

MOSTRA d'OLTREMARE S.p.A.  
Via J.F.Kennedy, 54 - 80125 Napoli

MOSTRA D'OLTREMARE



Mostra D'Oltremare S.p.A.  
Data Protocollo:02/04/2014  
N.Protocollo Uscita:0002120/14

**CONCESSIONE DELLA GESTIONE  
DEL COMPLESSO NATATORIO DENOMINATO  
"WE-DO"  
PRESSO LA MOSTRA D'OLTREMARE DI NAPOLI**

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
geom. Roberto Giansiracusa

RESPONSABILE UFFICIO GARE E CONTRATTI  
arch. Paolo Stabile

Il Presidente Mostra d'Oltremare S.p.a.  
Prof. Andrea Rea

TITOLO

**Disciplinare prestazionale**

ELABORATO N°

**C**

SCALA

1 : 1000

REV.

DATA



**Oggetto: CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO  
NATATORIO DENOMINATO "WE-DO"**

**Disciplinare prestazionale**

Fanno parte del Capitolato d'Oneri i seguenti allegati:

- A – RELAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
- B1 – PLANIMETRIA PIANO TERRA
- B2 – PLANIMETRIA PIANO INTERRATO
- C – DISCIPLINARE PRESTAZIONALE
- D - STIMA MANUTENZIONI
- E – PIANO TECNICO DI GESTIONE E MANUTENZIONI
- F - PIANO DI IGIENE E SANIFICAZIONE
- G – ELENCO ARREDI ED ATTREZZATURE INDOTAZIONE DEL COMPLESSO

**PARTE I - INDICAZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE**

**Sezione I – Elementi Generali**

**Articolo I. OGGETTO**

La concessione ha ad oggetto la gestione, la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente quest'ultima agli interventi di cui all'art. 23) del complesso natatorio denominato "WE-DO" di proprietà della Mostra d'Oltremare S.p.A. (di seguito denominata MdO), sito in Napoli alla Via J.F. Kennedy, 54, la cui consistenza è dettagliata nell'Allegato "A" "Relazione sullo stato dei luoghi" e nell'Allegato "B" "planimetria".

La concessione comprende, in via esemplificativa:

- Programmazione, organizzazione e coordinamento dell'attività sportiva compresa l'attività didattica non agonistica e agonistica, la promozione dell'impianto e dell'attività natatoria;
- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
- conduzione impianto di riscaldamento ed erogazione di acqua calda;
- conduzione degli impianti tecnologici;
- trattamento delle acque;
- pulizia giornaliera dell'intero complesso dato in gestione;
- manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità al fine di conservare l'impianto, in ogni sua componente, nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e del personale ed il decoro;
- cura e manutenzione ordinaria delle aree verdi e spazi circostanti pertinenziali;
- direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- rispetto degli obblighi in materia di piscine;
- assistenza bagnanti addetti al salvamento;
- attività di segreteria con personale all'uopo destinato.

E' posta a carico del Concessionario la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di carattere conservativo e statico dettagliati nel progetto preliminare dei lavori di "Manutenzione straordinaria complesso natatorio WE-DO".

Tutte le attività richieste dal presente capitolato dovranno essere effettuate dal Concessionario con propria organizzazione, mezzi e personale nel rispetto delle normative vigenti.



E' vietata ogni forma di utilizzazione dell'impianto natatorio diversa da quella prevista nel presente capitolato o la modifica di destinazione d'uso degli spazi presenti nel complesso sportivo salvo che non vengano impiegati per attività che rientrano in quelle consentite dal presente capitolato.

## **Articolo II. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà durata di 5 anni prorogabile di ulteriori anni 5. La concessione decorrerà dalla data del verbale di consegna del complesso.

E' espressamente escluso il rinnovo tacito della concessione alla sua scadenza.

## **Articolo III. VERBALE DI CONSEGNA E CONSISTENZA**

La consegna dell'impianto avverrà mediante la redazione di apposito verbale di consegna, da redigersi in contraddittorio fra i funzionari della MdO ed il Concessionario. Nel verbale verrà descritta la consistenza degli impianti, delle aree e delle attrezzature esistenti e lo stato di conservazione dei locali e degli impianti tecnologici.

Il verbale di consistenza dovrà essere aggiornato in caso di modifiche, cambiamenti, integrazioni all'impianto, di qualunque natura ed entità, che dovessero intervenire durante il rapporto di concessione.

L'aggiornamento del verbale, da effettuarsi in contraddittorio, potrà essere fatto a cadenza annuale. Tutte le modifiche tese al miglioramento o potenziamento della struttura e del servizio dovranno essere preventivamente autorizzate dalla MdO e concordate nei loro aspetti tecnici.

## **Articolo IV. TERMINE DELLA CONCESSIONE**

Alla scadenza della concessione e nei casi di risoluzione anticipata del contratto per decadenza o revoca della concessione tutte le opere e le attrezzature, anche quelle mobili realizzate o acquistate dal Concessionario, dovranno essere consegnate nel pieno possesso e proprietà della MdO e s'intenderanno da questo immediatamente acquisite, senza che alcuna somma a titolo di indennizzo o di qualsiasi altro titolo sia dovuta al Concessionario.

Alla scadenza della Concessione, in caso di decadenza, revoca o comunque cessazione del rapporto concessorio il Concessionario dovrà restituire gli immobili, gli impianti, gli arredi ed le attrezzature, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, in buono stato di manutenzione con impiantistica e reti tecnologiche a norma e perfettamente funzionanti senza che sia dovuto alcun indennizzo, rimborso o compenso né per i lavori eseguiti, né per le migliorie e/o addizioni come neppure a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo.

Sarà a carico del Concessionario la chiusura delle utenze e la cessazione dei relativi contratti di allacciamento.

