



COMUNE DI CANTOIRA
(Città Metropolitana di Torino)
Via della Chiesa n. 28 - 10070 CANTOIRA (TO)
Tel. (0123) 585601 - Fax. (0123) 585016

**CONCESSIONE IN USO DELLA PISCINA SCOPERTA
COMUNALE E DELL'ANNESSO BAR IN LOCALITA'
TRAMBIE'.**

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

ART. 1

Oggetto dell'appalto

Il Comune di **Cantoira** concede in uso e gestione la **PISCINA SCOPERTA COMUNALE CON RELATIVO SOLARIUM, DEGLI SPOGLIATOI NEL FABBRICATO POLIVALENTE COMUNALE E DELL'ANNESSO BAR IN LOCALITA' TRAMBIE'.**

L'attività a carico del concessionario consiste nell'esecuzione dei servizi relativi alla gestione della piscina comunale scoperta, delle aree verdi destinate a solarium, dei locali spogliatoi annessi al fabbricato polivalente di proprietà comunale e delle strutture pertinenziali e dell'annesso locale bar secondo quanto previsto dal presente capitolato per il servizio pubblico di gestione.

La gestione della struttura è finalizzata alla pratica turistico- sportiva ed allo spettacolo sia di natura sportiva che ricreativa, compatibile con la presenza di pubblico nonché all'utilizzo di tutte le aree annesse e pertinenziali alla struttura.

Per l'effettuazione di tali attività è richiesto lo svolgimento di una serie minima di prestazioni ed interventi, i cui elementi descrittivi sono illustrati in dettaglio nel seguito del presente capitolato speciale d'appalto.

La controprestazione a favore del concessionario è unicamente costituita dai proventi derivanti, per tutta la durata della concessione, dal diritto di gestire funzionalmente l'opera e sfruttare economicamente l'impianto.

La gestione comprende anche la possibilità di utilizzo del vicino fabbricato comunale polivalente, dietro corrispettivo stabilito da tariffe comunali vigenti, **previa richiesta scritta**, per organizzare eventi, manifestazioni e/o feste private, compatibilmente con le esigenze di utilizzo da parte delle Amministrazione comunale e debita pulizia degli stessi locali dopo l'uso.

In ogni caso il fabbricato polifunzionale del Trambie' resterà in gestione dell'amministrazione comunale che potrà usufruire degli spogliatoi pertinenziali alla piscina e dei servizi igienici annessi e condivisi dalle due strutture, previo accordo con il gestore e successiva pulizia degli stessi.

ART.2

Durata della gestione

La concessione avrà una durata di anni 2 (DUE) decorrenti dal 01/07/2026 e fino al 30/06/2028, con possibilità di rinnovo per un anno.

Si specifica che per l'anno in corso 2026, si dovrà considerare un periodo di apertura dal 01/07/2026 al 05/10/2026, in quanto nei mesi successivi fino al 31/12/2026 il Comune di Cantoira dovrà effettuare delle opere di manutenzione straordinaria al fabbricato e agli impianti, programmati e necessari.

Circa quattro mesi prima dalla scadenza del contratto, l'Amministrazione Comunale procederà, esercitata infruttuosamente ed a sua facoltà l'opzione del rinnovo, a nuova gara d'appalto

secondo i dettami della normativa vigente, concedendo ai gestori uscenti un diritto di prelazione, a parità d'offerta, su altri concorrenti.

L'Avvio delle attività oggetto del presente capitolato è previsto entro il giorno 01/07/2026 salvo eventuali slittamenti derivanti da cause non imputabili alla volontà delle parti.

Contestualmente alla stipula del contratto dovrà essere redatto un verbale di consistenza dello stato d'uso e manutenzione degli impianti e di tutte le opere accessorie presenti nelle aree oggetto del contratto di concessione e gestione dell'impianto medesimo per l'anno 2026.

Analogo verbale sarà redatto a seguito delle opere di manutenzione straordinaria in programma e previste per l'autunno 2026.

ART. 3

Programma di gestione

Il programma di gestione e organizzazione dei servizi della piscina, della struttura polivalente del Trambìe (a disposizione secondo le modalità di cui all'art. 1) e dei locali bar da redigersi a cura e spese del concessionario e farà parte integrante e sostanziale del contratto ed impegnerà il concessionario medesimo a rispettarne i contenuti.

Al fine di garantire un servizio pubblico, in una zona turistica frequentata nel periodo primaverile ed estivo, il concessionario si impegna a garantire l'apertura del bar, dalle ore 9.30 alle ore 23.30 di tutti i giorni almeno nel periodo compreso dal 01 giugno al 15 settembre, per quanto riguarda l'apertura della piscina dovrà invece essere garantita almeno dal 15 giugno al 31 agosto .

