



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente

DETERMINAZIONE n. 1329/2026 del 26/08/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE AI SENSI DEL D. LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO "PISCINA OLIMPIA" MEDIANTE PROCEDURA APERTA - APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA E DEL CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE..

Allegati:

- bando di gara (firmato: Si, riservato: No)
- capitolato (firmato: Si, riservato: No)
- allegati al capitolato (firmato: Si, riservato: No)
- allegati al capitolato (firmato: Si, riservato: No)
- Piano Economico Finanziario (firmato: Si, riservato: No)

Visti:

Hash:

DET_DETE_1329_2026.pdf

449E025157C065B1D93439258773056AFB5D9ECDF420B22CCC895CA1B5E3004BFED0C5492601BF6ED
D0F12DA66B9A43B322CE6DB9F5B7EE328E75FCE2C1A51B8

Allegato A - Planimetria Piano interrato.pdf

778A46FF17B82CC2EF4AA3AE1D880A2EBFD500910E3201CE22994D10E45C8341A032FE72C1ECE4DE5
A7C08970B1DB4959B77CB1D682D57D650AA366351B77EAE

Allegato A - Planimetria Piano primo.pdf

02B62A431A8769D942410D15E772B80CAECECED621FBEDFBFCD6C518FE18D66103332B28AC43FA13
A655DEF735B9BC839928B3D1EF3B2BBDD1F9FB52CE8592E1

pef.pdf

BEF3E1F7EAB3C3A88124C63DE31A92AC0BD8FD67646C415BDF4023AC830524636744C603A76DDE5A
BA4C908E4B124E71EFC69C1E4756732D7484158C29E19BDC

Allegato B - Relazione dotazione piscina.pdf

5D7F0F74ACAFF4C0BA6B4C031AA41812457598CF9B4CAC341BF9230FCC72C9055B32AFB1E756BD84
7A08B47DB031E34AB56DA25335202E7839A80B05879EF132

Determinazione n. 1329 del 26/08/2026

bando olimpia.pdf

AF56F3CAA26602C011D3C5DBD17AD705A0B01C8226F63CE70B1CD67E7C8B0BF6D9CC3A98E6173C
EF680E7A37DB4AAA3942F624B8C51F2103970FC7EB338AA976

Capitolato olimpia 2026.pdf

1A58C4D59993B83388616FDA38DB34385E0E990E51F30C12ECE306479442B300513B2139E04F3B44CED
E256129916D87F1209DF0D9B7122F3B6DA3341358F9C0

Allegato A - Planimetria generale.pdf

22C0A388E07F1D5DB0BEFF5F8DD04B962C3E8FE1DF2E9D8C059150B57D76591210EB93CCAB371B8428
273049668353EF17A58137FAD270C99AEB9D6A7038C61F

Allegato A - Planimetria Piano terra.pdf

045992DC22CD154D2AD8443C705B44A95A39697D2FA6AF62BD691E87CE798BAB84218070CCAB662
B3E371026442B155B247B77627E89BF54574E1DC623134569



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1329 DEL 26/08/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE AI SENSI DEL D. LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO "PISCINA OLIMPIA" MEDIANTE PROCEDURA APERTA - APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA E DEL CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE.

Dirigente Firmatario

MARGUTTI PAOLO

Area: Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente

Settore: Settore Impiantistica sportiva e comunale - Project financing

Servizio: Servizio impiantistica sportiva e comunale - project financing

Ufficio: Ufficio Gestione Impianti sportivi e monitoraggio Project / Concessioni

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 17.12.2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Documento unico di programmazione 2026/2028 e il bilancio di previsione finanziario 2026/2028 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al d.lgs. n. 118/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 15/01/2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (art. 169 del D.lgs. n. 267/2000) – attribuzione risorse finanziarie;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026, immediatamente eseguibile, è stato adottato il PIAO (Piano integrato di attività e organizzazione) 2026/2028;

Premesso inoltre che:

- con la Determinazione Dirigenziale n.1406 del 25/09/2025 sono stati aggiudicati i lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico della piscina comunale Olimpia sita in Sesto San Giovanni, alla ditta F.lli Picenni S.N.C.;
- la fine dei lavori è prevista per dicembre 2026;

Considerato che:

- l'Amministrazione, nell'ambito delle proprie prerogative istituzionali e nel pieno esercizio delle competenze in materia di promozione delle attività sportive, sociali e ricreative a favore della collettività, intende perseguire un obiettivo generale di interesse pubblico, concretamente orientato alla promozione della pratica sportiva come strumento fondamentale di benessere psicofisico, crescita personale,
- Determin. n. 1329 del 26/08/2026 pag. 1/4

educazione alla legalità, coesione sociale e contrasto a ogni forma di emarginazione, disagio e devianza, con particolare attenzione anche alle fasce più vulnerabili della popolazione, quali i minori, le persone con disabilità, i giovani a rischio e gli anziani;

- in tale prospettiva, si reputa indispensabile e prioritario adottare un modello gestionale ispirato a principi costituzionalmente e legislativamente riconosciuti, quali la sussidiarietà orizzontale, la partecipazione civica, la valorizzazione del volontariato e dell'associazionismo sportivo di base, ritenuto elemento essenziale per la vitalità del tessuto sociale locale e strumento privilegiato per l'attuazione concreta delle politiche pubbliche in ambito sportivo e socio-educativo;
- la struttura costituisce, per caratteristiche strutturali, destinazione d'uso, modalità di fruizione e tradizione d'impiego, un presidio pubblico territoriale destinato, in via pressoché esclusiva, ad accogliere attività sportive agonistiche, dilettantistiche, amatoriali, educative, ricreative e sociali, a beneficio dell'intera comunità locale;
- nel corso del tempo, l'impianto ha costituito e continua a rappresentare un punto di riferimento centrale per numerose associazioni e gruppi sportivi locali, che lo utilizzano per lo svolgimento di attività continuative rivolte alla cittadinanza, promuovendo l'aggregazione intergenerazionale, l'integrazione socio-culturale e la diffusione di corretti stili di vita, costituendo, pertanto, un bene comune a forte valenza socio-educativa, da tutelare e valorizzare anche sotto il profilo gestionale;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 21/05/2026 con la quale sono stati forniti gli indirizzi in merito alla procedura aperta per l'affidamento in concessione della gestione della Piscina Comunale Olimpia, ai sensi del D. Lgs. 36/2023;

Dato atto che ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 18/09/2025 il canone annuale di concessione, il cui importo complessivo verrà determinato a seguito dell'offerta prevista in sede di gara, con base di partenza pari a € 70.000,00 annui oltre IVA, è ridotto del 30% per attività sociali con particolare riferimento a tariffe agevolate per residenti disabili, giovani e anziani come meglio specificato nello schema riportato nell'avviso che con il presente atto si approva;

Dato atto in proposito che la documentazione di gara comprende il Bando di gara e il Capitolato Speciale di concessione e relativi allegati allo stesso, nel quale Capitolato sono progettate e disciplinate le condizioni di fattibilità tecnico-economica del servizio;

Dato atto inoltre che:

- La durata della presente concessione è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'impianto. Tale durata, superiore al limite ordinario dei cinque anni, è determinata ai sensi dell'[art. 178, comma 2 del D.Lgs. 36/2023](#) in funzione della necessità per il concessionario di recuperare e ammortizzare l'insieme degli investimenti iniziali materiali e immateriali di start-up come meglio specificato nel capitolato all'art.4;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 189, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 36/2023, l'Ente Concedente si riserva la facoltà insindacabile di modificare la durata della concessione in corso di esecuzione, estendendola per un periodo massimo di ulteriori anni 6 (sei) alle medesime condizioni contrattuali, economiche e tariffarie come meglio specificato nel capitolato all'art.4;
- la durata della concessione potrà essere altresì modificata e prolungata sempre fino ad un massimo di anni sei ai sensi dell'articolo 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, qualora si verifichino circostanze straordinarie, imprevedibili e non imputabili al concessionario (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la rottura improvvisa e non programmata di impianti strutturali vitali come la caldaia, l'unità di trattamento aria o i filtri principali) che alterino in modo significativo l'equilibrio economico-finanziario della gestione come meglio specificato nel capitolato all'art.4;
- ai sensi di quanto indicato dall'articolo 179 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., il valore stimato della concessione in oggetto è pari a euro 5.400.000,00 (IVA esclusa), valore calcolato sulla base dei ricavi presunti valutati in euro 450.000,00 all'anno, tenendo conto sia della durata ordinaria (6 anni, pari a euro 2.700.000,00) sia della durata massima derivante dall'eventuale esercizio dell'opzione di modifica temporale di massimo ulteriori 6 anni (pari a euro 2.700.000,00).

Dato atto infine che, dal punto di vista dei movimenti finanziari da iscrivere a Bilancio, gli stessi saranno operabili solo sulla base delle risultanze delle operazioni di gara e quindi della formulazione resa dall'Operatore Economico aggiudicatario dal punto di vista dell'offerta in aumento sul canone annuale;

Atteso che la normativa in materia di acquisizione di beni e servizi, prevede l'obbligo per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti di utilizzare le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 25, comma 2, del d. lgs. 36/2023, rendendosi pertanto necessario indire una gara mediante procedura aperta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 108 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici;

Precisato che:

- il fine che l'amministrazione intende raggiungere è quello di garantire trasparenza, equità, continuità del servizio pubblico sportivo, valorizzazione dell'associazionismo locale e promozione dell'inclusione sociale;
- il contratto di concessione, che avrà forma di scrittura privata non autenticata, e sarà stipulato ai sensi del art. 18 comma 1 del D.Lgs. 36/2023, ha per oggetto la concessione dei servizi oggetto di gara;
- il contraente verrà scelto tramite gara mediante procedura aperta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 185 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici;
- la gara verrà esperita e condotta attraverso l'utilizzo della piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia denominata Sintel ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023;

Considerato che gli obblighi relativi alla pubblicità legale inerenti alla presente procedura di gara verranno assolti secondo le modalità previste dalla delibera ANAC n. 263 del 20 giugno 2023, oltre che tramite pubblicazione integrale del disciplinare di gara e dell'esito della stessa all'Albo Pretorio e sul Portale del Comune di Sesto San Giovanni e che la presente concessione è di rilevanza europea ai sensi dell'art. 182 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 ed è soggetta agli obblighi di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (TED).