All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio, apposito verbale. Qualora fossero riscontrate incongruenze rispetto ai verbali di consistenza aggiornati annualmente, danni o malfunzionamenti, il Concessionario è tenuto a provvedere direttamente alla riparazione o sostituzione salvo che la MdO non richieda l'integrale risarcimento anche ricorrendo all'incameramento della cauzione definitiva.

La MdO in caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza o nei casi di cessazione anticipata, potrà avvalersi dei mezzi consentiti dall'ordinamento per reimmettersi nella detenzione e possesso dell'immobile, rinunciando fin d'ora il Concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. Il Concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni avanti l'Autorità competente in base al presente capitolato.

**Articolo V. CANONE**

Il Concessionario dovrà corrispondere alla MdO, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di concessione, e per tutta la durata della concessione, un canone annuo di € **110.000,00** oltre IVA.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali, in via anticipata, a partire dal mese di gennaio. Il pagamento dovrà avvenire entro il giorno 5 del mese attraverso bonifico bancario.

In caso di ritardo nel pagamento del canone alla scadenza fissata, sarà applicata una penale di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 90 giorni. Decorso tale termine inutilmente, la MdO potrà disporre l'incameramento della cauzione definitiva presentata per l'importo del canone non versato e degli interessi maturati.

In caso di ritardo nel pagamento del canone di oltre 90 giorni per più di due volte nel corso della concessione la concessione può decadere.

Il canone sarà revisionato a decorrere dal secondo anno di vigenza del contratto di concessione, e quindi su base annua, applicando la variazione al 100% dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) pubblicato dall'ISTAT, riferita al periodo dal 1 gennaio – 31 dicembre dell'anno precedente.

**Articolo VI. INTERRUZIONE DEL SERVIZIO**

Il servizio oggetto della presente concessione non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare della MdO, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

In caso di arbitrario abbandono dell'impianto, ingiustificata sospensione dell'attività, anche parziale, o immotivata chiusura dell'impianto, fatto salvo quanto previsto all'art. 37 lett. d), la MdO avrà diritto ad una penale pari a euro 1.000,00 per ogni giorno di irregolarità. La penale maturata, previa contestazione formale al Concessionario, potrà essere incamerata mediante escussione della cauzione definitiva.

**Articolo VII. DIVIETO DI CESSIONE DI SUB CONCESSIONE**

E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto di concessione e ogni forma di sub - concessione, a qualsiasi titolo pena la decadenza dalla concessione e la conseguente risoluzione del contratto.

Il Concessionario non potrà affidare a terzi o subappaltare i servizi connessi alle attività sportive oggetto della concessione, pena l'immediata risoluzione del contratto. In caso di manifestazioni o eventi che richiedono l'uso temporaneo di porzioni dell'impianto da parte di altri soggetti mediante accordi tra questi ed il Concessionario dovranno essere data comunicazione preventiva alla MdO.

**Sezione II – Oneri inerenti il contratto di concessione****Articolo VIII. SPESE, IMPOSTE E TASSE**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata inerenti e conseguenti alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di concessione della gestione, ivi comprese le eventuali variazioni – integrazioni nel corso della sua esecuzione sono a carico del concessionario.

**Sezione III – Diritti e facoltà del concessionario****Articolo IX. Diritti e facoltà del concessionario**

Al Concessionario vengono riconosciuti

- a. il diritto di uso e di gestione del complesso natatorio;



- b. il diritto di sfruttare l'immobile a fini pubblicitari;
- c. la possibilità di gestire un'attività di commercio al dettaglio di prodotti del settore merceologico non alimentare.

#### **Art. XI.1 DIRITTO DI GESTIONE – AUTORIZZAZIONI**

Prima dell'inizio dell'attività il Concessionario dovrà richiedere ogni licenza ed autorizzazione necessaria affinché l'impianto possa essere utilizzato in conformità alla sua destinazione, agibilità ed omologazione secondo quanto previsto nel presente capitolato ed in tutta la documentazione depositata agli atti presso gli uffici tecnici della MdO.

#### **Art. XI.2 SPAZI PUBBLICITARI**

Il gestore è autorizzato ad effettuare all'interno dell'impianto pubblicità commerciali in forma visiva con l'obbligo di uniformarsi alle eventuali prescrizioni tecniche di legge o di regolamento esistenti e di ottemperare al pagamento delle relative imposte di pubblicità a norma di legge e di regolamento comunale. La MdO avrà facoltà di diniego qualora ricorrano motivi di contrasto con il proprio interesse, nonché per esigenze di decoro, di decenza, di morale collettivamente condivisa. La MdO è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per eventuali danni che, a causa dell'installazione di mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati a persone o cose.

#### **Art. XI.3 DIRITTO DI GESTIONE – AUTORIZZAZIONI**

Il Concessionario è autorizzato a gestire direttamente attività di commercio al dettaglio di prodotti di cui al settore merceologico non alimentare previa presentazione di apposita segnalazione certificata di inizio attività.

L'area che sarà riservata per tale attività non dovrà avere una superficie tale o essere situata in un luogo tale da pregiudicare il servizio pubblico svolto e l'attività sportiva.

#### **Art. XI.4 INTROITI**

In relazione alla gestione dell'impianto, secondo le modalità stabilite dal Capitolato, il Concessionario ha diritto di incassare tutti i corrispettivi connessi alle attività e ai servizi svolti.

Ogni responsabilità derivante dall'inosservanza delle leggi tributarie e fiscali sarà esclusivamente a carico del Concessionario e la MdO, qualora fosse chiamato in causa, dovrà essere manlevato.

## **PARTE II - ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO**

### **Sezione I – Elementi generali**

#### **Articolo X. Uso dell'impianto**

Il Concessionario dovrà destinare l'impianto per gli usi consentiti come risulta dallo Stato di Consistenza dell'impianto sportivo allegata sub "A" e dalla planimetria allegata sub "B" al presente Capitolato.

In caso di eventi particolari, la MdO si riserva la possibilità di rientrare nella piena disponibilità dell'impianto per il tempo necessario, in deroga alla Concessione, previo accordo con il Concessionario sull'entità dell'eventuale sospensione della concessione da rifondere e/o compensare considerati anche i diritti di terzi.