Durante il periodo estivo, di svolgimento del mercato settimanale del martedì nell'adiacente zona, dovrà essere garantita l'apertura alle ore 7.00.

ART. 4

Canone di concessione

Il corrispettivo del servizio che il gestore dovrà versare al Comune, consiste in un canone annuale di:

- Euro 1.200,00 per l'anno 2026, per il periodo sopracitato dal 01/07/2026 al 05/10/2026, incrementato della percentuale di aumento ottenuto in sede di gara di appalto;
- Euro 4.000,00 per gli anni solari successivi 2027 e 2028, incrementato della percentuale di aumento ottenuto in sede di gara di appalto;

Il valore complessivo della gestione per tutta la durata della stessa risulta pertanto essere di pari Euro 5.500,00 incrementato della percentuale di aumento ottenuto in sede di gara di appalto e di Euro 9.500,00 incrementato della percentuale di aumento ottenuto in sede di gara di appalto, in caso di ripetizione per un ulteriore anno.

Con rimborso spesa di polizza per struttura (circa Euro 500,00).

Il canone per la gestione del complesso dovrà essere corrisposto a partire dall'anno della stipula del contratto, in due rate semestrali posticipate le cui scadenze sono fissate nel seguente prospetto:

- la prima rata 2026 pari al 50% dell'importo di aggiudicazione entro il 30 giugno;
- la seconda rata 2026 pari al 50% dell'importo di aggiudicazione entro il 30 settembre;
- la prima rata 2027 pari al 50% dell'importo di aggiudicazione entro il 30 giugno;
- la seconda rata 2027 pari al 50% dell'importo di aggiudicazione entro il 30 settembre;
- il rimborso di Euro 500,00 annuali per assicurazione al momento della sottoscrizione del contratto. La successiva rata entro il 31 dicembre 2027.

ART. 5

Condizioni di appalto

L'assunzione del bando di cui al presente capitolato implica da parte del concessionario la conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che lo regolano e di tutte le condizioni locali che possono influire su forniture, disponibilità e costo di mano d'opera e più in generale di

tutte le circostanze che possono influire sul giudizio del concessionario medesimo circa la convenienza di assunzione dell'appalto sulla base del canone offerto con rinuncia ad ogni rivalsa, compreso l'aumento dei costi per l'applicazione di oneri fiscali e contributi di qualsiasi genere e di qualsiasi circostanza sfavorevole possa verificarsi successivamente all'aggiudicazione.

ART. 6

Stipulazione del contratto

Il contratto sarà perfezionato tramite scrittura privata e l'invio della determinazione l'aggiudicazione e del presente capitolato

Se il concessionario non addivenisse alla stipula entro il termine di venti giorni e non ricorrerono giusti motivi da essere valutati dall'Amministrazione stessa per la stipula tardiva, questa avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e di procedere all'aggiudicazione del servizio ad altro soggetto interessato;

Il presente capitolato speciale d'appalto farà parte integrante della determina di aggiudicazione.

ART. 7

Manutenzione degli impianti e delle attrezzature

Il concessionario dovrà provvedere a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di tutti i locali oggetto dell'appalto di concessione (piscina e locali annessi, spogliatoi di pertinenza e bar, aree verdi a solarium) intendendosi per tali le opere di riparazione, opere accessorie e pertinenziali e quelle necessarie al mantenimento in efficienza degli impianti. In particolare, sono a cura e spese del concessionario i seguenti oneri:

