio del piano economico finanziario.

Rimane inteso che la verifica delle circostanze indicate ai precedenti punti sarà effettuata in contraddittorio tra le Parti mediante apposito verbale e che si procederà al riequilibrio come sopra stabilito nel caso in cui il parametro denominato T.I.R. (tasso interno di rendimento) nel piano economico-finanziario allegato alla presente Convenzione, per effetto di un evento destabilizzante o di un evento favorevole come sopra definiti, subisca una variazione superiore al 10 (dieci) % rispetto al suo valore iniziale e, pertanto, il T.I.R. risulti, rispettivamente, inferiore al _____ % o superiore al _____ %, a seguito di tale variazione.

Ferme restando le definizioni sopra riportate, si conviene tra le Parti che, entro 60 (sessanta) giorni – o nel maggior termine ritenuto opportuno - dal verificarsi del detto evento destabilizzante, il Concessionario procederà, di concerto con il Concedente, ad un ricalcolo del piano economico finanziario tenendo conto dell'impatto del medesimo evento che ha dato luogo alla lesione dell'equilibrio, in modo da illustrare lo stato dell'equilibrio economico-finanziario dopo l'evento stesso.

Il Concessionario trasmetterà tempestivamente al Concedente copia del piano economico finanziario così ricalcolato e di ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della lesione dell'equilibrio.

Rimane inteso che ove il suddetto evento determini un mutamento in senso favorevole al Concessionario, il riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente che, quindi, effettuerà il ricalcolo del piano economico finanziario nel termine di 60 (sessanta) giorni – o nel maggior termine ritenuto opportuno - dal verificarsi dell'evento favorevole in modo tale che si possa procedere in termini analoghi a quelli

di cui sopra.

Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla trasmissione del piano economico finanziario ricalcolato, il Concedente ed il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie della Concessione e all'esame delle disposizioni della presente Convenzione e ne concorderanno la revisione che, a titolo esemplificativo, potrà prevedere, in via alternativa o congiunta:

a) il riconoscimento/incremento del "prezzo" ex artt. 165, c. 2, e 180, c. 6, d.Lgs. n. 50/2016, a favore del Concessionario, ovvero

b) il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo, ovvero

c) l'anticipazione o proroga del termine di scadenza della Concessione, ovvero

d) la rideterminazione delle opere e/o dei servizi da realizzare in forza della presente Convenzione

sino a ripristinare l'equilibrio economico finanziario a livelli rilevati alla data antecedente il verificarsi della lesione dell'equilibrio.

Rimane ferma l'applicabilità anche delle disposizioni di cui all'art. 175 del d.Lgs. n. 50/2016.

23 – Spese ed oneri

Spese ed oneri fiscali, relativi alla presente Convenzione e/o consequenziali, sono a totale carico del Concessionario, salvo quanto eventualmente diversamente previsto nella presente Convenzione.

24 – Tracciabilità

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi fi-

nanziari di cui all'art. 3, Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., dandosi atto che, nel caso di inadempimento, il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456, cod. civ..

25 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero nascere tra il Concedente e il Concessionario sarà competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui si trova la Sede del Concedente.

26 – Riferimento alle Leggi e ai Regolamenti

Il Concessionario è obbligato ad osservare e far osservare tutte le norme contenute nella presente Convenzione, nonché tutte le disposizioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti. Per quanto non previsto nella presente Convenzione si fa riferimento alle disposizioni, normative e regolamenti vigenti.

27 – Società di Progetto

Per le finalità previste dall'art. 184 del d.Lgs. n. 50/2016, il Concessionario può costituirsi nella forma della Società di Progetto.

Il capitale sociale della società deve essere quantomeno pari al minimo stabilito dal Codice Civile per la tipologia di società prescelta.

Si rinvia alle disposizioni di legge per quanto non prescritto nel presente articolo, anche in merito alla eventuale cessione di quote della Società di Progetto che, salve le predette disposizioni di legge, potrà avvenire previa comunicazione al Concedente.

Allegati:

- 1) Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- 2) Piano Economico Finanziario;

3) Elaborati progettuali.