



COMUNE DI USSANA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza Municipio, 1 – 09020 USSANA (SU) – Italy

AREA TECNICA

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELLE PISCINE COMUNALI
PER IL PERIODO GIUGNO 2022 – OTTOBRE 2023**

PROGETTO

ELABORATO

A

RELAZIONE GENERALE

DATA

Maggio 2022

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Verdiana Anedda

INDICE

PREMESSA	2
1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE	2
2. SERVIZI AGGIUNTIVI	3
3. UTILIZZO E GESTIONE DEGLI IMPIANTI	3
ATTREZZATURE E ARREDI	4
INNOVAZIONI E/O MIGLIORIE	5
ATTIVITA' PROMOZIONALI, COMMERCIALI, SPONSORIZZAZIONI	5
SMALTIMENTO DI RIFIUTI PERICOLOSI	6
LICENZE E AUTORIZZAZIONI	6
TARIFFE	6
4. CANONE DI GESTIONE	6
5. DURATA DELLA CONCESSIONE	6

PREMESSA

Il presente documento ha lo scopo di descrivere il servizio di gestione e conduzione delle piscine comunali site in località Is Osterias, facenti parte di un più ampio complesso sportivo, che sarà affidato in concessione per il periodo giugno 2022 – ottobre 2023, presumibilmente dal 01 giugno 2022 al 30 ottobre 2023.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione in oggetto riguarda l'affidamento della gestione e della conduzione delle due piscine comunali aperte di Ussana, una per adulti e l'altra per bambini, nonché dei servizi accessori (spogliatoi) così come indicato nella planimetria di seguito riportata e nell'elaborato B.



Le piscine comunali fanno del più ampio complesso denominato Centro Turistico Sportivo Is Osterias sito in prossimità della S.S. 466 presso l'ingresso al paese dal lato Serdiana - Dolianova - Sestu.

Il concessionario potrà inoltre utilizzare i parcheggi comuni, situati in prossimità dei due ingressi (il primo con accesso dallo svincolo della S.S. 466 e il secondo dal prolungamento della Via Gagarin) e i viali interni al complesso sportivo congiuntamente agli altri operatori/concessionari assegnatari delle distinte strutture presenti.

La gestione e conduzione degli impianti natatori comprende le seguenti prestazioni:

- Avvio e messa in esercizio dell'impianto fino al corretto funzionamento, compresa l'installazione di un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Programmazione e coordinamento dell'attività sportiva e ricreativa, compresa la promozione dell'impianto e la pubblicizzazione delle attività;

AREA TECNICA

- Apertura, chiusura e sorveglianza dell'impianto;
- Custodia e funzionamento dell'impianto natatorio, delle attrezzature e dei servizi annessi compreso il periodico controllo della conformità della qualità delle acque di balneazione alle specifiche normative sanitarie;
- Conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
- Pagamento delle utenze necessarie al funzionamento dell'impianto, compresi i consumi di luce e acqua;
- Pulizia giornaliera dell'intero complesso e delle pertinenze;
- Manutenzione ordinaria dell'impianto natatorio che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare la piscina nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro del centro natatorio;
- Cura e manutenzione delle aree di pertinenza del complesso natatorio;
- Direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- Programmazione e coordinamento dell'attività sportiva;

2. SERVIZI AGGIUNTIVI

Il concessionario ha la facoltà di attivare un servizio di bar e punto di ristoro da attrezzare all'interno del complesso sportivo o a gestire distributori automatici di alimenti e bevande. L'avvio delle suddette attività è subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e sanitarie che dovranno essere acquisite direttamente dal gestore previa preventiva autorizzazione del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione. Resta fermo che, in alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro può costituire vincolo nei confronti dell'amministrazione una volta concluso il rapporto contrattuale.

Sono a carico del gestore tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio.

I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere quelli concorrenti e definiti come minimi e massimi dalla Camera di Commercio. Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

Il concessionario, ai sensi dell'art. 9 del T.U.L.P.S. approvato con regio decreto 18 giugno 1931 n. 773, deve rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che la autorità di pubblica sicurezza preposta riterrà di imporgli, nel pubblico interesse.

3. UTILIZZO E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Durante il periodo di concessione, l'impianto deve mantenere una funzione pubblica a tutti gli effetti; il concessionario, infatti, deve consentire che, per tutta la durata della convenzione, il centro natatorio sia realmente aperto alla comunità e all'intero associazionismo sportivo sociale e culturale senza distinzione di sorta (fede, razza, sesso od altro).

AREA TECNICA

Il concessionario deve gestire l'impianto natatorio garantendo tutte le operazioni che consentano all'impianto stesso di funzionare ed erogare servizi; compatibilmente con le proprie attività, si impegna quindi ad assicurare il migliore utilizzo della struttura a favore dell'intera collettività e a gestire la stessa con le seguenti finalità:

- a fini sportivi, per la fruizione del servizio da parte degli utenti che praticano tale disciplina;
- a fini scolastici, sociali e ricreativi per la fruizione del servizio da parte degli utenti (studenti, anziani, diversamente abili ecc.);
- a fini sociali e ricreativi

garantendo la massima fruibilità, la promozione di attività sportive e ricreative, la soddisfazione degli interessi generali della collettività nel rispetto della vigente normativa sugli impianti sportivi, nonché igienica e di sicurezza e in materia di impianti tecnologici (ed eventualmente adeguarli, a proprie spese, a sopravvenute disposizioni di legge).

Nel corso della concessione le attività praticabili potranno subire modifiche preventivamente concordate tra il Concessionario ed il Comune. Il Concessionario potrà richiedere per iscritto l'autorizzazione a svolgere altre attività, anche di carattere ludico-ricreativo, compatibili con l'attività principale.