- a) Riparazione, tinteggiatura e rifacimento di parti di intonaci interni, riparazione e rivestimenti dei interni;
- b) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;
- c) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza dell'uso;
- d) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
- e) Manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento, di illuminazione, di condizionamento dell'acqua della piscina compreso il controllo di igienicità ed il suo mantenimento nei parametri di legge;
- f) Manutenzione e gestione della condotta interna alle strutture oggetto di appalto e della vasca di accumulo dei reflui;
- g) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- h) verifica periodica degli idranti, secondo quanto previsto dalla normativa sulla sicurezza;
- i) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni e rivestimento della vasca natatoria;
- j) sostituzione vetri rotti;
- k) pulizia e tenuta in ordine della viabilità e delle aree verdi circostanti i fabbricati;
- l) mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica interna ed esterna e all'eventuale integrazione se richiesta per motivi di sicurezza e agibilità;
- n) la pulizia ordinaria e straordinaria degli stessi locali compresi gli spogliatoi; resta inteso che gli oneri per l'approvvigionamento dei materiali di consumo e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività di pulizia sono a totale carico del concessionario
- o) vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti dell'impianto, delle norme igienico sanitarie e di eventuali prescrizioni delle autorità sanitarie, nonché assicurare il decoro, l'igiene e la pulizia interna ed esterna dell'impianto;
- p) l'acquisto di solventi e reagenti chimici per la pulizia e disinfezione sia dei locali che delle parti esterne, compresi i prodotti per la gestione e trattamento dell'acqua della piscina;
- r) gli oneri di avvio e spegnimento degli impianti e interventi di ripristino, nonché fornitura dei servizi occorrenti al funzionamento del complesso turistico- sportivo e delle sue apparecchiature, prestazioni manutentive che si rendessero necessarie su tutti gli impianti tecnologici (compresi l'impianto di riscaldamento e di condizionamento) mediante fornitura e messa in opera delle apparecchiature necessarie al funzionamento degli stessi;

- s) il pagamento dei canoni e delle tariffe pertinenti i servizi telefonici eventualmente attivati dallo stesso gestore;
- t) le spese per il pagamento d'imposte e tasse per affissioni e pubblicità;
- u) gli oneri relativi ai consumi dell'energia elettrica all'interno ed all'esterno degli impianti, ai consumi dell'acqua, all'acquisto del combustibile per il funzionamento delle attrezzature per le manutenzioni (rasaerba, decespugliatore, etc.) al pagamento della TARI. Il concessionario provvederà entro 5 giorni dall'inizio delle prestazioni ad intestarsi tutte le utenze relative agli impianti, fatta eccezione dell'impianto a gas per riscaldamento spogliatoi e piscina;
- w) l'onere di individuare, quantificare, e segnalare all'Amministrazione Comunale i problemi e gli interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati oltre che ad un corretto funzionamento, anche al potenziamento e al miglioramento qualitativo e funzionale del complesso;
- y) l'obbligo e l'onere economico di nominare il responsabile della gestione della sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 e del D.M. 18.03.96 contenente le "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e della relativa circolare ministero dell'interno n. 9 del 18.06.1997 e di tutti gli adempimenti amministrativi per l'ottenimento delle certificazioni previste dalla normativa vigente o introdotte dall'evolversi della stessa, per tutti gli aspetti, assicurativi, antinfortunistici, antincendio, agibilità o quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto in relazione alla sua destinazione d'uso. La verifica ed il collaudo periodico dei sistemi di sicurezza interni ed esterni e della rete antincendio;
- z) la gestione dell'impianto natatorio, prevede l'assoluto rispetto, da parte del concessionario dell'atto di intesa tra stato e regioni relativo agli aspetti igienico- sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio (conferenza Stato - Regioni - Accordo 16.01.2003 G.U. 03.03.2003,n. 51);
- aa) nell'appalto è compreso l'onere per la gestione, conduzione e manutenzione dell'impianto di trattamento dell'acqua a servizio della vasca da svolgersi con l'ausilio di personale qualificato e in possesso di tutti i requisiti di legge obbligatori; In particolare dovrà essere assicurato quanto segue:
- Controllo generale degli impianti di filtrazione acqua piscina con verifica di buon funzionamento gruppi valvole e timer programmazione;
 - Controllo, pulizia e manutenzione pompe dosatrici e delle relative tubazioni;
 - Reintegro prodotti chimici nei contenitori;
 - Pulizia e manutenzione delle valvole di aspirazione e degli iniettori dei prodotti chimici;
 - Controlavaggio dei filtri a sabbia;
 - Pulizia dei pre-filtri delle pompe;
 - Controllo dei parametri acqua (cloro libero – cloro totale – cloro combinato – pH – acido cianurico) e comparazione con i valori indicati dalla centralina automatica. Eventuale taratura della centralina;

Presso il complesso dovrà essere tenuto un registro dove dovranno essere annotati tutti gli interventi, la data, il nominativo dell'impresa che esegue l'intervento e la firma del responsabile del servizio.

Le parti dell'impianto deteriorate per errata o cattiva manutenzione dovranno essere sostituite a spese del concessionario.

Tutti gli oneri di manutenzione sopra richiamati riguardano indifferentemente sia i locali della piscina comunale, che quelli del bar che degli spogliatoi.