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente PTPC 2026/2028 - deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, relativo alle potenziali situazioni di conflitto di interesse nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art 1, comma 42, lettera h) della L. 190/2012, dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 4 e 5 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.103 del 8.4.2014;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e il vigente regolamento comunale sui controlli interni;

Visto il d. lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 118/2011;

Visto il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il regolamento comunale di contabilità;

Visto il regolamento comunale dei contratti;

Visto il regolamento comunale sui controlli interni;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 2021, pubblicata sul BURL in data 06 aprile 2022;

Visto il Decreto del Sindaco n. 10 del 17/06/2025 di incarico dirigenziale di Direttore dell'Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente all'Arch. Paolo Margutti fino al 17/06/2028;

DETERMINA

1. di indire una gara per l'affidamento in concessione della gestione della Piscina Comunale Olimpia mediante procedura aperta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo n.185 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici, alle condizioni riportate nei documenti di gara, per la durata di anni sei, con possibile estensione temporale fino ad un massimo di ulteriori 6 (sei) anni come dettagliato all'art.4 del capitolato, con valore pari a euro 5.400.000,00 (IVA esclusa), calcolato sulla base dei ricavi presunti valutati in euro 450.000,00 all'anno, tenendo conto sia della durata ordinaria (6 anni, pari a euro 2.700.000,00) sia della durata massima derivante dall'eventuale esercizio dell'opzione di modifica temporale di massimo ulteriori 6 anni (pari a euro 2.700.000,00).
2. dare atto che ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 18/09/2025 il canone annuale di concessione, il cui importo complessivo verrà determinato a seguito dell'offerta prevista in sede di gara, con base di partenza pari a € 70.000,00 annui oltre IVA, è ridotto del 30% per attività sociali con particolare riferimento a tariffe agevolate per residenti disabili, giovani e anziani come meglio specificato nello schema riportato nell'avviso che con il presente atto si approva;
3. di approvare i seguenti atti di gara quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione: bando di gara, capitolato speciale di concessione e relativi allegati, piano economico finanziario;
4. di dare atto che gli obblighi relativi alla pubblicità legale relativi alla presente procedura di gara vengono assolti secondo le modalità previste dalla delibera ANAC n. 263 del 20 giugno 2023, oltre che tramite pubblicazione integrale del disciplinare di gara e dell'esito della stessa all'Albo Pretorio e sul Portale del Comune di Sesto San Giovanni e che la presente concessione è di rilevanza europea ai sensi dell'art. 182 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 ed è soggetta agli obblighi di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (TED).
5. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, per le motivazioni rese in premessa che i movimenti finanziari in Entrata e in Uscita da iscrivere al Bilancio 2026/2028 saranno effettuati sulla base delle risultanze delle operazioni di gara e quindi delle formulazioni rese dall'Operatore Economico aggiudicatario;
6. di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d. Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
7. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d. Lgs. n. 33/2013;
8. di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Arch. Paolo Margutti;
9. di attestare che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

Sesto San Giovanni, lì
26/08/2026

Il Dirigente/Il Responsabile
(MARGUTTI PAOLO)
con firma digitale

CAPITOLATO SPECIALE DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE "OLIMPIA"

ART. 1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Sesto San Giovanni (MI) (di seguito denominato Comune o A.C.) con sede in Piazza della Resistenza 20 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) – tel. 02.2496.1 – www.comune.sestosangiovanni.mi.it – pec: impianti-sport.sestosg@pec.actalis.it - P.IVA 00732273968.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione a terzi della gestione della Piscina Comunale OLIMPIA (di seguito denominata Piscina) sita in via Marzabotto n. 189 a Sesto San Giovanni (MI), comprese tutte le strutture e infrastrutture e impianti in essa contenute come di seguito elencate, e consistenti nelle strutture con annessi spazi, immobili e beni strumentali mediante i quali l'attività verrà esercitata, secondo le modalità stabilite nel presente capitolato speciale e dall'offerta tecnica depositata in sede di gara.
2. La gestione dell'impianto sportivo comprende le attività di erogazione di servizi sportivi e lo svolgimento di attività ludico ricreative connesse, compatibili con le strutture dell'impianto, la manutenzione delle strutture, degli impianti e delle attrezzature per tutta la durata del contratto nei termini previsti dal presente capitolato, con decorrenza di cui al successivo art. 4 (Durata della concessione), a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero impianto, costituito dalle strutture e infrastrutture in esso contenute come elencate all'art. 3 (Consistenza dell'impianto sportivo) e nei documenti allegati al presente capitolato.
3. Il Concessionario dovrà garantire la pianificazione e organizzazione dell'attività sportiva in tutte le sue declinazioni (ad es. la gestione di corsi dal livello base ai livelli avanzati, la gestione dell'attività agonistica, la fruizione delle strutture per l'attività sportiva libera individuale e di gruppo, ecc...) mirando al pieno utilizzo dell'impianto in tutti i giorni e in tutte le fasce orarie, prevedendo fasce orarie circoscritte da mettere a disposizione della libera utenza e delle utenze sociali, oltre a prevedere l'uso della Piscina con oneri ridotti per giovani, anziani e disabili residenti nel Comune di Sesto San Giovanni;
4. Al fine di perseguire le finalità di servizio si applicherà l'offerta gestionale formulata in proposito dall'aggiudicatario in sede di gara, fermo e stabilito che, per quanto riguarda l'apertura della Piscina e le attività oggetto di concessione, il concessionario dovrà garantire i seguenti minimi di servizio:

a) Apertura per la fruibilità del centro sportivo per un minimo di 86 ore a settimana:

- min. 14 ore giornaliere dal lunedì al venerdì;
 - min. 10 ore giornaliere il sabato;
 - min. 6 ore giornaliere la domenica;
5. Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (di seguito Codice), e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 176 e seguenti. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'art. 177 del Codice, ossia del rischio legato alla gestione dei servizi sia sul lato della domanda che su quello dell'offerta.
 6. La gestione della Piscina dovrà perseguire le seguenti linee di indirizzo approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 21/05/2026:
 - pianificazione e organizzazione dell'attività sportiva in tutte le sue declinazioni (ad es. la gestione di corsi dal livello base ai livelli avanzati, la gestione dell'attività agonistica, la fruizione delle strutture per l'attività sportiva libera individuale e di gruppo, ecc...) mirando al pieno utilizzo dell'impianto in tutti i giorni e in tutte le fasce orarie, prevedendo fasce orarie circoscritte da mettere a disposizione della libera utenza e delle utenze sociali;
 - la promozione delle attività sportive dovrà essere rivolta in particolare a persone con disabilità, a giovani e a popolazione anziana residenti nel Comune di Sesto San Giovanni;
 - durata della concessione fissata in 6 (sei) anni, con possibilità di estensione fino a ulteriori 6 (sei)

anni, come meglio specificato negli articoli seguenti, al raggiungimento di obiettivi quantitativi e qualitativi valutati sulla base di una dettagliata relazione dell'attività da presentarsi in prossimità del termine del periodo di concessione, calibrata tenendo conto anche da un lato dello sforzo di gestione della società sportiva e dall'altro dell'interesse al mantenimento della struttura affinché questa possa essere adeguatamente utilizzata e valorizzata;

- garantire l'uso indiscriminato dell'impianto sportivo in oggetto a tutti i cittadini, il concessionario dovrà garantire l'utilizzo della medesima struttura, in via prioritaria e inderogabile, a giovani, anziani e disabili residenti nel Comune di Sesto San Giovanni;
- dovrà essere definito un piano tariffario comprensivo di target e fasce orarie di applicazione, nonché agevolazioni e/o esenzioni per determinate categorie svantaggiate: minori, anziani, persone con disabilità, famiglie numerose, utenti a basso reddito residenti nel Comune di Sesto San Giovanni;
- Inserimento di funzioni complementari rispetto a quella sportiva, anche nell'ottica di potenziare l'offerta complessiva dei servizi erogati dall'Impianto Sportivo a favore della collettività, garantendo un mix funzionale che bilanci le istanze del contesto urbano con le esigenze di funzione collettiva dell'Impianto Sportivo;
- Capacità di integrazione con il territorio in termini di coinvolgimento di associazioni locali, scuole o gruppi sportivi locali, capacità di fare rete con le realtà sociali presenti sul territorio con particolare riferimento alle reti e progetti del Comune;
- il concessionario dovrà partecipare attivamente a tutte le iniziative sociali promosse dall'assessorato competente, comprese le proposte di carattere formativo e educativo rivolte a minori, famiglie e adulti (allenatori, accompagnatori, ecc) organizzate dal Comune e da enti a questo afferenti;

7. La manutenzione ordinaria della piscina è a carico e a spese del concessionario. La manutenzione straordinaria spetta in via generale al Comune. Tuttavia, al fine di prevenire l'interruzione dell'attività, il Comune ha la facoltà di autorizzare il concessionario a effettuare i necessari lavori straordinari; in caso di avvenuta autorizzazione, il concessionario è obbligato alla loro esecuzione, si veda anche art.16 in merito.

8. La Piscina, gli impianti e le strutture annesse vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano completi di tutti gli arredi e le attrezzature sportive di proprietà comunale presenti (spogliatoi, servizi igienici e docce), mentre le attrezzature e gli arredi relativi agli spazi di attività (palestra, piscine area ristoro, ecc) dovranno essere forniti dal concessionario.

9. La Piscina è oggetto di un intervento di totale ristrutturazione ed efficientamento, la conclusione dei lavori è prevista da cronoprogramma entro la fine del mese di dicembre 2026.

10. La piscina non è omologata per manifestazioni agonistiche, inquanto si prefigura come un **"IMPIANTO SPORTIVO DI ESERCIZIO"**, in cui possono svolgersi attività regolamentate dalle FSN e DSA ma non destinate all'agonismo, ovvero tutte le attività propedeutiche, formative o di mantenimento delle suddette discipline sportive, come da parere favorevole n. 79/2020 emesso dal CONI.