#### **Articolo XI. Criteri e modalità della gestione**

La gestione deve offrire una risposta ottimale alle esigenze di pratica sportiva, attività agonistica, attività



motoria e di balneazione (per la sola vasca scoperta) e di mantenimento del benessere psicofisico, coniugando queste valenze con condizioni economiche che garantiscano i criteri di economicità della gestione. Il Concessionario deve assicurare continuità nello svolgimento di un servizio di rilevanza pubblica e sociale attraverso una gestione improntata a principi di efficacia, efficienza ed economicità.

Il Concessionario dovrà favorire la diffusione della pratica e la partecipazione alle attività sportive da parte di tutte le categorie di cittadini.

Al fine del conseguimento dell'obiettivo sopra esposto il Concessionario avrà a disposizione l'intero complesso natatorio, comprensivo delle relative dotazioni impiantistiche fornite dalla MdO.

La gestione dell'impianto deve essere svolta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse: particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze comunali o di altre autorità competenti nelle materie in oggetto.

Parimenti, il personale – in particolare nella sua componente tecnico-sportiva relativa agli Istruttori ed agli Assistenti Bagnanti Addetti al Salvamento dovrà essere in ogni momento proporzionale al numero di utenti secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge in materia e comunque rispondente a quanto descritto nel progetto della gestione offerto.

L'organizzazione delle attività deve essere improntata ai criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza, garantendo l'informazione all'utenza circa l'uso e la disponibilità dell'impianto nel rispetto del calendario e dell'orario delle attività programmate.

Ogni incombenza, obbligo, onere relativo all'organizzazione delle attività sono a carico e sotto la responsabilità del Concessionario; la MdO, in relazione ai propri scopi istituzionali finalizzati alla promozione della pratica sportiva, potrà discrezionalmente decidere in alcune situazioni di supportare il Concessionario nell'organizzazione e/o promozione di alcune attività, intervenendo a vario titolo con proprie risorse economiche o strumentali.

A salvaguardia dell'osservanza di quanto sopra, ed in generale dei livelli di servizio richiesti, il Concessionario è tenuto a designare la persona che assumerà l'incarico di **Responsabile del complesso natatorio**, quale responsabile unico nei confronti della MdO.

## Sezione II – Funzionamento dell'impianto

### Articolo XII. Attività sportiva

Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività secondo il "piano gestionale e di utilizzo" e il "piano di sviluppo" presentato in sede d'offerta.

Il programma delle attività natatorie che saranno programmate nell'impianto dovrà indicare per ciascuna attività i soggetti a cui è rivolta, la tipologia, gli orari, gli spazi acqua impiegati.

Dovranno esser promosse, attuate e coordinate tutte le attività che sono normalmente connesse all'utilizzazione di impianti natatori assicurando lo svolgimento delle seguenti attività natatorie essenziali da considerarsi minime obbligatorie:

- ATTIVITA' DIDATTICA (a titolo esemplificativo: per gestanti, baby, scuola nuoto bambine/i e ragazze/i, scuola nuoto adulti e anziani, compresa l'attività per l'integrazione degli alunni disabili.);
- AGONISMO, NUOTO e NUOTO SINCRONIZZATO
- ATTIVITA' dei SUB
- ATTIVITA' di RIABILITAZIONE
- NUOTO LIBERO
- BALNEAZIONE (solo per la vasca scoperta)
- PALESTRA



### **Articolo XIII. Orari**

Il Concessionario è tenuto a gestire l'impianto natatorio garantendo il massimo utilizzo. L'articolazione del calendario e dell'orario dovrà avvenire in coerenza con quanto offerto nel piano di gestione presentato in sede di offerta.

Dovranno essere visibili al pubblico l'orario di funzionamento giornaliero, feriale e festivo suddiviso in periodo invernale ed estivo, specificando i giorni e i periodi di chiusura per festività, ferie, manutenzioni e pulizia. Del calendario dovrà essere data comunicazione alla MdO.

Il Concessionario dovrà comunque garantire l'orario minimo giornaliero offerto in sede di gara.

### **Articolo XIV. Tariffe**

Ogni anno, il Concessionario, unitamente alla relazione da presentare entro il 30 novembre, deve consegnare il piano tariffario per l'esercizio successivo motivando adeguatamente le eventuali modifiche che intende apportare rispetto al piano tariffario in corso.

Il piano tariffario, prima della sua applicazione, dovrà essere preventivamente condiviso ed avallato dalla MdO.

### **Articolo XV. Regolamento di utilizzo dell'impianto**

Il Concessionario dovrà predisporre il Regolamento per il corretto utilizzo dell'impianto. Il Regolamento dovrà essere preventivamente comunicato all'ufficio tecnico della MdO ed essere affisso nella bacheca all'interno della struttura e in altri posti ben visibili ai frequentatori.

### **Articolo XVI. Attrezzature ed arredi**

Il Concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati ed in dotazione come da all. D), che reputa necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti della MdO. Nessuna attrezzatura consegnata dalla MdO potrà essere dal Concessionario alienata o distrutta.

Il Concessionario, al termine della concessione, potrà asportare le attrezzature, gli arredi movibili e quanto possa essere tolto senza alcun danno all'immobile. Il Concessionario non potrà in ogni caso manomettere gli impianti e qualsiasi altro elemento di carattere strutturale.

## **Sezione III - Obblighi a carico del concessionario**

### **Articolo XVII. Obblighi generali del concessionario**

La gestione complessiva dovrà essere svolta direttamente dal Concessionario con propri mezzi e propria struttura tecnico-operativa, con personale ausiliario e addetti anche volontari. Il Concessionario è l'unico responsabile nei confronti della MdO, nell'ambito della gestione e funzionamento dell'Impianto.