ART. 8

Oneri ed obblighi a carico del concessionario

Il gestore oltre al pagamento del canone offerto di cui al punto 3, accetta ed assume a suo completo ed esclusivo carico i seguenti oneri ed obblighi, con rinuncia del diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale:

1. pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dal contratto o dall'attività da svolgere;
2. pagamento e intestazione delle utenze per la fornitura di pubblici servizi, quali: acqua, gas, energia elettrica, fonia e dati, sorveglianza, raccolta e trasporto rifiuti;
3. disponibilità alla collaborazione nei casi di realizzazione di eventi ed iniziative ricreative promosse o patrocinate dall'Amministrazione comunale (es. aperture straordinarie in casi di manifestazioni sportive, culturali o eventi promossi o patrocinati dal Comune);

4. consentire la visita di personale dell'Amministrazione comunale per verificare l'ottimale manutenzione della struttura;

5.mantenimento costante, anche da parte del personale subordinato, di contegno corretto e riguardoso, e di condotta irreprensibile nei confronti dell'utenza;

6.segnalazione all'Amministrazione comunale di qualsiasi inconveniente, irregolarità o manomissione riscontrati negli impianti, nonché la denuncia alle competenti autorità quando il fatto costituisca reato;

7.obbligo, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, a stipulare con primario assicuratore (e da mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto) un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Cantoira) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 500.000 (Cinquecentomila/00) per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
 - preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
 - conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio;
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Concessionario si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.
- Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da: prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 500.000 (euro cinquecentomila) per sinistro e non inferiore a Euro 500.000 (euro cinquecentomila) per persona.
- Incendio e rischi accessori per i beni di sua proprietà per il valore dei beni medesimi;
- Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni datigli in concessione dal Comune mediante garanzia "Rischio Locativo", di adeguato capitale.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze R.C.T. o R.C. Prodotti dei fabbricanti o dei fornitori dei prodotti utilizzati per la preparazione dei pasti – che invierà copia delle polizze al Comune di Cantoira – non esonerano l'aggiudicatario stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

E', altresì, a totale ed esclusivo carico del concessionario, con espressa rinuncia a diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'obbligo di applicare nei confronti dei lavoratori occupati nella gestione della struttura e nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituente oggetto della presente convenzione tutte le norme contenute nel relativo contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a riguardo. L'attività dovrà essere espletata con personale idoneo.

ART. 9

Riconsegna della Struttura

All'affidatario è fatto obbligo di riconsegnare l'area e la struttura concessa in gestione in perfetto stato funzionale e di conservazione, con gli adeguamenti e miglioramenti eventualmente apportati e regolarmente approvati dall'ente senza poter nulla pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro. E' fatto salvo il diritto del Comune di richiedere, ove necessario, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, in danno e a spese dell'affidatario.

Della riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Il Comune si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzata dal concessionario, ancorché autorizzate, senza versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c. Nel caso di mancata o ritardata consegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il concessionario, oltre a quanto previsto nel presente contratto, dovrà pagare al Comune una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione in quel momento dovuto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all' 1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque il risarcimento del maggior danno. E' fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo di quanto concesso in locazione.

ART. 9

Licenze e autorizzazioni

Il concessionario deve munirsi di tutte le autorizzazioni, permessi o licenze necessarie ed essere in regola con quanto previsto dalla legge in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

In caso di presentazione di istanze da parte del concessionario tese all'ottenimento di permessi, licenze o autorizzazioni per l'adeguamento della struttura a norme di legge esistenti o sopravvenute finalizzate all'esercizio dell'attività per cui la stessa è concessa, gli Uffici comunali esamineranno dette istanze e istruiranno i conseguenti procedimenti con priorità ma non saranno vincolati in alcun modo al rilascio dei permessi, licenze o autorizzazioni richieste.

Il concessionario che svolga l'attività di somministrazione senza i predetti atti autorizzatori sarà perseguibile nei termini di legge e non potrà invocare la mancanza degli stessi come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale. In tal caso il Concessionario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi prescritti dalla legislazione vigente.

Ulteriori attività connesse potranno essere, di volta in volta, autorizzate dall'Amministrazione Comunale, per il tramite dell'ufficio competente.

Relativamente alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, l'affidatario non potrà avanzare alcuna pretesa al termine della gestione, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Comune né nei confronti dell'eventuale successivo affidatario.

Il concessionario, nel caso in cui intenda organizzare manifestazioni di qualunque genere, è tenuto ad ottenere tutte le autorizzazioni richieste dalla normativa vigente e ad adeguare la struttura e l'area di pertinenza in conformità alle stesse.