11. Potrà essere destinato anche alla pratica di attività fisico-sportive aventi anche attività cardio-vascolari o cardio-fitness, di potenziamento o altre attività specifiche, svolte con l'ausilio di attrezzature, configurandosi come impianto per il "fitness".

12. Per l'organizzazione di eventi o manifestazioni sportive con presenza di pubblico, non essendo l'impianto sportivo dotato di Certificato di Agibilità di Pubblico Spettacolo, dovrà essere richiesta a carico dell'organizzatore, preventiva autorizzazione rilasciata da parte dell'Amministrazione comunale, mediante la presentazione al S.U.A.P. di tutta la documentazione necessaria per l'emissione del parere favorevole da parte della Commissione Comunale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo ovvero della Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo. Si rinvia in proposito a quanto stabilito dal Regolamento comunale e dalle vigenti norme in materia.

13. Il Concessionario, sarà tenuto a concedere la piscina senza oneri da parte del Comune di Sesto San Giovanni, per attività sportive, ricreative e sociali organizzate direttamente o patrociniate dal Comune per almeno 3 giornate all'anno. Il Comune dovrà coordinarsi con il Concessionario su tali iniziative con un preavviso minimo di almeno 30 giorni, e previa verifica della disponibilità della

Piscina rispetto ad altre iniziative già organizzate e/o autorizzate dal Concessionario. In caso di iniziative organizzate direttamente dal Comune o tramite l'intervento di soggetto terzo patrocinato, restano a carico dell'organizzatore le spese di gestione dell'evento, di pulizia dei luoghi a fine attività, oltre alla predisposizione della documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale ed eventuali enti preposti. Per tali tipologie di attività, svolte in proprio dall'Amministrazione comunale o da questa concesse in patrocinio a terzi, nessuna responsabilità può essere ricondotta al Concessionario del centro sportivo, in quanto restano a carico del Soggetto organizzatore le responsabilità stesse e le più opportune attività organizzative, compresa la sottoscrizione delle polizze assicurative a tutela di persone o cose e/o altre garanzie necessarie. Ai fini dell'organizzazione di tali eventi è richiesto al Concessionario di presidiare, in collaborazione e coordinamento con il Comune, il corretto uso del Centro da parte del Soggetto organizzatore, dalla fase di allestimento a quella di restituzione dei luoghi previa eventuale stesura di opportuno verbale di consegna e restituzione della struttura se ritenuto necessario dal Concessionario.

ART. 3 – CONSISTENZA DELL'IMPIANTO SPORTIVO

1. Le aree, gli immobili e i beni strumentali mediante i quali l'attività di gestione verrà esercitata, secondo le modalità esclusivamente stabilite in questo capitolato, nel bando di gara e nei documenti dell'offerta tecnica depositata in sede di gara, sono indicate nelle allegate planimetrie - **Allegato "A"** -, e sono costituite:
 - a. dal piano primo dell'edificio: palestra per attività motoria propedeutica all'attività natatoria, area ristoro, magazzino;
 - b. dal piano terra dell'edificio: ingresso, reception, spogliatoi femminili e spogliatoi maschili, con annesse docce e locali di servizio, deposito, ascensore, scale, corridoi, sala vasche (vasca a sfioro da 25,00 x 12,50 m, dotata di 6 corsie natatorie, profondità variabile da circa 1,00 m a 2,00 m, consentendo lo svolgimento di nuoto libero, corsi collettivi, allenamenti e diverse tipologie di attività acquatiche, vasca a sfioro da 10,00 x 5,00 m e caratterizzata da profondità costante pari a circa 1,00 m, particolarmente adatta allo svolgimento di corsi per bambini, attività motorie in acqua e iniziative rivolte a utenti con differenti livelli di esperienza natatoria, vasca a sfioro da 6,00 x 6,00 m e con profondità variabile compresa tra 0,60 m e 0,80 m, destinata prevalentemente alle attività di ambientamento acquatico, ai corsi per la prima infanzia e alle attività ludico-ricreative;
 - c. dall'area esterna a giardino, dove sono posizionate anche le UTA (Unità di Trattamento Aria) dell'impianto sportivo;
 - d. dal piano interrato dell'edificio: centrale termica con Teleriscaldamento, locali tecnici con vasche di compenso e impianti di trattamento delle acque di vasca e potabilizzatore, impianti per la produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria);
 - e. dai mobili e attrezzature che arredano gli spogliatoi e servizi igienici (divisori, armadietti, panche).

L'intero complesso, come sopra descritto, viene di seguito per brevità definito **"Piscina"**.

2. Le strutture, attrezzature ed impianti sono dettagliatamente descritte nella "RELAZIONE DOTAZIONE PISCINA" - **Allegato "B"**.
3. All'atto della consegna dell'impianto verrà verificata in contraddittorio tra il Concedente e il Concessionario lo stato della struttura, delle attrezzature e dei materiali in dotazione ad essa.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della presente concessione è stabilita **in anni 6 (sei)**, con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'impianto ed entro 60 giorni da tale data dovrà iniziare l'erogazione dei servizi. Tale durata, superiore al limite ordinario dei cinque anni, è determinata ai sensi dell'art. 178, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 in funzione della necessità per il concessionario di recuperare e ammortizzare l'insieme degli investimenti iniziali materiali e immateriali di start-up. Tali investimenti, a totale carico del concessionario, comprendono cumulativamente l'acquisto di arredi e dotazioni per l'allestimento dell'impianto, nonché le spese per le campagne pubblicitarie di lancio e il marketing territoriale necessari al rilancio della nuova struttura natatoria, il cui valore complessivo stimato è riportato come voce unica nel Piano Economico Finanziario (PEF) a base di gara.
2. Ai sensi e per gli effetti **dell'articolo 189, comma 1, lettera a)** del D.Lgs. 36/2023, l'Ente Concedente si riserva la facoltà insindacabile di modificare la durata della concessione in corso di

esecuzione, estendendola per un periodo massimo di ulteriori anni 6 (sei) alle medesime condizioni contrattuali, economiche e tariffarie. L'attivazione della suddetta estensione temporale è subordinata al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni oggettive:

- a) Necessità di eseguire ulteriori e straordinari investimenti integrativi (siano essi materiali, come interventi di efficientamento o rinnovo arredi, o immateriali, come piani promozionali straordinari a fronte di mutate condizioni di mercato) non prevedibili al momento della gara e volti a garantire la continuità o il miglioramento dei livelli qualitativi del servizio pubblico;
 - b) Impossibilità oggettiva di recuperare i flussi di spesa di tali investimenti integrativi entro la scadenza naturale del sesto anno di concessione;
 - c) Presentazione da parte del concessionario, e successiva approvazione da parte dell'Ente Concedente, di un PEF integrativo di rimodulazione che certifichi il tempo strettamente necessario al recupero dei soli nuovi capitali investiti, entro il limite massimo di ulteriori sei anni;
3. La durata della concessione potrà essere altresì modificata e prolungata sempre fino ad un massimo di anni sei **ai sensi dell'articolo 192, comma 1**, del D.Lgs. 36/2023, qualora si verifichino circostanze straordinarie, imprevedibili e non imputabili al concessionario (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la rottura improvvisa e non programmata di impianti strutturali vitali come la caldaia, l'unità di trattamento aria o i filtri principali) che alterino in modo significativo l'equilibrio economico-finanziario della gestione. In tali casi, qualora l'Ente Concedente ponga l'onere economico a carico del concessionario per garantire la continuità del servizio pubblico, si procederà alla necessaria revisione del contratto. Il riequilibrio del PEF potrà avvenire mediante il prolungamento della durata della concessione per il tempo strettamente necessario al recupero del capitale eccezionalmente investito dal privato per il ripristino dei beni strutturali.
4. La prima annualità decorrerà dalla data del verbale di consegna dell'impianto fino al 30.06.2028. Nelle annualità successive la data di decorrenza sarà dal 01 luglio al 30 giugno dell'anno successivo.
5. Il Comune si riserva la possibilità di ricorrere, alla scadenza della presente concessione, ad eventuale proroga tecnica del contratto, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione di un nuovo concessionario, secondo la normativa vigente. La proroga dovrà avvenire alle stesse condizioni contrattuali.

ART. 5 - PRINCIPI GENERALI DEL SERVIZIO

1. L'impianto natatorio è destinato allo svolgimento di attività sportive agonistiche, amatoriali, ricreative e alle attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.
2. La finalità della concessione è la valorizzazione dell'impianto come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione dell'impianto dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività complementari ricreative e per il tempo libero.
3. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune proprietario con idoneo provvedimento scritto.
4. Il Concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale nei confronti degli utenti fornendo a tutti gli operatori opportune istruzioni e realizzando un ambiente confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento piacevole della giornata.
5. Il personale che verrà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, la riservatezza, la valorizzazione della propria persona anche attraverso una particolare cura dell'aspetto fisico e dell'abbigliamento.
6. L'utenza dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche e tutto il personale impiegato collaborerà a diffondere e far rispettare questi principi.
7. Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo, nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio, osservando i seguenti fattori: celerità e semplificazione delle procedure, trasparenza. Il Concessionario ha inoltre l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività ed equità.

ART. 6 – CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

1. Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, «servizio pubblico» e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.
2. È comunque fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente all'Amministrazione comunale i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.
3. Il servizio affidato comprende la gestione tecnico-amministrativa di tutti gli impianti, la custodia e sorveglianza sulla struttura, le attrezzature e le attività in essa svolte, la manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature sportive e degli impianti tecnologici, l'assistenza agli utenti e ogni attività tesa a diffondere la pratica sportiva all'interno della piscina.