La gestione comporterà, oltre a quant'altro meglio disciplinato nel presente capitolato i seguenti oneri, elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo, fermi restando gli obblighi che il Concessionario dettaglierà e sottoscriverà con gli elaborati componenti l'offerta tecnica presentati in sede di offerta:

- a. gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, dell'offerta presentata e delle normative vigenti;
- b. cura delle attività di reception e di gestione del guardaroba e/o mansioni equivalenti;
- c. spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;





- d. conduzione di tutti gli impianti tecnologici e degli impianti tecnici per il trattamento, la filtrazione e la disinfezione eventualmente anche con affidamento a ditte specializzate;
- e. spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- f. imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio e le attività in concessione;
- g. servizio di apertura e chiusura del complesso;
- h. provvedere alla copertura assicurativa di tutti gli utenti per i rischi R.C e per le attività sportive;
- i. rispetto dei limiti di capienza previsti dal certificato di agibilità;
- j. sottoscrizione di apposite convenzioni con la MdO nonché di soggetti terzi quali, a titolo esemplificativo, Hotel Esedra, Università C.N.R., e con soggetti indicati da MdO;
- k. custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambiti esterni assegnati in concessione, anche con l'ausilio di sistemi telematici;
- l. pulizia giornaliera e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza, con l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene ambientale e l'applicazione della normativa vigente e delle ordinanze che l'Ente concedente o altre autorità competenti possono emanare in materia;
- m. effettuazione, secondo il vigente regolamento, della raccolta Differenziata, interna ed esterna della struttura; il Concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso dei requisiti e delle autorizzazioni di legge per lo svolgimento di tali attività;
- n. effettuazione di tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere l'impianto in perfetto stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti Organi territoriali di vigilanza (Commissione Pubblico Spettacolo, Vigili del Fuoco, Autorità di Pubblica Sicurezza, ecc...);
- o. spese per la pubblicità, promozione e organizzazione dell'attività sportiva, ricreativa e di eventuali manifestazioni e gare (comprendenti anche eventuali tasse, diritti SIAE, eccetera) e per l'attrezzatura didattica necessaria;
- p. realizzazione e aggiornamento di un sito web informativo sulle attività dell'impianto.

Inoltre il Concessionario dovrà provvedere:

- a dotarsi di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti norme per la gestione in oggetto e dei servizi annessi (comprese le manifestazioni sportive);
- a tenere le scritture contabili a norma di legge e rispettare tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi;
- al rigoroso rispetto delle norme di legge in materia di pubblica sicurezza negli spazi riservati al pubblico;
- ad accertare, nei casi dovuti, che gli utilizzatori siano muniti di specifiche polizze assicurative e che siano state adempiute tutte le ulteriori incombenze prescritte per la pratica dell'attività sportiva;
- a rispettare la disciplina degli aspetti igienico-sanitari, strutturali e gestionali previsti nell'Accordo tra le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano sulla "disciplina interregionale delle piscine", in attuazione dell'Accordo Stato - Regioni e PP.AA. del 16 gennaio 2003, approvato in sede di Conferenza dei Presidenti il 16 dicembre 2004.

## Articolo XVIII. Sicurezza igienico sanitaria

Il complesso natatorio nel suo complesso dovrà essere gestito e mantenuto osservando i necessari requisiti igienico-sanitari-ambientali, garantendo la dotazione degli addetti dei dispositivi di legge ed i controlli secondo quanto stabilito dall'Atto d'Intesa tra Stato e Regioni relativo agli aspetti igienico-sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio.

Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva nonché tutte le disposizioni che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale o provinciale o comunale durante la concessione.





La MdO, allo scopo di verificare il rispetto degli obblighi derivanti dal presente articolo, potrà effettuare in qualsiasi momento, sopralluoghi, controlli e campionature ed ispezioni nei locali direttamente o tramite il Servizio di igiene e sanità dell'ASL territoriale, fatte salve le ispezioni di competenza di detto Servizio.

A carico del Concessionario sono tutti i prodotti e le attrezzature che devono essere utilizzati o installati negli ambienti e la loro manutenzione in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

Eventuali adeguamenti che si rendano necessari a seguito l'entrata in vigore di norme sopravvenute sono ad esclusivo carico del Concessionario.

Il Concessionario, oltre alle verifiche di legge, dovrà costantemente verificare la sicurezza degli impianti e la salubrità degli ambienti di lavoro al fine di evidenziare, attuare e promuovere ogni intervento atto ad eliminare eventuali rischi conseguenti l'esercizio dell'impianto o contingenti le varie attività.

### **Articolo XIX. Prevenzione, sicurezza ed antinfortunistica**

Il Concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro D.Lgs 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Il Concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza.

Il Concessionario:

- deve nominare il Responsabile incaricato del Servizio di Prevenzione e Protezione sui luoghi di lavoro il cui nominativo dovrà essere, tempestivamente, comunicato alla MdO;
- deve predisporre il piano di valutazione dei rischi sui luoghi di lavoro ed attuarne i contenuti, come l'affissione di una planimetria di orientamento, di tabelle di istruzioni, ecc...
- deve tenere costantemente aggiornato e disponibile il registro dei controlli periodici;
- predisporre il piano di evacuazione;
- deve redigere il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI) qualora necessario;
- in attuazione dell'art 6 del D.M. 10 Marzo 1998, deve provvedere alla designazione dei lavoratori incaricati dell'Attuazione delle misure di Prevenzione Incendi e a farsi carico dell'onere del conseguimento per gli stessi dell'attestato di idoneità tecnica di cui all'art. 3 Legge 609/96. I nominativi delle persone designate e copia dell'attestato dovranno essere comunicate alla MdO con l'obbligo del relativo aggiornamento in caso di successivi cambiamenti.

Il Concessionario deve porre in essere nei confronti dei propri dipendenti e di quelli da essa eventualmente gestiti, tutti i comportamenti dovuti, per imporre il rispetto delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali.