L'impianto sportivo dovrà essere gestito nel pieno rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e future in materia di utilizzo dei luoghi di lavoro e degli impianti sportivi e comunque attinenti alla concessione in oggetto, delle norme antinfortunistiche e quelle relative alla sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro nonché le eventuali prescrizioni impartite dal Comune in relazione all'impianto e al suo utilizzo nel corso della concessione.

Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. N. 81/2008 e ss.mm.ii.; dovrà inoltre individuare il Responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del D.M. 18/03/96 e ss.mm.ii. ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio d'impianti sportivi").

E' obbligo del Concessionario adottare, nell'esecuzione dell'affidamento, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, degli atleti e di chiunque altro fruiscia della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del concessionario, intendendosi integralmente sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.

Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi. Il gestore dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità degli impianti sportivi e/o la pubblica incolumità.

In tutto il periodo della concessione **dovrà essere mantenuto un adeguato stato manutentivo dell'area concessa**, anche quando la stessa non è aperta al pubblico.

ATTREZZATURE E ARREDI

Il concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi non presenti al momento della consegna che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Il Concessionario si impegna a sostituire a cura e spese proprie i beni mobili non più utilizzabili a seguito di rottura o manomissione. Nessuna manchevolezza o inefficienza potrà essere eccepita dal Concessionario se non segnalata nel verbale di consistenza e constatazione e riconosciuta dal Concedente. Resta fatta salva la disciplina dei vizi occulti.

AREA TECNICA

Alla data di scadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle attrezzature, arredi ed effetti d'uso dallo stesso collocati nell'impianto.

INNOVAZIONI E/O MIGLIORIE

Il Concessionario, qualora ne ravvisi l'opportunità, può eseguire in proprio o tramite ditte specializzate/terzi interventi di innovazione, modifica, miglioria o addizione dell'impianto senza alterarne la destinazione.

In tale ipotesi il concessionario dovrà presentare la richiesta di intervento al Comune di Ussana tramite Posta Elettronica Certificata e acquisire il preventivo assenso scritto dell'Ente.

Per ciascun opera dovrà essere predisposto, se ritenuto necessario dal RUP, un progetto esecutivo.

Le opere realizzate saranno devolute gratuitamente al Comune di Ussana.

Può altresì installare attrezzature per lo svago e il passatempo che possano costituire elementi incentivanti per il richiamo e l'aggregazione, ma per tali installazioni, oltre all'autorizzazione scritta del Comune di Ussana, deve essere regolarizzato ogni adempimento definito dalla legislazione vigente in materia.

Sarà facoltà del Comune acquisire al patrimonio comunale e alla scadenza della concessione le eventuali addizioni e migliorie apportate dal Concessionario. I miglioramenti immobiliari e le opere nuove accederanno tuttavia alla proprietà senza onere alcuno per il Comune e, in tal senso, il Concessionario dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi pretesa di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso per le eventuali migliorie.

Nessun intervento di modifica, manomissione o trasformazione delle strutture è consentito arbitrariamente al Concessionario.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati, è fatto obbligo al Concessionario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi nella situazione originaria. In tal senso, il Comune potrà chiedere in ogni tempo, e perciò anche in deroga a quanto previsto dall'art. 936 del Codice Civile, le demolizioni e/o la rimozione delle opere non autorizzate.

Il Comune si riserva tuttavia la facoltà, in ragione della gravità del fatto o della sua eventuale recidività, di adottare provvedimenti che potranno portare sino alla revoca dell'affidamento e al ripristino della situazione ex ante, in danno al Concessionario.

ATTIVITA' PROMOZIONALI, COMMERCIALI, SPONSORIZZAZIONI

È consentito al Concessionario l'esercizio di pubblicità all'interno dell'impianto sportivo, nel rispetto delle vigenti norme e tariffe in materia, previa comunicazione alla stazione appaltante per quanto concerne il prodotto reclamizzato, la composizione grafica, le dimensioni e la quantità della pubblicità.

Il gestore dovrà ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge, di regolamento comunale e di codice della strada (in caso di pubblicità all'esterno).

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per gli inconvenienti e danni che, dall'installazione dei mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati a persone e cose.

SMALTIMENTO DI RIFIUTI PERICOLOSI

Il concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi, in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.

LICENZE E AUTORIZZAZIONI

Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione degli impianti il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

TARIFFE

Al concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe. Sono a favore del soggetto gestore anche gli introiti dai servizi aggiuntivi quali: gestione del punto ristoro o distributori automatici di alimenti e bevande.

Gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria.

4. CANONE DI GESTIONE

L'importo del canone di gestione dovuto dal concessionario al Comune di Ussana viene determinato, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., sulla base di un conto economico che tiene in considerazione i seguenti fattori:

- entrate derivanti dalla riscossione delle tariffe a carico degli utenti
- entrate derivanti dall'affitto di lettini/ombrelloni
- entrate varie derivanti da eventuali servizi accessori attivati (bar/ristoro)
- spese per le utenze (acqua, energia elettrica ecc.)
- costo del personale impiegato
- costi generali di gestione e manutenzione

Il corrispettivo posto a base di gara per la stagione estiva, per una durata complessiva di mesi 4, è pari a € 8.000,00 oltre IVA di legge.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha una durata di mesi 17 (diciassette) decorrenti dalla data di avvio del servizio risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti, presumibilmente dal 01 giugno 2022 e cessanti il 30 ottobre 2023.

L'amministrazione si riserva di disporre l'esecuzione anticipata del servizio, qualora necessario, nelle more della stipula del contratto.

L'amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di differire l'inizio del rapporto contrattuale qualora per evenienze legate all'espletamento della procedura di gara o ad altre circostanze imprevedute non fosse possibile rispettare il termine iniziale sopra indicato.