ART. 7 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

1. La gestione della piscina dovrà avvenire con le modalità indicate nel presente capitolato e nel disciplinare di gara, nonché nell'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara.
2. Il servizio comprende tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, programmata, pulizia e sanificazione dell'intero complesso sportivo dato in gestione, servizi igienici, spogliatoi, che saranno riportate su apposite schede o su altra documentazione idonea a comprovare gli interventi effettuati.
3. Il servizio dovrà essere svolto dal Concessionario con i propri mezzi tecnici, mediante la propria organizzazione. Il Concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi contemplati dal servizio oggetto del presente capitolato e del disciplinare di gara nonché dalle normative vigenti.
4. Il Concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente capitolato. Per attività compatibili con l'uso degli impianti di tipo diverso rispetto alle attività sportive, dovrà essere richiesto ai competenti uffici comunali il rilascio dell'apposita licenza e/o delle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
5. Il Concessionario, conformemente agli oneri assunti, dovrà garantire:
 - a. la sorveglianza della regolare entrata ed uscita del pubblico e degli atleti;
 - b. la riscossione delle tariffe previste;
 - c. l'informazione all'utenza garantendo la presenza di personale addetto, circa l'uso e la disponibilità degli impianti;
 - d. l'approntamento delle attrezzature sportive necessarie per lo svolgimento dell'attività;
 - e. il controllo della regolare efficienza, pulizia ed igienizzazione degli spazi accessori di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
 - f. la manutenzione e pulizia delle vasche, oltre al costante controllo sulla qualità delle acque di vasca ed ACS, entro i parametri previsti dalle normative di legge e regolamenti vigenti;
6. La gestione del servizio dovrà essere condotta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività esercitate e dovrà essere garantita l'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene, salute e sicurezza pubblica, nonché dell'ordine pubblico.
7. Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva nonché tutte le disposizioni in materia che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale nel periodo di validità della concessione.
8. L'organizzazione delle attività deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia con utilizzo dell'impianto per tutto l'anno, a pieno regime e deve rispondere ai canoni di correttezza e cortesia, garantendo l'informazione all'utenza circa l'uso e la disponibilità dell'impianto nel rispetto del calendario e delle attività programmate.

ART. 8 – VALORE DELLA CONCESSIONE

1. Ai sensi di quanto indicato dall'articolo 179 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., il valore stimato della concessione in oggetto è pari a euro **5.400.000,00** (IVA esclusa). Tale valore è calcolato sulla base dei ricavi presunti valutati in euro 450.000,00 all'anno, tenendo conto sia della durata ordinaria (6 anni, pari a euro 2.700.000,00) sia della durata massima derivante dall'eventuale esercizio dell'opzione di modifica temporale di massimo ulteriori 6 anni (pari a euro 2.700.000,00), per un periodo complessivo potenziale di massimo 12 anni come indicato all'art.4.
2. Si precisa che tale valore ha carattere meramente presuntivo senza che ciò comporti alcun

tipo di responsabilità, neanche precontrattuale, a carico del Comune e senza che il Concessionario possa vantare titolo ad alcun risarcimento e/o indennizzo di sorta nel caso di prestazioni ed incassi di valore complessivo diverso da quello sopra evidenziato e/o ipotizzato dal Concessionario medesimo in sede di presentazione dell'offerta.

3. Resta inteso che l'ammontare effettivo della concessione dipenderà dalla remuneratività dei servizi gestiti dal Concessionario e non vincola pertanto il Comune di Sesto San Giovanni.
4. L'esecuzione delle prestazioni, oggetto della concessione, non comporta interferenze, come da articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. per le quali intraprendere misure di prevenzione e protezione atte ad eliminare e/o ridurre i rischi; non è previsto il D.U.V.R.I. (documento Unico di Valutazione dei Rischi ed Interferenze) e pertanto non è quantificato alcun costo specifico per la sicurezza inerente ai rischi interferenziali.
5. Ai sensi dell'articolo 177 del Codice, il corrispettivo per il Concessionario è costituito dal diritto di gestire i servizi oggetto di affidamento, con assunzione in capo allo stesso Concessionario del rischio operativo legato alla gestione dell'impianto sportivo. A tal fine, nell'ottica del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario, al Concessionario sono riconosciuti gli introiti derivanti dalle tariffe per l'utilizzo dell'impianto sportivo unitamente ad ogni altra entrata di cui al successivo ART. 11 del presente capitolato.

ART. 9 - CANONE

1. Al concessionario, in relazione agli spazi assegnati in gestione dalla concessione e in considerazione degli obblighi generali di gestione e dei relativi oneri, si applicherà il canone annuale di concessione che l'affidatario della gestione della piscina dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale il cui valore a base d'asta sarà pari a **€ 70.000,00 annui oltre IVA**, salvo rialzo in sede di gara.
2. Come indicato nelle linee di indirizzo della concessione, approvate con delibera di G.C. n. 92 del 21/05/2026, il canone annuo di concessione è ridotto per attività sociali con particolare riferimento a tariffe agevolate per i residenti disabili, giovani e anziani nella misura del 30% se in sede di gara il punteggio per tali servizi agevolati offerti è pari o superiore a 7 punti, determinati come da schema sottostante, fermo restando che le minori tariffe dovranno essere indicate nel piano economico finanziario in sede di gara:

A) CATEGORIE DI BENEFICIARI (Punteggio massimo: 4 punti)

Residenti disabili di ogni età con qualsiasi tipologia di disabilità certificata, giovani fino a 26 anni compiuti e anziani a partire da 60 anni

Punteggio sociale: 4

Residenti disabili con invalidità certificata pari o superiore al 46%, giovani studenti fino a 26 anni compiuti e anziani a partire da 65 anni

Punteggio sociale: 2

B) FASCE ORARIE DI APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI (Punteggio massimo: 4 punti)

Agevolazioni applicabili dal lunedì alla domenica, senza limitazioni di fascia oraria

Punteggio sociale: 4

Agevolazioni applicabili dal lunedì alla domenica esclusivamente in determinate fasce orarie

Punteggio sociale: 2

C) PERIODO DI APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI (Punteggio massimo: 2 punti)

Agevolazioni applicabili per l'intero anno di esercizio

Punteggio sociale: 2

Agevolazioni applicabili per un periodo limitato dell'anno, comunque non inferiore a sei mesi

Punteggio sociale: 1

ART. 10 - TARIFFE

1. Il Concessionario è obbligato a praticare le tariffe da esso stabilite e indicate nella tabella presentate nella offerta tecnica in sede di gara, esaustive di tutti i servizi erogati nell'impianto, che dovranno essere esposte al pubblico in modo visibile.
2. Ogni somma proveniente dall'esercizio della Piscina verrà introitata per intero esclusivamente dal Concessionario, nel rispetto di tutte le normative in materia di autorizzazioni, imposte e altri oneri derivanti dalle attività.
3. Le tariffe devono essere sempre comprensive dell'uso obbligatorio delle docce prima dell'ingresso in vasca (previste a bordo vasca) e dei servizi igienici essenziali.
4. L'eventuale uso delle docce e/o degli asciugacapelli al termine dell'utilizzo della vasca o delle attività sportive e ludico ricreative, potrà essere a pagamento, mediante dispositivi che dovranno essere forniti dal Concessionario, in quanto è prevista la sola predisposizione per detti impianti (ingresso spogliatoi, docce e asciugacapelli).

5. Dette tariffe saranno soggette a revisione annuale non superiore alla percentuale di incremento ISTAT del prezzo dei consumi, previa comunicazione al Concedente ai fini della verifica della corretta applicazione dell'incremento.
6. La vendita dei biglietti d'ingresso e in genere di qualsiasi altro prodotto consentito dovrà rispettare le norme vigenti in materia fiscale. In ogni caso il concessionario si impegna a garantire tariffe agevolate per la popolazione residente nel Comune di Sesto San Giovanni.

ART. 11 - CORRISPETTIVI DI GESTIONE

1. Il corrispettivo a favore del concessionario per la presente concessione, consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio, ossia di introitare gli importi versati dai terzi quale corrispettivo per l'utilizzo delle vasche natatorie della Piscina, nonché i proventi derivanti dall'effettuazione diretta di tutte le eventuali ulteriori attività – di insegnamento di discipline sportive e tutte le altre attività comunque rispondenti alla natura e alle caratteristiche della Piscina o compatibili con la struttura sportiva in concessione.
2. I corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi e gestiti dall'affidatario, che dovrà tenere adeguata contabilità, nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 12. SPONSORIZZAZIONI E PUBBLICITA'

1. Il Concessionario è autorizzato ad acquisire sponsorizzazioni e pubblicità finalizzate al sostegno dei costi di gestione del centro, purché rispettose del pubblico decoro.
2. Il Concessionario è altresì autorizzato a consentire l'esposizione di striscioni pubblicitari degli sponsor che sostengono le attività sportive che si svolgono all'interno dell'impianto.
3. Le esposizioni sono consentite purché in regola con gli adempimenti di pagamento delle imposte/tasse previste dalla legge per l'utilizzo di strutture, di striscioni, di manifesti o di altri strumenti simili che possano veicolare messaggi pubblicitari all'interno dell'impianto.