### **Articolo XX. Responsabilità**

Il Concessionario,

- è l'unico e solo responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione e del funzionamento dell'Impianto, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi;
- è garante del corretto uso del complesso da parte degli utenti ed è tenuto, pertanto, a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori;
- è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose a seguito dell'uso dell'impianto, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione. Eventuali danni che venissero arrecati agli impianti ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione, saranno a carico del Concessionario.



Attenzione particolare dovrà essere osservata dal Concessionario, nell'ambito degli aspetti di vigilanza attribuitigli dal presente capitolato, alla sorveglianza della regolare entrata e uscita degli utenti e del pubblico ed ai servizi di accoglienza dell'utenza con particolare riferimento ai bambini consentendo l'ingresso agli spogliatoi ad un accompagnatore adulto qualora essi non siano autosufficienti nel prepararsi alla lezione e nel rivestirsi successivamente.

### **Articolo XXI. Personale - Oneri**

Tutte le spese relative al personale tecnico, amministrativo, adibito a sorveglianza o a pulizia dei locali, o comunque addetto alla gestione ed allo svolgimento dei vari servizi necessari per un corretto funzionamento della struttura sono a carico completo del Concessionario che risponderà anche dell'opera dell'eventuale personale volontario.

Il personale non volontario utilizzato, subordinato o parasubordinato, deve essere assunto e inquadrato contrattualmente nel rispetto delle normative di legge e contrattuali vigenti ed ha diritto alle conseguenti contribuzioni previdenziali ed assistenziali ed alle tutele assicurative, verso le quali il Concessionario si assume ogni responsabilità: in nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra la MdO ed il personale suddetto.

La MdO resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e l'appaltatore, così come non si potrà porre a carico della MdO, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di cessazione anticipata della concessione.

## **Sezione IV – Obblighi manutentivi – Investimenti**

### **Articolo XXII. Manutenzione ordinaria**

Il Concessionario dovrà provvedere a suo totale carico alla manutenzione ordinaria del complesso, ivi compresi gli impianti tecnologici e gli arredi e delle aree libere di propria pertinenza. In particolare dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:

- provvedere interamente alla manutenzione ordinaria degli immobili, impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;
- effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione degli impianti con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;
- effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere l'impianto in esercizio ed in stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi di vigilanza dell'impianto stesso (C.V.P.S. – A.S.L. – VV.FF. Autorità di P.S.);
- realizzare tutti gli interventi richiesti dalla MdO finalizzati al miglior funzionamento dell'impianto, nonché al perseguimento del pubblico purché rientranti nella manutenzione ordinaria di immobili e impianti;
- provvedere interamente alla conduzione, esercizio e manutenzione impianti di riscaldamento, trattamento aria, termoventilazione ed erogazione di acqua calda;
- provvedere interamente alla conduzione, esercizio, pulizia e manutenzione impianti di filtrazione, circolazione e trattamento acque;
- provvedere interamente alla conduzione e manutenzione impianti tecnologici;
- provvedere interamente alla pulizia dell'intero complesso dato in gestione;
- provvedere interamente alla cura delle aree verdi e spazi circostanti;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione dell'impianto elettrico con verifica periodica dell'impianto di messa a terra, e degli apparecchi "salvavita" e delle prove funzionali delle luci di emergenza e dei soccorritori di energia elettrica;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione dell'impianto idrico-sanitario;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione degli idranti, dell'impianto antincendio, degli estintori con operazioni di compilazione del registro antincendio;



- provvedere interamente alla cura, manutenzione e verifica periodica della funzionalità delle porte tagliafuoco e delle uscite di emergenza.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerente le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. In particolare:

- riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati comprese tutte le opere necessarie ad integrarli;
- riparazione e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
- riparazione degli arredi e delle attrezzature di proprietà della MdO in dotazione al gestore;
- manutenzione, riparazione e sostituzione di eventuali recinzioni;
- riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni di componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- riparazioni con eventuali demolizioni e riprese di intonaci e rivestimenti;
- riparazione dei rivestimenti delle vasche mediante appositi prodotti, garantendo una costante analisi degli eventuali distacchi;
- riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento) di infissi e serramenti interni ed esterni;
- cambio di lampade, interruttori, punti di presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- manutenzione degli impianti termici e di aerazione, comprese verifiche periodiche previste sugli impianti di riscaldamento con potenzialità maggiore a 116 kW;
- pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie, con particolare attenzione alle canalizzazioni sul tetto piano;
- riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzione, ringhiere, corrimani ed opere in ferro o in acciaio esistenti;
- dipintura delle pareti interne e/o esterne;
- pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- manutenzione impianti idrici (scambiatori, pompe, filtri, vasche di riempimento, dosatori di cloro, pompe di drenaggio, ecc...);
- controllo periodico della conformità delle acque e del processo di trattamento alle specifiche normative sanitarie;
- controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- controllo degli apparecchi illuminanti esterni e delle relative guarnizioni di tenuta.

Le operazioni indicate nel presente articolo sono da intendersi elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici, anche in riferimento ai programmi di manutenzione specifica prevista dalle condizioni di uso e manutenzione previste per ogni singolo impianto e sua componente.

La programmazione e la periodicità degli interventi deve garantire in ogni momento la perfetta efficienza e funzionalità degli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti.

Nell'allegato E) "Impianti - Piano Tecnico di Gestione e Manutenzioni" sono specificate le cadenze di intervento e controllo previste per alcune tipologie di manutenzione puntuale.

Nell'allegato F) "Igiene e sanificazione" sono specificate le cadenze di intervento e controllo previste per alcune tipologie di pulizia puntuale.