ART. 10

Normativa di conduzione

Il gestore sarà obbligato ad osservare nella conduzione della piscina, e dei locali ricreativi del bar e norme vigenti in materia di igiene e sanità, di sicurezza (D.Lgs.81/2008 e s.m.i.) e prevenzione incendi.

Il gestore dovrà avvalersi di un responsabile del Servizio di gestione dotato di specifica competenza professionale.

Il Responsabile, (che potrà coincidere con la figura dello stesso gestore) dovrà provvedere a:

- a) Organizzare il servizio,
- b) Vigilare sulla buona esecuzione della gestione,
- c) Sottoscrivere i verbali in contraddittorio con i tecnici/funzionari dell'Amministrazione Comunale relativi a contestazioni a seguito di ispezioni e controlli sulla gestione del complesso.
- d) Assumere le funzioni di terzo responsabile nella conduzione della centrale termica dell'impianto.

Per quanto attiene ai requisiti per la gestione e la conduzione dell'attività Bar il concessionario dovrà possedere all'atto della partecipazione alla gara, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, i requisiti previsti art. 4 e 5 della L.R. 38 del 29.12.2006 o dovrà individuare una persona preposta all'attività inerente l'esercizio pubblico- gestore- in possesso dei requisiti di cui trattasi..

ART. 11

Gestione dell'impianto piscina

Il concessionario dovrà utilizzare l'impianto e farlo utilizzare in modo corretto nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, d'igiene dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge in

materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto. Si impegna, inoltre, a gestire il servizio, le strutture e gli impianti utilizzando criteri di economicità nella gestione, senza pregiudizio per la qualità ed integrità delle strutture. Il gestore dovrà curare il funzionamento della piscina, ai sensi di quanto appositamente specificato nell' articolo 8.

L'appalto contempla, inoltre, la gestione e il diretto coordinamento di ogni attività svolta nella vasca dell'impianto natatorio al fine di valorizzare lo sviluppo sportivo-turistico promozionale e sociale dei servizi resi alla cittadinanza. **Il concessionario è a tal fine tenuto a garantire l'ingresso gratuito dei bambini e ragazzi cantoiresi di età non superiore a 13 anni e ad applicare tariffe agevolate per i residenti.**

Il concessionario dovrà inoltre:

1) effettuare qualsiasi operazione necessaria per l'incentivazione, la divulgazione e la propaganda delle attività turistico ricreative espletabili nel complesso, con l'utilizzo massimo possibile di tutte le infrastrutture e servizi esistenti;

2) nell'ipotesi in cui il comune provvederà alla copertura della piscina, a mettere a disposizione delle scolaresche di Cantoira delle scuole elementare e materna a condizioni agevolate per eventuali corsi scolastici.

3) sarà tenuto, durante l'apertura degli impianti, a garantire la presenza delle figure professionali previste per l'attività natatoria e dei locali bar, dalle vigenti disposizioni in materia;

4) Previa comunicazione, accordi con l'Amministrazione Comunale e pagamento tariffe d'uso, il concessionario potrà utilizzare l'impianto unitamente al fabbricato polifunzionale, comprese le aree esterne di pertinenza, per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità e nel pieno rispetto delle prescrizioni legislative in ordine alla sicurezza, agibilità, ecc., di iniziative sportive e non sportive (ricreative, spettacoli, intrattenimenti, manifestazioni ed iniziative diverse, ecc) gratuite o a pagamento, comunque idonee alle strutture e senza pregiudizio alcuno per gli impianti. Tali attività devono essere conformi a quanto indicato in sede d'offerta e nel piano delle attività di cui all' artt. 4 e 28 .

ART. 12

Controllo sulla gestione

Al fine di controllare che la gestione della piscina comunale, dei locali e delle strutture pertinenziali e del locale bar avvenga conformemente alle clausole del presente capitolato e del successivo contratto, l'Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, attraverso propri funzionari, senza preavviso, ispezioni e controlli sulla gestione del complesso.

Verificandosi inadempienza nella gestione, le inadempienze medesime saranno contestate al concessionario nella persona del Responsabile del Servizio con il quale sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio. L'Amministrazione Comunale richiederà la rimozione e l'eliminazione delle irregolarità riscontrate e degli inconvenienti registrati.

In caso di mancata sottoscrizione del verbale in contraddittorio lo stesso produrrà i suoi effetti a seguito di notifica a mezzo raccomandata con Ricevuta di Ritorno ovvero con messo comunale notificatore e affissione del verbale all'albo pretorio comunale nel palazzo comunale dove il concessionario elegge domicilio per tutta la durata dell'appalto di concessione. Si precisa che il mancato ritiro della raccomandata da parte del concessionario non potrà essere addotto dal concessionario quale giustificazione della mancata notifica del verbale di accertamento dell'inadempienza.