ART. 13 – CONSEGNA, ALLESTIMENTO LOCALI/IMPIANTI E RESTITUZIONE

1. A seguito dell'aggiudicazione della concessione tramite gara pubblica, in contraddittorio tra il Comune e il Concessionario, si procede alla consegna del Centro sportivo, redigendo a tal fine apposito verbale contenente la ricognizione dello stesso, nonché delle attrezzature mobili e arredi presenti.
2. L'Amministrazione comunale consegna al Concessionario gli immobili, gli impianti e le attrezzature di cui al presente capitolato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento stesso della consegna, che il Concessionario dichiara di conoscere ed accettare integralmente, a mezzo di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra il Responsabile della struttura organizzativa di riferimento del Comune ed il Concessionario.
3. Il Concessionario provvederà, a proprie spese, alla dotazione di attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere al riguardo dal Comune. Le attrezzature e arredi forniti dal Concessionario e aggiunti alla dotazione iniziale rimarranno nella disponibilità del Concessionario; mentre le opere di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e le eventuali migliorie realizzate a cura e spese del Concessionario, rimarranno, senza alcun onere aggiuntivo, in proprietà del Comune.
4. Il Concessionario ha l'obbligo di dare al Comune comunicazione preventiva in caso di dismissione dei beni in dotazione di proprietà del Comune, a causa del loro deperimento. La responsabilità dello smaltimento, che deve essere operato in conformità con le norme vigenti, e gli oneri relativi, sono a carico del Concessionario.
5. Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione anticipata del contratto per qualsiasi motivo, il Responsabile della struttura organizzativa di riferimento del Comune procederà, in contraddittorio con il Concessionario, alla ricognizione dello stato della consistenza e di conservazione degli impianti e delle strutture, rispetto alla situazione esistente alla consegna. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto redatto in contraddittorio tra le parti.
6. I verbali di consegna e restituzione, redatti anche con materiale fotografico attestante lo stato dei luoghi, saranno sottoscritti dal Responsabile della struttura organizzativa di riferimento del Comune e dal Concessionario.
7. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, verrà intimato al concessionario di effettuare i ripristini dando opportuna scadenza per ottemperare, in caso di inottemperanza questi verranno stimati ed addebitati al Concessionario. In caso di mancato pagamento di quanto dovuto, il Comune detraerà dalla cauzione l'importo necessario per la riparazione dei danni rilevati sui detti beni.

8. Non compete al Concessionario nel corso della concessione o alla scadenza, alcun compenso, indennizzo o risarcimento, né per eventuali migliorie apportate ai beni o ai servizi, né per avviamento; è escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future concessioni.
9. **Qualora al momento della aggiudicazione i lavori di realizzazione siano ancora in corso, la consegna avverrà a seguito della conclusione dei lavori stessi e dopo il rilascio da parte del collaudatore del relativo collaudo dei lavori e alla trasmissione di tutte le certificazioni degli impianti e delle opere realizzate**

ART. 14 – CUSTODIA E VIGILANZA

1. Il Concessionario prende in carico la Piscina e si impegna a utilizzarne le strutture e conservarle con la diligenza del buon padre di famiglia. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso, saranno posti a totale carico dello stesso, con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale.
2. Il Concessionario, in relazione ai beni consegnati, ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1768 e seguenti del Codice civile. Il Concessionario ha l'obbligo di vigilare sull'impianto sportivo durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando.
3. In caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune, il Concessionario è tenuto ad informare il Comune e le autorità competenti, non appena venuto a conoscenza del fatto e ripristinare i danneggiamenti anche attraverso l'attivazione delle polizze assicurative stipulate.

Art. 15. MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Concessionario dovrà provvedere, per tutto il periodo della concessione, ad effettuare tutti gli interventi e sostenere le spese per la manutenzione ordinaria necessaria e indispensabile per il mantenimento in funzione della Piscina oggetto della presente concessione. La stessa comprenderà l'autonoma organizzazione degli interventi e delle attività strumentali finalizzate a garantire l'apertura al pubblico dell'impianto, nel rispetto delle leggi e regolamenti applicabili alla presente fattispecie di attività.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di restituire i beni assegnati nello stato di manutenzione e di funzionalità esistente all'atto della consegna, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 16. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Il Concessionario è tenuto a comunicare prontamente al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi sulle strutture e sugli impianti.
2. Al fine di contrarre i tempi di ripristino e prevenire la chiusura dell'impianto, il Concedente ha la facoltà di demandare al Concessionario l'esecuzione delle opere straordinarie di propria competenza. La realizzazione dei lavori è subordinata all'accordo tra le parti e alla preventiva approvazione del relativo computo metrico o preventivo, si tiene conto anche di quanto disposto dall'articolo 4.
3. Il Concessionario, a seguito del rilascio dell'autorizzazione, assume l'obbligo di eseguire i sopra menzionati interventi straordinari sui beni immobili e impiantistici.

ART. 17. MIGLIORIE

1. Il Concessionario, qualora nel corso della Concessione intendesse effettuare interventi per migliorie manutentive o impiantistiche, potrà effettuarle previo assenso del Comune, presentando al Settore Impiantistica sportiva gli elaborati progettuali conformi alla normativa vigente.
2. I lavori dovranno essere affidati ed eseguiti conformemente alle prescrizioni del codice dei contratti a ditte che abbiano i necessari requisiti per realizzarli. Gli interventi di miglioria dovranno essere a totale carico del Concessionario, comprese le spese per prestazioni di controllo in carico al Comune, per approvazione e verifica delle lavorazioni. Il concessionario dovrà presentare a fine lavori, tutta la documentazione tecnica e contabile attestante la regolare esecuzione delle opere e le eventuali certificazioni previste dalla normativa vigente.
3. Le opere e gli interventi realizzati dal Concessionario, positivamente collaudati, rimarranno di proprietà del Concedente ed andranno ad aggiungersi alla dotazione di concessione, senza alcun rimborso al Concessionario né diritto a restituzione o risarcimento a favore di quest'ultimo.

ART. 18 - ORARI E CALENDARIO DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

1. Dovranno essere garantiti i seguenti orari minimi di apertura al pubblico delle vasche presenti in piscina, migliorati come da offerta tecnica di gara e fermi restando i minimi orari settimanali

di cui all'ART. 2 (Oggetto della concessione):

- giorni feriali: ore 09,00 - 15,00 / 20,00-22,00;
- sabato e giorni festivi: ore 09,00 - 15,00.

Eventuali diverse articolazioni orarie durante il periodo invernale o estivo dovranno garantire il rispetto del quantitativo minimo di ore come sopra indicato anche nei giorni di sabato e festivi.

2. Sono fatti salvi i limiti stabiliti in base alla normativa vigente.
3. La Piscina dovrà essere aperta tutti i giorni dell'anno, fatta eccezione per i giorni 1° gennaio, Pasqua, 15 agosto, Natale e 31 dicembre per i quali la chiusura da parte del Concessionario è facoltativa. Eventuali ulteriori chiusure dovranno essere preventivamente richieste al Comune e da esso autorizzate.
4. È concessa la facoltà di chiusura per manutenzione della Piscina per un periodo di 15 giorni all'anno previa comunicazione al Comune e al pubblico.
5. Qualora, a causa di eventi non prevedibili, si dovessero verificare forzate interruzioni del servizio da parte del Concessionario con necessità di procedere ad interventi di carattere manutentivo che rendano obbligatoria la chiusura della Piscina oltre i limiti di cui al precedente comma 4, fatta salva la necessità di determinare la straordinarietà dell'intervento, questa dovrà essere comunicata preventivamente al Comune e pubblicizzata tramite tutti i mezzi di informazione disponibili. Qualora ne sia data formale e tempestiva comunicazione al pubblico e al Comune, nessuna penalità verrà applicata.

ART. 19 - RISPETTO DELLE NORMATIVE VIGENTI

1. Il Concessionario deve inoltre attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi all'igiene del lavoro, e per quanto riguarda il proprio personale e quello dei subappaltatori, alle assicurazioni e previdenze di legge.
2. Il Concessionario deve, in ogni momento, a semplice richiesta del Comune o enti terzi demandati al controllo, dimostrare di avere provveduto a quanto sopra.
3. Qualora il Concessionario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune procederà alla risoluzione del contratto e alla sostituzione del Concessionario.
4. Alla parte inadempiente verranno addebitate le eventuali maggiori spese sostenute dal Comune stesso.
5. L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili o penali del Concessionario.
6. A norma di legge, nonché ai fini di cui sopra, il Comune acquisirà il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) relativo al Concessionario al momento della stipulazione del contratto.
7. Il Comune potrà altresì acquisire in qualsiasi momento durante il periodo di durata della concessione, il medesimo DURC, o richiedere al concessionario la verifica del mantenimento dei requisiti morali, di idoneità professionale ed economico-finanziari qualora ne ravvisi l'opportunità.

ART. 20 – SOSPENSIONE DEL SERVIZIO

1. Il servizio di gestione oggetto del presente capitolato non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.
2. Al Concessionario potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione, per limitati periodi preventivamente convenuti con l'Amministrazione, nel caso in cui ciò si rendesse necessario:
 - a. per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione non prevedibile degli impianti;
 - b. per cause di forza maggiore che rendano gli impianti inagibili e impongano la sospensione delle attività.
3. Il Concessionario si impegna comunque a rispettare le norme di garanzia per i servizi pubblici essenziali, in relazione alle prestazioni minime da assicurare in caso di sciopero al fine di assicurare la continuità nella gestione delle attività e nell'erogazione dei servizi sulla base di quanto previsto nel presente capitolato.

ART. 21 - PERSONALE

1. Il Concessionario si obbliga a svolgere la concessione oggetto del presente capitolato mediante idonea organizzazione e con un numero di operatori, adeguato alle esigenze dei servizi e in possesso dei requisiti previsti dalla legge rispetto alle mansioni in cui è impiegato.
2. Il personale, al servizio del Concessionario non potrà far valere in nessun caso pretese

economiche verso il Comune. Il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti tutte le norme contenute nei contratti di lavoro e nelle normative vigenti ed assicurative.