Le operazioni indicate nel presente articolo nonché quelli stabiliti nell'allegato E) e nell'allegato F) sono da intendersi elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi di pulizia, di manutenzione, di gestione e di controllo periodici minimi che il concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza degli immobili, delle strutture, delle



attrezzature e degli impianti tecnologici, anche in riferimento ai programmi di manutenzione specifica prevista dalle condizioni di uso e manutenzione prevista per ogni singolo impianto e sua componente. Qualora il Concessionario non effettui gli interventi di manutenzione ordinaria necessari la MdO provvederà a diffidarlo all'esecuzione degli stessi assegnando un termine per provvedere. Decorso inutilmente tale termine la MdO, a seconda della gravità dell'inadempienza, potrà:

- a. applicare una sanzione da € 100,00 a € 500,00, nella misura che sarà determinata dall'ufficio tecnico di MdO in ragione della gravità ed entità dell'inadempienza, che verrà introitata anche mediante incameramento della cauzione definitiva;
- b. procedere direttamente d'ufficio in danno al Concessionario, a valere sulla cauzione definitiva. In caso di reiterati inadempimenti agli obblighi manutentivi e di pulizia il Concessionario potrà essere dichiarato decaduto.

### **Articolo XXIII. Interventi di manutenzione straordinaria obbligatoria**

Il Concessionario dovrà realizzare interventi di manutenzione straordinaria della struttura meglio dettagliati nel documento preliminare redatto dall'ufficio tecnico della MdO, e allegato sub C) al presente capitolato, che prevede in sintesi le seguenti lavorazioni:

#### **1. Opere riguardanti la piscina coperta e area spogliatoi**

- 1.1. impermeabilizzazione copertura biglietteria/uffici/ingresso;
- 1.2. manutenzione dei serramenti esterni della zona piscina coperta e zona spogliatoi anche con sostituzione, ove necessario, di MAB chiudiporta e ferramenta varia;
- 1.3. manutenzione e ripristino controsoffitto spogliatoi e zone comuni;
- 1.4. manutenzione di tutti i servizi igienici con verifica ed eventuale sostituzione rubinetteria, sanitari;
- 1.5. tinteggiatura delle parti non rivestite e sistemazione porte interne;
- 1.6. ripristino funzionamento vaschetta lavapiedi per ingresso alla vasca coperta;
- 1.7. ripristino fughe vasca con verifica anche dei corpi illuminanti;
- 1.8. sostituzione lampade illuminazione;
- 1.9. verifica ed eventuale sostituzione di interruttori sui quadri elettrici;

#### **2. Opere riguardanti la piscina scoperta**

- 2.1. ripristino funzionamento vaschetta lavapiedi e doccia ad arco per ingresso alla vasca scoperta;
- 2.2. tinteggiatura di tutte le aree esterne ivi comprese gli spalti;
- 2.3. ripristino parziale piastrelle bordo vasca;
- 2.4. sostituzione delle corsie galleggianti;
- 2.5. sistemazione con integrazione delle scalette in acciaio vasca;
- 2.6. sostituzione parziale pedane blocchi di partenza;
- 2.7. ripristino cancellotti per accesso alla vasca scoperta;

#### **3. Locali tecnici**

- 3.1. ripristino con sostituzione tenute e cuscinetti delle elettropompe del ricircolo delle due piscine;
- 3.2. ripristino con eventuale sostituzione tenute e cuscinetti delle elettropompe dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento;
- 3.3. ripristino con eventuale sostituzione delle elettropompe dell'impianto di ricircolo dell'acqua sanitaria;
- 3.4. riparazione gruppo frigo;
- 3.5. sostituzione impianto filtrazione, compreso filtri, della piscina coperta e della piscina scoperta;
- 3.6. sostituzione tubazione di pescaggio dalla vasca di compenso della piscina coperta nella parte interna alla stessa;
- 3.7. sostituzione tubazione di pescaggio dalla vasca di compenso della piscina scoperta nella parte interna alla stessa;



3.8. sostituzione galleggiante di riempimento della vasca di compenso della vasca coperta e scoperta;

Sono a carico del Concessionario:

- a. redazione del progetto definitivo - esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria in conformità al documento preliminare redatto dalla MdO, compresi gli oneri di progettazione e di tutte le altre prestazioni tecniche connesse;
- b. le procedure necessarie per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta, da parte di enti o organismi competenti, necessarie per l'esecuzione dei lavori, fra le quali eventuali comunicazione al comune e per le quali il Concessionario si assumerà gli oneri e rischi derivanti dal ritardato o mancato ottenimento;
- c. l'esecuzione dei lavori nel rispetto del progetto definitivo esecutivo, accollandosi ogni spesa inerente e conseguente ai lavori anche in caso di incremento dei costi, dando atto che la MdO rimarrà indenne da ogni e qualsiasi richiesta di mutamento delle condizioni contrattuali d'appalto o di risarcimento, compresi gli oneri della direzione lavori, del collaudo e di tutte le altre prestazioni tecniche connesse.

Gli interventi impiantistici dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della normativa nazionale e regionale anche in materia di sicurezza e dovranno essere affidati a ditte in possesso dei requisiti di legge e precisamente attestazione SOA nella categoria OG11 classifica 1^ nonché abilitazione ai sensi del DM 37/2008 che dovranno rilasciare dichiarazione di conformità e un numero adeguato di copie della documentazione grafica dei lavori eseguiti.

Le modalità di esecuzione dei lavori sono rimesse al Concessionario pertanto i lavori potranno essere eseguiti in economia, ovvero mediante appalto/i e comunque nel rispetto della normativa vigente, esonerando MdO da ogni responsabilità in merito alla procedura di affidamento individuata e ai rischi derivanti dall'esecuzione. I rapporti con le ditte esecutrici sono tenuti esclusivamente dal Concessionario che solo risponde nei loro confronti a qualsiasi titolo, rimanendo del tutto estranea la MdO.

Il Concessionario dovrà sottoporre ad approvazione il progetto definitivo/esecutivo. La MdO si riserva la facoltà di approvare il progetto se non rispetta i requisiti richiesti.

Il Concessionario comunicherà il nominativo del progettista, prima dell'inizio della progettazione, del direttore dei lavori e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, prima dell'inizio dei lavori.