A seguito della contestazione dell'inadempienza, tenuto conto delle giustificazioni addotte all'impresa, potrà applicarsi una penale da quantificare a cura dell'Amministrazione Comunale in ragione della gravità dell'inadempimento.

ART. 13

Recesso

Il Comune si riserva la facoltà di recedere il contratto in qualunque epoca per motivi di pubblica incolumità e di pubblico interesse. In tale eventualità il Comune non è tenuto ad alcun indennizzo per qualsiasi titolo se il recesso ha effetto da una data non compresa nei termini

fissati per la stagione estiva; in caso contrario, al gestore, spetta la riduzione del canone di concessione in misura proporzionale al periodo di apertura non goduto.

ART. 12

Risoluzione del contratto

Il contratto si intenderà risolto in casi di cessazione o scioglimento del concessionario e nel caso in cui le inadempienze di cui ai precedenti artt. e del presente art. 13 siano tali da rendere impossibile la prosecuzione del rapporto contrattuale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile costituiranno inoltre clausola risolutiva espressa:

- a) Il mancato versamento del canone di gestione annuo alla scadenza dei termini stabiliti all'art.6,
- b) la mancata attivazione della gestione e la mancata apertura al pubblico delle due attività previste dall'appalto di gestione.
- c) La sospensione della gestione quando non sia determinata da cause di forza maggiore;
- d) L'inosservanza delle norme di sicurezza in genere ed in particolare quelle riguardanti gli impianti elettrici ed antincendio, qualora ciò sia imputabile alla cattiva conduzione del concessionario gestore.
- e) Inadempienze gravi e reiterate nella gestione della struttura, compresa la reiterata violazione o l'ingiustificata mancata attivazione delle iniziative del programma di gestione proposte in sede di offerta.

ART. 14

Oneri a carico del concessionario

Sono a carico del concessionario gli oneri posti a carico della stessa dal presente capitolato, nonché quelli derivanti da disposizioni di legge.

Il concessionario ha l'obbligo di:

- a) vigilare sull'osservanza del regolamento d'uso della piscina e d'ogni ulteriore prescrizione delle autorità sanitarie, nonché assicurare il decoro, la pulizia interna ed esterna degli impianti nonché comunicare prontamente all'Amministrazione Comunale ogni eventuale situazione di pericolo per l'utenza;
- b) assumere l'onere di porre eventualmente in atto tutte le misure precauzionali e gestionali atte ad impedire danni ed infortuni. In caso di pericolo all'incolumità delle persone dovrà provvedere immediatamente a sua cura e spese, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, ai necessari transennamenti e/o limitazioni e provvedimenti temporanei per il pubblico fino a che il pericolo non sia rimosso;
- c) dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalla vigente normativa sia per la gestione delle piscine (art. 86 del T.U.L.P.S. E ART. 194 del T.U.L.L.SS) sia per l'esercizio delle altre attività oggetto del presente appalto (L.R. 38/2006). Resta inteso che in caso d'anticipata risoluzione dell'appalto o della data naturale dello stesso, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni decadono automaticamente senza che il concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica;
- d) consentire in qualsiasi momento anche senza preavviso, visite ed ispezioni agli impianti da parte di tecnici a ciò incaricati dall' Amministrazione Comunale;
- e) garantire durante l'apertura dell'impianto natatorio la presenza delle figure professionali previste dalle vigenti disposizioni;
- f) provvedere all'organizzazione di corsi di nuoto e di ginnastica di varie tipologie;
- g) garantire durante le manifestazioni e in generale dell'attività il rispetto delle prescrizioni della C.V.P.L.P.S e comunque l'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza.

ART. 15

Obblighi

Il gestore dovrà provvedere a:

- a) Vigilare sull'osservanza, da parte di tutti gli utenti del complesso, del pieno ed integrale rispetto di tutte le norme in materia di ordine e sicurezza pubblica, nonché di tutte le prescrizioni emanate dalle competenti autorità,
- b) Assicurare la custodia del complesso natatorio, degli spogliatoi e dei locali del bar per tutta la durata della gestione;
- c) Assicurare la cura e la manutenzione delle aree di pertinenza della piscina;
- d) Assumere l'onere e il ruolo di terzo responsabile nella gestione e conduzione della centrale termica dell'impianto.