3. Il Comune si riserva la possibilità di richiedere la sostituzione di personale comprovatamente ritenuto non idoneo.
4. L'Amministrazione potrà inoltre richiedere in qualsiasi momento al Concessionario il Certificato di Casellario Giudiziale dei dipendenti incaricati.
5. Per l'espletamento del servizio, il Concessionario dovrà avvalersi di personale specializzato in possesso delle necessarie qualifiche professionali, in relazione alle mansioni da svolgere, ed al funzionamento degli impianti tecnologici presenti nella struttura.
6. In linea di massima gli addetti osserveranno l'orario di apertura e chiusura della piscina salvo anticipazione dell'orario per pulizie o altri servizi straordinari. Il numero delle unità lavorative dovrà essere tale da garantire la perfetta efficienza del servizio e la buona conservazione del patrimonio comunale.
7. Il Concessionario provvede alla gestione della Piscina con proprie risorse umane qualificate o dell'eventuale subappaltatore/terzo contraente, regolarmente autorizzato, che siano funzionalmente dipendenti o attraverso l'utilizzo di diverse forme contrattuali che possano coinvolgere nelle attività di gestione anche associati e volontari, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
8. I rapporti di qualsiasi natura del personale addetto alle attività gestite dal concessionario faranno capo esclusivamente allo stesso e pertanto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato né a tempo indeterminato, viene instaurato tra l'Amministrazione comunale ed il personale del Concessionario. L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità per rapporti di lavoro e/o prestazioni d'opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi
9. Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro nonché nelle leggi e nei regolamenti in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti in materia di personale o che saranno emanate nel corso della concessione, restando fin d'ora l'ente committente esonerato da ogni responsabilità al riguardo
10. Il Concessionario è pertanto obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti o soci, condizioni contrattuali e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro in vigore alla data di presentazione dell'offerta, nonché quelle risultanti da eventuali successive modifiche e integrazioni
11. Tutto il personale impiegato nell'attività di insegnamento diretto alle attività sportive deve possedere adeguate capacità professionali quali il possesso di specifiche qualifiche tecniche rilasciate dalle specifiche Federazioni Sportive Nazionali riconosciute dal CONI e/o laurea o diploma in scienze motorie (titoli riconosciuti dallo Stato italiano)
12. Tutto il personale addetto non deve aver mai riportato condanna (con sentenza passata in giudicato ovvero con sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale) per qualsiasi reato che possa incidere sul rapporto di fiducia sotteso alla corretta effettuazione del servizio da espletare, con particolare riferimento ai delitti dolosi "contro la moralità pubblica e il buon costume" di cui agli artt. 527 e 528 cod. pen., ai delitti dolosi "contro la persona" previsti nel codice penale al Libro Secondo, Titolo XII, con esclusione del Capo II e delle Sezioni IV e V del Capo III. Si richiamano in particolare gli adempimenti di cui all'art. 2 d.lgs. 39 del 4 marzo 2014 (recante "Attuazione della direttiva 2011/93/UE relativa alla lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile"), in merito all'onere, posto a capo del datore di lavoro, di richiesta del certificato penale del casellario giudiziale per il personale adibito ad attività che comportino contatti diretti e regolari con minori.
13. Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D. Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia)
14. Il personale, impiegato dal Concessionario nelle attività oggetto del presente capitolato, deve tenere un contegno serio, civile e corretto e deve essere fornito di idonei elementi di riconoscimento
15. Il Comune si riserva il diritto di chiedere per iscritto al Concessionario la sostituzione del personale impiegato qualora ritenuto non idoneo al servizio o inadatto anche sotto il profilo del corretto rapporto con gli utenti dell'impianto. In tal caso il Concessionario provvederà a quanto richiesto, entro il termine massimo di quindici giorni, senza che ciò possa costituire un maggiore onere
16. Tutte le disposizioni del presente articolo devono essere scrupolosamente osservate dal

Concessionario, sia con riguardo al personale impiegato che dagli eventuali subappaltatori regolarmente autorizzati: per questi ultimi il Concessionario si rende comunque garante nei confronti del Comune

17. La violazione delle norme del presente articolo costituisce inadempimento contrattuale grave, rilevante ai fini dell'applicazione delle penali e della risoluzione del contratto.
18. Il Concessionario si impegna inoltre:
 - ad assicurare lo svolgimento del servizio nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, sicurezza e igiene del lavoro;
 - ad assumersi qualsiasi responsabilità ed onere nei casi di mancata adozione di quei provvedimenti necessari alla salvaguardia delle persone coinvolte e non, nella gestione del servizio;
 - a stipulare specifiche polizze assicurative dedicate alla gestione della presente concessione di cui al successivo art. 31, a cui si rinvia.
19. A norma di legge nonché ai fini di cui sopra, l'Amministrazione acquisirà il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) relativo all'aggiudicatario sia al momento dell'aggiudicazione, che in qualsiasi altro momento risulti opportuno al fine di eventuali pagamenti se dovuti (salvo il termine di validità legale del DURC).
20. Nel caso di ottenimento di DURC negativo per due volte consecutive il responsabile del procedimento proporrà la risoluzione del contratto, previa contestazione degli addebiti e assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle controdeduzioni.
21. Ai sensi dell'art. 117, comma 3, d.lgs. 36/2023, il mancato adempimento del Concessionario agli obblighi di cui sopra conferisce all'Amministrazione il diritto di riscuotere la garanzia definitiva di cui al medesimo art. 117

ART. 22 - RESPONSABILE E ORGANICO ADDETTI

1. Il Concessionario dovrà individuare e comunicare al Servizio Impiantistica sportiva del Comune un professionista qualificato in possesso di idonea formazione che assumerà l'incarico di **"Direttore della Piscina"**, quale responsabile unico nei confronti del Concedente e le figure tecniche con responsabilità organizzative che vengono impiegate per l'esecuzione dello stesso.
2. Il Direttore deve assicurare la presenza giornaliera presso il centro natatorio, dovrà essere comunque contattabile telefonicamente e reperibile in tutti i giorni e gli orari di funzionamento della Piscina. Ogni variazione, anche temporanea (es. sostituzione per ferie, malattia, modifica numero telefonico, etc.), rispetto alle informazioni come sopra fornite, dovrà essere comunicata immediatamente al Comune a mezzo PEC e provvedere alla sua sostituzione con un altro Direttore di pari qualifica.
3. Il Direttore di cui al precedente comma dovrà svolgere la funzione di direzione del servizio.
4. Esso dovrà in particolare essere abilitato a prendere decisioni immediate per conto del Concessionario rispetto alle soluzioni derivanti dallo svolgimento del servizio e mantenere un contatto continuo con i responsabili preposti dal Comune al controllo dell'andamento del servizio stesso.
5. Il Concessionario, inoltre, dovrà nominare un RSPP (Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione) allo scopo di far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche ed a dotare il personale di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di leggi in materia (d.lgs. 81/2008 e s.m.i.) e far rispettare quanto indicato nel D.V.R.
6. Entro un mese dall'inizio del contratto, il Concessionario deve comunicare per iscritto al Comune l'elenco nominativo degli addetti, con indicazione delle relative qualifiche e mansioni. Il Comune potrà altresì richiedere al Concessionario ulteriori dati che il Concessionario dovrà fornire prontamente in ordine al personale impiegato, e precisamente: posizione economica, contratto nazionale applicato, matricola INPS, tipologia di prestazione se a tempo determinato, indeterminato, tempo pieno o part time, orario di lavoro e costo aziendale.
7. Per gli istruttori dovrà espressamente dichiararsi il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente di cui al precedente art. 21, comma 5.

ART. 23 - FORMAZIONE E ADDESTRAMENTO

1. Il Concessionario deve garantire la partecipazione a corsi di formazione, addestramento e aggiornamento allo scopo di informare dettagliatamente tutto il personale impiegato nel servizio circa le circostanze e le modalità previste nel contratto per adeguare il servizio agli standard di qualità richiesti dalla normativa vigente e dal Comune.

2. Il Concessionario dovrà informare della partecipazione a tali corsi gli Uffici preposti del Comune circa il giorno ed il luogo dove si terranno.
3. La formazione del personale dovrà riguardare almeno i seguenti argomenti:
 - o interventi di primo soccorso;
 - o norme per la manipolazione ed uso delle sostanze chimiche in uso presso l'impianto;
 - o sicurezza degli impianti tecnologici;
 - o tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - o sicurezza nei luoghi di pubblico e norme antincendio.

ART. 24 - PREVENZIONE E SICUREZZA

1. Il Concessionario è responsabile per quanto concerne il rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di cui al D. Lgs. 81/2008. In particolare, il Concessionario dovrà ottemperare alle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro, igiene e sicurezza, nonché tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela dei lavoratori e comunicare, al momento della stipula del contratto, il nominativo del datore di lavoro, del responsabile del Servizio di prevenzione e protezione e, se presente, del medico competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D. Lgs. n. 81/2008.
2. Per quanto riguarda la valutazione dei rischi, il Concessionario redige e trasmette al Comune l'apposito Documento sulla Valutazione dei Rischi e attua le misure necessarie per ridurre o eliminare al minimo tali rischi. Copia del D.V.R. deve essere a disposizione presso la piscina, per la verifica da parte di enti terzi deputati al controllo ai sensi delle normative vigenti.
3. Il gestore della Piscina si impegna altresì a garantire il servizio di primo soccorso, la gestione delle emergenze e il servizio antincendio, attuando una continua sorveglianza all'intero complesso.
4. Resta inteso che il Concessionario dovrà assumere la responsabilità e gli oneri derivanti dalla normativa in vigore per la sicurezza e la prevenzione degli incendi. Si evidenzia che il Centro è soggetto a controlli di prevenzione incendi da parte delle competenti autorità. Si precisa altresì che saranno a completo carico del Concessionario la verifica, la manutenzione dei presidi e dispositivi antincendio e mantenimento aggiornato del relativo registro, oltre al registro delle manutenzioni degli impianti elettrici.
5. La presente concessione è stata valutata in base all'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 ed è stato rilevato che non vi sono rischi connessi all'interferenza tra le attività, poiché la gestione dell'impianto sportivo è interamente affidata al Concessionario, comprese le manutenzioni ordinarie, senza nessun intervento del personale comunale. L'importo per oneri di sicurezza derivanti da rischi da interferenze è pertanto pari a zero. (Determinazione Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del 5 marzo 2008 n. 3, pubblicata su G.U. n. 64 del 15.03.2008).
6. Presso la struttura in oggetto si svolgono con continuità solo le attività del Concessionario e degli utenti dell'impianto e, solo occasionalmente, possono trovarsi a lavorare ditte appaltatrici o lavoratori autonomi di cui si avvale il Committente per alcuni servizi o lavori di competenza del Comune di Sesto San Giovanni (es. interventi di manutenzione straordinaria). Sarà compito del Concessionario rispettare tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di sicurezza vigente tempo per tempo.
7. La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è comunque a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione. Anche quando la piscina è utilizzata da altre società sportive, la gestione della sicurezza è a carico del Concessionario che impartirà le opportune prescrizioni ai relativi responsabili.
8. L'impianto sportivo dovrà essere dotato di defibrillatore semiautomatico, al fine di permettere alle società e associazioni sportive il rispetto dell'articolo 5 del D.M. 24.04.2013, modificato con D.M. 11.01.2016. Durante il periodo di utilizzo dell'impianto è richiesta la presenza di personale abilitato all'uso del defibrillatore. Il Concessionario dovrà provvedere alla tenuta in efficienza del defibrillatore, controllando periodicamente il livello di carica delle batterie e la scadenza delle piastre, la cui sostituzione è a carico del Concessionario stesso.
9. Quanto al Piano di Emergenza, dovrà essere predisposto da parte del Concessionario con indicazione dei nominativi degli addetti antincendio e primo soccorso. Lo stesso piano dovrà essere oggetto di informazione e formazione per la totalità del personale, dandone evidenza con dichiarazione di effettuata attività. Gli attestati di formazione dei nuovi addetti dovranno

essere trasmessi in copia al Servizio Impiantistica sportiva del Comune prima dell'inizio della gestione del Centro Sportivo.