Nel corso dei lavori saranno programmate visite da parte di funzionari tecnici di MdO per verificarne lo stato di avanzamento nonché la qualità e la perfetta regola d'arte delle opere in corso di esecuzione.

Il Concessionario è responsabile nei confronti di MdO per qualsiasi danno o perdita alla struttura, agli impianti, attrezzature o arredi presenti nell'immobile potesse verificarsi in dipendenza dei lavori.

Sarà cura del Concessionario verificare o richiedere adeguate polizze assicurative contro i rischi derivanti dall'esecuzione dei lavori e di responsabilità civile verso terzi.

#### TERMINE DI ULTIMAZIONE

I lavori di manutenzione straordinaria obbligatori previsti ai precedenti punti dovranno essere ultimati entro la data di avvio delle attività.

In caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori rispetto al termine sopra indicato il concessionario non potrà in alcun modo sospendere i pagamenti dei ratei della concessione previsti.

In caso di ritardo superiore a cinque mesi potrà essere dichiarata la decadenza della Concessione.

#### Articolo XXIV. Interventi di investimento

Il Concessionario, fermo restando l'obbligo di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria precisati all'art. 24 e quelli di manutenzione straordinaria minimi previsti nell'art. 25 ed in conformità al documento preliminare, potrà offrire in gara la realizzazione di interventi di innovazione e riqualificazione e migioria del complesso natatorio, che potrà riguardare uno o più dei seguenti ambiti:

- riqualificazione energetica degli impianti;
- miglioramento della qualità in termini di confort, benessere e valore estetico.

Gli interventi proposti devono essere finalizzati ad uno dei seguenti obiettivi:





- miglioramento della funzionalità dell'impianto in termini di potenzialità ricettiva, per pubblico e bagnanti;
- miglioramento dell'impianto in termini di qualità ambientale interna ed esterna;
- miglioramento dell'impianto derivante da strategie e realizzazioni proposte per la gestione delle acque;
- miglioramento dell'impianto derivante dalla previsione di interventi di miglioramento della prestazione energetica dell'edificio date da:
  - sfruttamento di fonti energetiche alternative;
  - sostituzione di generatori di calore ed impianti con soluzioni ad alta efficienza e/o con presenza di cogenerazione;
  - vantaggio della MdO rappresentato dalle realizzazioni, dall'utilizzo dei materiali proposti in termini di economie di gestione e manutenzione anche in fase successiva alla concessione.

Tutte le opere realizzate entreranno nel patrimonio indisponibile della MdO.

#### **Articolo XXV. Obbligo di aggiornamento delle agibilità, certificazioni, omologazioni**

Per ogni intervento che il Concessionario dovesse effettuare sugli edifici o sugli impianti del complesso natatorio, in relazione sia a quanto previsto all'art. 25, sia a quanto previsto all'art. 26 che in qualsiasi altro intervento che il Concessionario volesse attuare sull'impianto è obbligatorio procedere, a propria cura e spesa, all'aggiornamento di Agibilità, sia edilizie che ai fini del pubblico spettacolo, omologazioni, certificazioni di prevenzione incendi, nonché ogni altra certificazione resa obbligatoria dalla legge, in ragione delle diverse tipologie di intervento”.

### **Sezione V- Obblighi di carattere economico**

#### **Articolo XXVI. Forniture e servizi**

Il Concessionario dovrà assumere integralmente i costi per il combustibile necessario per il riscaldamento dell'acqua e degli ambienti con l'onere di assicurarsi la relativa somministrazione. Relativamente all'utenza idrica ed elettrica, il cui costo cede interamente a carico del concessionario, con cadenza mensile verrà eseguita in contraddittorio la lettura dei misuratori di cui sono dotati gli impianti e il relativo costo andrà rimborsato a Mostra entro e non oltre giorni cinque dalla ricezione della relativa fattura; nell'ipotesi in cui MdO dovesse provvedere a rendere autonome le forniture, il concessionario provvederà a stipulare autonomo contratto con la società erogante.

#### **Articolo XXVII. Obblighi a carico della MdO**

Sono a carico della MdO gli oneri fiscali derivanti dalla proprietà dell'immobile.

#### **Articolo XXVIII. Controlli e vigilanza di MdO**

La MdO, allo scopo di verificare la corretta e diligente gestione dell'impianto ed il puntuale svolgimento del servizio connesso, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività svolte,



della coerenza della gestione agli obiettivi perseguiti dalla MdO e del rispetto di quanto definito nel presente disciplinare e di tutti gli obblighi contrattuali.

Il Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documenti laddove è richiesto.

La MdO si riserva di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

### **Articolo XXIX. Relazione annuale - Piano tariffario**

Entro il 30 novembre di ogni anno il Concessionario dovrà presentare alla MdO una relazione scritta sull'andamento della gestione svolta, unitamente al piano tariffario per l'esercizio successivo motivando eventuali variazioni che intendesse apportare. Sarà compito della MdO, di cui al successivo articolo, verificare e avallare eventuali variazioni del piano tariffario.

### **Articolo XXX. Contestazioni di inadempienze - Penali**

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti. Qualora vengano riscontrate inadempienze contrattuali o che il servizio non viene svolto in maniera conforme alla concessione la MdO provvederà ad inviare formale contestazione a mezzo raccomandata o fax diffidando il Concessionario a rimuovere gli inadempimenti contestati o ad adottare le misure più idonee affinché il servizio venga svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel presente documento, fissando un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza.

Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla notifica della contestazione stessa.