ART. 16

Polizze assicurative

Il concessionario risponderà direttamente dei danni a persone e cose comunque provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il gestore, pertanto, è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale ed i terzi nell'ambito della gestione del servizio. A tal fine il gestore è obbligato a stipulare, a proprie spese, apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi di:

- a) Incendi
 - b) Furto
 - c) Atti vandalici
 - d) Danni agli impianti e alle opere preesistenti, valutate in base al costo di costruzione sostenuto dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'impianto natatorio, degli spogliatoi e dei locali bar.
 - e) La polizza dovrà assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati nel corso dell'appalto per un importo di € 500.000,00 per ciascun sinistro;
- L'impianto natatorio comprensivo di spogliatoi e di locali bar, al netto dell'ammortamento, è stimato in € 400.000,00 (diconsi quattrocentomila euro).

ART. 17

Garanzie/cauzione

A garanzia degli adempimenti di cui al contratto di gestione il concessionario dovrà costituire, prima della sottoscrizione del contratto di gestione e concessione in argomento, apposita cauzione definitiva con la forma di garanzia fidejussoria di cui all'art. 117 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. della durata pari alla durata del contratto; l'importo della garanzia sarà pari al 10% della dell'importo della concessione così come risultante dalla determinazione di aggiudicazione dell'appalto.

La cauzione suddetta dovrà avere la stessa durata del contratto, incrementata della percentuale di aumento del costo della vita utilizzando gli indici "F.O.I." ISTAT citati al precedente art. 6.

ART. 18

Divieto di cessione

È vietato cedere o subaffittare la gestione della concessione in argomento senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale pena la comminatoria di immediata rescissione del contratto con conseguente risarcimento danni.

ART. 19

Modifiche strutturali

E' fatto divieto al concessionario gestore di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi sul complesso senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Qualora l'Amministrazione dovesse ottenere i finanziamenti per la realizzazione delle opere di copertura della piscina, il gestore dovrà consentirne la realizzazione, senza alcuna pretesa nei

confronti dell'Amministrazione, salvo l'eventuale esonero dal canone d'affitto per il tutto il conseguente periodo di chiusura dell'attività.

All'ultimazione delle opere si concorderà con l'amministrazione l'eventuale nuovo canone di gestione in relazione alla nuova acquisita rivalutazione delle strutture in gestione e della possibilità di utilizzo per tutto l'anno delle stesse.

ART. 20

Personale

Il gestore dovrà garantire il servizio con sufficiente personale. Il personale dovrà essere in possesso di idonee qualifiche professionali. Sarà obbligato ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, segnalati dall'Ispettorato del Lavoro, l'Amministrazione, previa diffida a mezzo raccomandata A.R., inviterà il gestore ad adempiere entro congruo termine a quanto di competenza, trascorso inutilmente il quale, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, potrà procedere alla risoluzione del contratto senza diritto di rivalsa alcuna. Pertanto, tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, assistenziali e previdenziali del personale impiegato a servizio del complesso sportivo saranno a totale carico del gestore, il quale ne sarà il solo responsabile.

ART. 21

Cessazione e svincolo cauzione

Alla cessazione del contratto, dovuta per qualsiasi causa, il gestore dovrà restituire, libero da persone e da cose, il complesso natatorio ed il bar e tutta l'area circostante oggetto della gestione così come descritto nel verbale di consegna, in buono stato, salvo il naturale deterioramento d'uso.

Qualsiasi danno non dovuto al deterioramento d'uso sarà stimato sulla base di una perizia redatta a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione Comunale ed il relativo risarcimento verrà operato a valere sulle garanzie prestate dal concessionario a mente del precedente art.16.

A seguito della approvazione, da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale competenti, del verbale di riconsegna degli impianti oggetto dell'appalto e di presa d'atto che la eventuale cessazione della gestione da parte del concessionario non comporti alcun danno e/o onere per l'amministrazione, verranno svincolate le cauzioni eventualmente presentate.

ART. 22

Spese a carico del concessionario

Saranno a carico del gestore tutte le spese relative e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna eccettuata o esclusa. Il gestore assumerà altresì a suo completo carico tutte le spese per le forniture di energia elettrica, gas, acquedotto e fognatura, telefono, imposte, tasse e tributi relativi al servizio, con rinuncia a rivalsa nei confronti del Comune.

A tal fine dovrà procedere alle volture di tutti i contratti di fornitura di energia elettrica del bar e della piscina compresa quelli degli spogliatoi annessi al fabbricato Trambiè ma con contatore separato.

ART. 23

Esecuzione di opere e forniture

L'aggiudicazione dell'appalto, oltre alla gestione della piscina e del locale bar comprende anche gli eventuali oneri per la fornitura di ulteriori attrezzature e arredi.