10. In ordine all'impianto elettrico esistente presso la Piscina, il Concessionario deve assicurare il corretto utilizzo dell'impianto stesso ed occuparsi delle verifiche periodiche previste dalle norme tecniche (CEI 64-8), delle verifiche periodiche degli impianti di messa a terra (DPR 462/01), delle verifiche periodiche dell'illuminazione di sicurezza e delle necessarie manutenzioni ordinarie, per mantenere nel tempo la conformità impiantistica e la conservazione degli impianti a regola d'arte, oltre a compilare il registro degli interventi sugli impianti elettrici, che deve essere a disposizione presso la piscina, per la verifica da parte di enti terzi deputati al controllo ai sensi delle normative vigenti.
11. Il Concessionario curerà l'informazione, la formazione e l'addestramento del personale impiegato sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.
12. Il Concessionario non potrà impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.
13. In caso di inosservanza delle norme di sicurezza o di inadempienza alle misure di prevenzione contenute nei documenti di valutazione dei rischi, il Concedente potrà sospendere l'esecuzione del contratto, fino a quando il Concessionario non avrà attuato gli interventi necessari alla rimessa a norma dei locali e spazi concessi e/o alla modifica dei comportamenti adottati nell'esercizio dei servizi. Tale sospensione non darà diritto ad alcuna indennità o risarcimento a favore del Concessionario, né a differimenti o proroghe contrattuali, darà invece diritto al Concedente di agire per rivalsa nei confronti del Concessionario medesimo.
14. Gravi e ripetute violazioni di leggi, di disposizioni o di misure di prevenzione, rivolte a tutelare la sicurezza dei lavoratori, daranno luogo, previa formale costituzione in mora del Concessionario, alla risoluzione automatica del contratto ed alla segnalazione all'Autorità preposta per l'applicazione delle relative sanzioni.
15. Per tutto quanto non espressamente disciplinato, si rinvia integralmente alla vigente normativa di settore.

ART. 25 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto non può essere ceduto a terzi a pena di nullità.

ART. 26 - DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

1. Ai sensi dell'art. 188 del D. Lgs. 36/2023, il ricorso al subappalto da parte del concessionario è regolato dalle corrispondenti disposizioni in materia di appalto di cui all'art. 119 del citato decreto.
2. Il soggetto affidatario del contratto esegue in proprio i servizi e le opere in esso comprese. Fatto salvo quanto previsto dell'art. 189, comma 1, lett. d) del medesimo decreto, la cessione del contratto è nulla. È altresì nullo l'accordo con cui a terzi sia affidata l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto, nonché la prevalente esecuzione dei contratti ad alta intensità di manodopera.
3. Considerata la natura del servizio, nella presente concessione le attività potranno essere subappaltate solo in parte, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 119, comma 4, del D.Lgs. 36/2023. Pertanto, il subappalto potrà essere autorizzato solo nei limiti in cui non comprometta la prevalenza dell'esecuzione diretta da parte dell'aggiudicatario.
4. Le prestazioni di cui ai periodi precedenti, ai sensi dell'art. 119, comma 2, non potranno tuttavia, a loro volta, essere oggetto di ulteriore subappalto (subappalto a cascata) in ragione dell'esigenza di garantire una maggiore omogeneità e conformità, per minimizzare, considerata la tipologia dei servizi di gestione dell'impianto, la perdita di controllo dell'esecuzione da parte del concessionario, nonché la diluizione delle responsabilità.
5. Ai sensi dell'art. 119, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, il subappalto, previa autorizzazione della stazione appaltante, è permesso purché sussistano tutte le condizioni previste alle lettere a), b) e c) del medesimo comma. In difetto, il subappalto è vietato.
6. Ai sensi dell'art. 119, comma 5, del D. Lgs. 36/2023, l'affidatario trasmette il contratto di subappalto alla stazione appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione, unitamente alla dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza di cause di esclusione e il possesso dei requisiti di ordine speciale di cui agli articoli 100 e 103. Il contratto indica puntualmente l'ambito operativo sia in termini prestazionali che economici.
7. Ai sensi dell'art. 119, comma 2, del D. Lgs. 36/2023, come modificato dal D. Lgs. 209/2024, i contratti di subappalto sono stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili, con micro, piccole e medie imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera o) dell'al-

legato l.1 al D. Lgs. 36/2023. Gli operatori economici concorrenti potranno indicare in sede di offerta una diversa soglia superiore di affidamento alle micro, piccole e medie imprese.

8. Considerato che la presente concessione non prevede l'erogazione di alcun corrispettivo monetario diretto da parte dell'ente concedente, non trova applicazione il meccanismo del pagamento diretto al subappaltatore di cui all'art. 119, comma 11, del D. Lgs. 36/2023. Il concessionario resta l'unico soggetto obbligato al pagamento dei corrispettivi spettanti ai subappaltatori, ferma restando la responsabilità solidale tra concessionario e subappaltatore nei confronti della stazione appaltante per l'esecuzione delle prestazioni."
9. ***Non è considerato subappalto l'affitto o l'uso temporaneo, anche a carattere continuativo, di aree, spazi o singole corsie per la fruizione del Centro Natatorio da parte di società o associazioni sportive dilettantistiche (ASD/SSD) per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.***

ART. 27 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario, nell'ambito della gestione aziendale, sarà tenuto a svolgere tutte le attività occorrenti per il corretto funzionamento della Piscina, ivi compreso le eventuali attività proposte nell'offerta tecnica in sede di gara, con la diligenza del buon padre di famiglia e nell'osservanza delle seguenti condizioni e tenuto presente che gli obblighi del Comune sono esclusivamente quelli elencati in via residuale al successivo ART. 29 del presente capitolato:
 - a. segnalare tempestivamente al Servizio Impiantistica sportiva del Comune, ogni anomalia e/o problema inerente agli impianti e gli immobili dati in concessione, limitatamente agli aspetti che richiedono un intervento di manutenzione straordinaria di competenza del Comune, come specificato al successivo ART. 29 del presente capitolato speciale;
 - b. informare immediatamente il Comune su tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività, oltre a prendere immediati provvedimenti per tutelare gli utenti e la Piscina;
 - c. informare il Comune e le autorità competenti, non appena venuto a conoscenza del fatto, in caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune;
 - d. provvedere ad affiggere idonea cartellonistica con i numeri di emergenza e garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di urgenza;
 - e. custodire e gestire la piscina con la diligenza del buon padre di famiglia;
 - f. attuare la promozione dell'attività sportiva;
 - g. garantire l'espletamento di tutti i servizi e le attività offerte in sede di gara nell'offerta tecnica in riferimento al progetto gestionale;
 - h. garantire idonea struttura organizzativa, anche per gli adempimenti amministrativi e contrattuali;
 - i. nominare la figura del "Direttore della piscina" anche con compiti di raccordo operativo con gli uffici dell'Amministrazione comunale;
 - j. Nominare la figura del "Responsabile Safeguarding", ai sensi dall'art. 33, comma 6 del D. Lgs. n. 36 del 2021;
 - k. pianificare l'utilizzo della Piscina in misura e con forme adeguate alla capacità ricettiva della stessa, ai sensi della normativa vigente;
 - l. avere in dotazione e mantenere sempre efficiente il Defibrillatore - DAE e provvedere alla formazione ed aggiornamento del personale preposto all'uso;
 - m. rispettare gli orari minimi di apertura al pubblico come meglio descritto al precedente ART. 18 del presente capitolato speciale e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara; durante tali orari l'ingresso è libero (fatte salve limitazioni di natura igienico-sanitaria o di sicurezza) ed è subordinato al solo pagamento della dovuta tariffa con esclusione di ogni altro onere (in particolare, pagamento di quote associative);
 - n. eseguire la puntuale manutenzione ordinaria delle strutture, degli arredi, degli impianti e delle aree a verde in concessione, indispensabili per il mantenimento della piena funzionalità ed efficienza della Piscina, anche con interventi di riparazione di guasti con sostituzione ed acquisto del materiale occorrente;
 - o. gestire con personale qualificato la centrale termica;
 - p. volturarsi l'utenza di fornitura dell'energia elettrica intestata al comune;
 - q. attivare ed intestarsi le utenze di teleriscaldamento e fornitura di acqua potabile;
 - r. con riferimento all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura, il Concessionario dovrà effettuare l'attivazione e l'intestazione a proprio carico, presso gli enti preposti dalla normativa vigente, l'attuazione di tutte le pratiche amministrative e burocratiche per la produzione e l'uso della corrente, provvedere alla corretta manutenzione ordinaria dell'impianto e di tutte le sue componenti, incluso le opere di pulizia e verifica dell'efficienza dei moduli e degli inverter;