Qualora il Concessionario non fornisca alcuna motivazione ovvero le motivazioni addotte non vengano ritenute accoglibili e, comunque, in ogni caso di inottemperanza alla diffida, la MdO, salvo che il fatto non costituisca motivo di decadenza o revoca, potrà applicare le seguenti penali:

1. per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione nei modi e termini dettati dalla ordinaria diligenza e di un adeguato servizio di pulizia e sanificazione: una penale da € 100,00 a € 500,00 nella misura che sarà determinata da MdO in ragione della gravità dell'inadempienza;
2. per violazione del calendario o degli orari di apertura: una penale pari a € 100,00 (euro cento/00) per ogni irregolarità;
3. per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa: una penale di € 500,00 oltre ad una penale di € 300,00 per ogni giorno di eventuale chiusura del complesso per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
4. per l'ingiustificata non ammissione di persone all'utilizzo dell'impianto: una penale €100,00 per ogni singolo caso;
5. per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori dell'impianto o verso i funzionari all'uopo incaricati da MdO di vigilare sull'operato del Concessionario: una penale di € 100,00;
6. per ritardata presentazione della relazione o del piano tariffario di cui all'art. 33 entro i termini ivi stabiliti, una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo.

In caso di inadempienze per le quali non sia prevista espressamente una penale, potrà essere applicata una penale quantificata, a discrezione di MdO, in ragione della gravità dell'inadempimento, in una misura stabilita fra un minimo di € 100,00 ed un massimo di € 1.000,00.

L'applicazione della penale e la sua quantificazione definitiva avverrà con comunicazione scritta inviata da MdO, salvo quella di cui al numero 1. In caso di inottemperanza al pagamento

l'introito della penale potrà essere fatto attraverso l'escussione parziale della cauzione definitiva.

Non potranno comunque essere comminate più di 4 penali in un anno; qualora fossero state già applicate tre penali al verificarsi di un evento da sanzionarsi con penale, potrà essere dichiarata la decadenza della concessione.



## PARTE V- CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

### Articolo XXXI. Revoca della Concessione

La MdO si riserva la facoltà di revocare unilateralmente la concessione e quindi recedere dal contratto correlato, con preavviso di almeno tre mesi da comunicare al Concessionario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, per

- per motivi di pubblico interesse;
- per mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico – sanitarie vigenti e delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- per gravi motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario.

Il termine del preavviso potrà essere inferiore in presenza di motivi d'urgenza che non consentono indugi.

La MdO, previa formale contestazione al Concessionario, può procedere revoca della concessione, con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:

1. mancata osservanza degli obblighi di manutenzione tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti
2. qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
3. in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di investimento, offerti in gara, di oltre cinque mesi rispetto a quanto previsto nel cronoprogramma allegato per inerzia, negligenza o altra causa addebitabile al Concessionario;
4. per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato, che siano state oggetto di specifiche contestazioni al momento del loro accertamento, o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio.

L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al Concessionario. La revoca della concessione è disposta con specifica delibera di CdA ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso. Salvo motivi d'urgenza, la revoca potrà essere disposta dalla scadenza dell'anno in corso.

La revoca della concessione comporta l'immediato obbligo per il Concessionario di restituire l'impianto nello stato in cui si trova e nessuna richiesta a qualsiasi titolo e di qualsiasi natura potrà essere avanzata dal Concessionario alla MdO.

Nessuna pretesa può essere avanzata dal Concessionario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna del complesso natatorio.

Il Concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

### Articolo XXXII. Decadenza della concessione

Potrà essere dichiarata la decadenza della concessione, con conseguente risoluzione del contratto accessivo, nei seguenti casi:

- a. fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- b. scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- c. per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nell'immobile ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- d. arbitraria sospensione dell'attività o ingiustificata chiusura dell'impianto per più di sette giorni nel corso di un anno;
- e. in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria, per inerzia, negligenza o altra causa addebitabile al Concessionario;
- f. ritardo nel pagamento del canone di oltre 30 gg per più di tre volte nel corso dell'anno;





- g. ritardo nell'inizio dei lavori o nell'ultimazione dei lavori di cui all'art. 25 e 26 rispetto a quanto offerto nel cronoprogramma;
- h. destinazione dell'immobile o di parte di esso ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- i. qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
- j. violazione al divieto di sub- concessione o di cessione del contratto;
- k. nel caso previsto all'ultimo paragrafo dell'art. 33;
- l. violazione di norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di personale;
- m. altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

Prima di pronunciare la decadenza, MdO intimerà al Concessionario, mediante raccomandata a/r formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari per rimuovere la stessa.

Nel caso di inottemperanza alla diffida, MdO emetterà il provvedimento di decadenza che disporrà i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione, con salvezza di ogni diritto, compresi i danni diretti ed indiretti.

In caso di decadenza MdO avrà diritto, a titolo di penale, ad una somma pari a cinque volte l'importo del canone annuo, rivalutato, salvo il risarcimento del maggior danno che venisse a subire. MdO potrà valersi a questi scopi della cauzione definitiva.

In caso di decadenza non sarà dovuto al Concessionario alcun indennizzo e/o rimborso e/o risarcimento a qualsiasi titolo.

#### **Articolo XXXIII. Recesso**

Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto anticipatamente, con un preavviso di almeno 1 anno da comunicarsi a MdO mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Concessionario dovrà versare a MdO l'importo totale del canone dovuto per l'anno in corso. MdO entrerà nel pieno possesso e disponibilità dell'immobile nello stato in cui si trova.

#### **Articolo XXXIV. Sostituzione del concessionario**

Qualora si rende necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario o alla causa di risoluzione del contratto o di rinuncia all'aggiudicazione, MdO si riserva di aggiudicare l'incarico al Soggetto secondo classificato, ovvero alla terza, qualora sussistano le condizioni, o mediante affidamento a terzi. Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati alla concessionario precedentemente aggiudicatario.

### **PARTE VI – NORME FINALI**

#### **Articolo XXXV. Definizione delle controversie**

Per tutte le controversie concernenti la concessione, l'interpretazione, l'esecuzione del contratto o connesse alla gestione che dovessero insorgere tra MdO e Concessionario, questi si impegnano a tentare una conciliazione.

Ove il tentativo di conciliazione non avesse successo, il foro competente sarà esclusivamente quello del Tribunale di Napoli.