Il gestore dovrà provvedere all'acquisto utilizzando uno standard medio conforme alla destinazione della struttura.

I costi delle forniture a totale carico del concessionario, al termine del periodo di concessione verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale dietro il corrispettivo che verrà concordato da perizia tecnica nei quali saranno valutati i costi di acquisto solo se debitamente documentati, costi di ammortamento e stato di conservazione.

ART. 24

Oneri

Sono a carico del concessionario tutte le incombenze con le relative spese per le pratiche tese ad ottenere autorizzazioni e certificazioni necessarie per l'autorizzazione alla gestione del complesso natatorio e all'esercizio pubblico (BAR).

Sono a carico del gestore le spese per la voltura delle utenze elettriche e contatore gas relativo al bar annesso alla piscina ed agli spogliatoi (compresi in un'unica utenza).

Per il fabbricato polifunzionale del Trambie' (se utilizzato) il gestore dovr  provvedere al rimborso al Comune dei relativi consumi in base alle letture del contatore da effettuarsi in contraddittorio.

ART. 25

Penalit 

In caso di mancato rispetto delle norme del presente capitolato, l'amministrazione applicher  previa diffida al gestore una penale giornaliera pari all'1 per mille dell'importo risultante dalla proposta fatta dal concessionario quale canone annuale. Alla terza inadempienza, sar  dichiarato lo scioglimento del contratto e, a titolo di penale, incamerata l'intera cauzione di cui all'art. 17.

ART. 26

Presentazione dell'offerta

Gli interessati a partecipare alla procedura ad evidenza pubblica dovranno far pervenire un plico, integro e con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "OFFERTA PER LA CONCESSIONE DI PISCINA SCOPERTA COMUNALE CON ANNESSO BAR E LOCALI SERVIZI SITI IN LOCALIT  TRAMBI  direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Cantoiria, Via della Chiesa n. 28 entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 19.06.2026.

In ogni caso far  fede il timbro di arrivo del Protocollo del Comune con l'indicazione della data ed ora di arrivo del plico. Non saranno ritenute valide le offerte pervenute oltre il termine prefissato, anche se sostitutive od integrative di offerte precedenti. Tutti gli atti relativi all'offerta che sar  presentata dovranno essere predisposti in lingua italiana.

La documentazione richiesta dovr  essere contenuta in quattro distinte buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti rispettivamente all'esterno le seguenti diciture:

Busta n. 1 – documentazione amministrativa

Busta n. 2 – offerta tecnica

Busta n. 3 – offerta economica

Le tre buste devono essere contenute in un unico plico, chiuso, controfirmato e sigillato con modalit  che ne assicurino l'effettiva segretezza.

Su quest'ultimo plico dovranno essere riportate, oltre l'oggetto, le indicazioni riguardanti il mittente compreso l'indirizzo.

Si rimanda al punto 7 del bando con la specifica del contenuto delle buste da presentare in sede di offerta.

ART. 27

Criterio di aggiudicazione

La Concessione sar  affidata al concorrente che abbia presentato l'offerta economicamente pi  vantaggiosa.

Le offerte presentate saranno valutate da apposita Commissione giudicatrice che le valuter  secondo i seguenti criteri:

CRITERI	PUNTEGGIO
OFFERTA ECONOMICA	Fino a 30 punti con il seguente calcolo: offerta migliore= 30 punti per le altre offerte si applica il calcolo importo dell'offerta x 30 offerta migliore
OFFERTA TECNICA	
Offerte da parte di operatori economici con	10 punti

numero di dipendenti di genere femminile e che posseggano i requisiti e certificazioni sulla parità di genere	
Offerente residente nel territorio del Comune di Cantoira e Comuni limitrofi nel raggio di 5 km da almeno cinque anni precedenti alla data di pubblicazione del bando	30 punti
Proposte di attività ludico sportive e di intrattenimento, con particolare riguardo alle fasce di età più giovani e famiglie	10 punti
Esperienza almeno decennale in attività analoghe maturate nello specifico settore di attività sportiva collegata ad attività bar ricettiva	20 punti

Non saranno prese in considerazione offerte in diminuzione rispetto al prezzo a base d'asta previsto.

La Commissione giudicatrice sarà costituita al termine della scadenza del tempo fissato per la presentazione delle offerte mediante apposita determinazione. Il Comune si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.

ART. 28 **Controversie**

Per qualsiasi controversia dipendente o comunque connessa al presente capitolato e appalto le parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Ivrea. E' esclusa la competenza arbitrale.