- s. rispettare la vigente normativa per quanto riguarda il trattamento dell'acqua delle vasche, con particolare riferimento a normativa UNI 10637 e suoi aggiornamenti, l'accordo Stato e Regioni del 16 gennaio 2003 e la DGR della Regione Lombardia n. 8/2552 del 17.05.2006, garantendo per quanto riguarda la temperatura dell'acqua i seguenti valori: vasca bambini 31,5°C (con una tolleranza di + - 0,5°C), vasche natatorie 28°C (con una tolleranza di + - 1°C);
- t. acquisire a proprie cure e spese tutte le autorizzazioni necessarie prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
- u. effettuare una interrotta vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno dell'impianto sportivo
- v. occuparsi della vigilanza dell'intera struttura in concessione;
- w. assicurare l'assistenza bagnanti secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia di sicurezza per l'esercizio di impianti natatori utilizzando personale abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso; gli assistenti bagnanti devono garantire anche il rispetto delle norme vigenti per l'accesso alla piscina attraverso una costante opera di educazione degli utenti volta anche ai temi della sicurezza e del benessere durante il tempo di permanenza dell'impianto, nonché il regolare funzionamento e la puntuale fruizione da parte dei bagnanti dei presidi di bonifica dei frequentatori; per un ottimale svolgimento dei loro compiti, gli assistenti bagnanti devono indossare vestiario recante apposita scritta di riconoscimento;
- x. assicurare l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
- y. garantire l'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso l'impianto natatorio, mantenendo a disposizione degli utenti gratuitamente i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- z. garantire una costante attività di informazione e promozione dell'impianto, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura;
- aa. effettuare la pulizia giornaliera della Piscina con l'impiego di ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli di igiene, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia, con particolare attenzione alla disinfezione generale di tutte le superfici che possono ospitare infezioni di vario genere. Come previsto dalla normativa sanitaria, dovranno essere utilizzati appositi disinfettanti relativamente al numero degli interventi e al tipo di materiali; in particolare la pulizia delle docce e dei servizi igienici dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza di utilizzo degli stessi. Per quanto riguarda le docce, periodicamente dovrà essere eseguita la pulizia dal calcare e la sanificazione con prodotti idonei di tutti i soffioni;
- bb. predisporre ed attuare la gestione del piano di autocontrollo per la legionella con tutte le procedure e adempimenti previsti per legge;
- cc. assicurare la fruizione della Piscina anche ai diversamente abili garantendo appositi spazi orari per le attività dei disabili, garantendo inoltre l'accessibilità alle vasche sia in entrata che in uscita dall'acqua con le idonee attrezzature in dotazione;
- dd. effettuare la gestione degli immobili, la custodia, la sorveglianza, verificando anche la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza degli impianti sportivi;
- ee. assicurare, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la presenza di un numero adeguato di assistenti bagnanti nelle fasce orarie di apertura al pubblico e vigilare nei rimanenti orari sul rispetto di tale normativa;
- ff. rispettare le prescrizioni ASL, VVF, nonché quelle previste dal regolamento di igiene tipo e quelle ritenute opportune per garantire alti standard qualitativi;
- gg. applicare tariffe del sistema tariffario come da offerta tecnica proposta in sede di gara e le riduzioni proposte per giovani, anziani e disabili;
- hh. pagare imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti all'impianto e le attività in concessione;
- ii. Concedere al Comune di svolgere controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari per la gestione della Piscina al fine di verificare il raggiungimento dei livelli qualitativi minimi di servizio;
- jj. trasmettere all'Amministrazione comunale, alla fine di ogni stagione sportiva, la documentazione di cui all'ART. 30, al fine di consentire le rilevazioni per la verifica del servizio in concessione.
- kk. mettere a disposizione senza oneri per il Comune, nei giorni di sabato o festivi, gli spazi acqua per gare o manifestazioni natatorie per un numero di 3 giornate annue, previo preavviso di

almeno 30 giorni;

2. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso e imputabili alla mancata custodia e vigilanza saranno posti a carico del concessionario con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale.

ART. 28 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Saranno a carico del Concessionario tutti gli oneri gestionali della Piscina e in particolare:
 - a) tutti gli oneri derivanti dall'espletamento del servizio, in particolari oneri di carattere amministrativo, gli oneri previdenziali ed assistenziali relativi ai propri dipendenti;
 - b) tutte le spese (di allestimento, organizzazione, gestione ecc.) inerenti quanto previsto al precedente ART. 27;
 - c) Le spese per la fornitura di arredi ed attrezzature non presenti all'interno della Piscina, necessari per lo svolgimento delle attività previste nell'offerta tecnica sulla gestione della Piscina;
 - d) Le spese per la fornitura, installazione e gestione dei sistemi di controllo/pagamento per il funzionamento dei tornelli di accesso agli spogliatoi, il funzionamento delle docce e il funzionamento dei phon, oltre alla fornitura degli stessi apparecchi asciugacapelli;
 - e) le spese di manutenzione ordinaria delle aree esterne, dell'immobile, degli impianti e dei beni mobili strumentali affidati al Concessionario (ovvero, a titolo puramente esemplificativo, gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme vigenti e preservino o migliorino il livello di qualità preesistente);
 - f) con riferimento all'ascensore: le spese di manutenzione ordinaria degli impianti di elevazione e delle verifiche di cui al DPR 162/99;
 - g) con riferimento all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura: le spese di manutenzione, verifica, pulizia, tasse e costi per la gestione burocratica presso gli enti preposti dalla normativa vigente relativi anche alla produzione e all'auto consumo di energia elettrica;
 - h) con riferimento agli impianti rilevazioni incendi/antintrusione: le spese di manutenzione ordinaria e di riparazione degli impianti di rilevazione incendi/antintrusione e delle spese necessarie per ponti radio, dispositivi telefonici, internet o di teleallarme;
 - i) ogni spesa relativa all'acquisto, alla manutenzione e al reintegro delle attrezzature e ai materiali di consumo;
 - j) gli oneri relativi alla pulizia ed igienizzazione dei locali e degli spazi interni ed esterni assegnati al Concessionario, ivi compresi gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce e la fornitura di materiale igienico sanitario;
 - k) Oneri e spese relativi alla gestione del piano di autocontrollo per la legionella con tutte le procedure ed adempimenti previsti per legge;
 - l) Tutte le spese relative al trattamento e filtrazione delle acque di vasca, compresa la fornitura di tutti i prodotti e gli interventi di manutenzione per garantire i valori delle acque previsti per legge;
 - m) gli oneri relativi alla pulizia ed igienizzazione dei locali e degli spazi interni ed esterni assegnati al Concessionario, ivi compresi gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce e la fornitura di materiale igienico sanitario;
 - n) le spese relative alla fornitura di energia elettrica;
 - o) le spese relative alla fornitura di Teleriscaldamento per il riscaldamento dell'acqua delle vasche, acqua calda sanitaria;
 - p) le spese di fornitura acqua;
 - q) le spese di installazione e gestione di una linea telefonica e internet;
 - r) tutti gli oneri derivanti dall'istallazione di tutte le utenze e/o contratti necessari al funzionamento della Piscina;
 - s) la TARI secondo gli spazi della normativa vigente;
 - t) le tasse e le imposte dovute alle attività di gestione di quanto previsto nel presente capitolato speciale;
 - u) le spese relative alla dotazione del personale;
 - v) tutti gli oneri derivanti dalle coperture assicurative per infortunio, danni verso terzi e incendio e rischio locativo;
 - w) tutti gli oneri fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge, compresa l'imposta di bollo e di registro;
 - x) tutte le spese riguardanti la stipulazione del contratto;
 - y) ogni responsabilità di quanto previsto dal D. Lgs. 81/2008 per quanto riguarda la sicurezza del personale che opera all'interno della Piscina su incarico e/o per conto del Concessionario;

- z) ogni responsabilità in caso di infortunio degli operatori ed in caso di danni arrecati a persone o cose (sia dell'Amministrazione Comunale che di terzi), in dipendenza di manchevolezze e trascuratezze nell'esecuzione della gestione di cui al presente capitolato speciale;
 - aa) il completo risarcimento di eventuali danni provocati, se dovuto, a persone o cose;
 - bb) il risarcimento di eventuali danni provocati, all'impianto sportivo;
 - cc) ogni altro onere non elencato al successivo ART. 29 di questo capitolato speciale.
2. In caso di chiamata in causa da parte di terzi per presunta responsabilità civile del Comune o per presunta responsabilità penale di Dirigenti/personale/amministratori comunali in relazione a fatti verificatisi in vigenza del presente contratto, il Concessionario risponderà per qualsiasi azione/omissione connesse alle prestazioni di cui al presente capitolato speciale o previste dalla normativa vigente e quindi manleverà il Comune e/o i Dirigenti/il personale/gli amministratori comunali da ogni e qualsivoglia responsabilità, fatte salve quelle eventualmente inerenti la proprietà dell'immobile (non derivanti da carenze o omessa manutenzione ordinaria delle strutture, di impianti e attrezzature fisse o mobili che sia posta in capo al Concessionario in base al presente capitolato speciale e alle normative vigenti) o interventi di manutenzione straordinaria dello stesso, purché la necessità di detti interventi sia stata a suo tempo debitamente segnalata dal Concessionario a norma del precedente ART. 27, lettera a).

ART. 29 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

1. La manutenzione straordinaria spetta in via generale al Comune. Tuttavia, al fine di prevenire l'interruzione dell'attività, il Comune ha la facoltà di autorizzare il concessionario a effettuare i necessari lavori straordinari; in caso di avvenuta autorizzazione, il concessionario è obbligato alla loro esecuzione;
2. Sono a carico del Comune gli interventi, relativi alla manutenzione straordinaria dell'immobile delle attrezzature e degli impianti, con riferimento allo stato e alle caratteristiche esistenti al momento della consegna (risultanti dal verbale di consegna di cui al precedente ART. 13), purché gli interventi non siano dovuti a inottemperanza, inosservanza, incuria, disattenzione, intervento inadeguato da parte del Concessionario circa le operazioni di ordinaria manutenzione. Si precisa che per manutenzione straordinaria si intendono esclusivamente gli interventi di riparazione, sostituzione integrale, ovvero realizzazione ex novo di impianti, resi necessari in forza di circostanze sopravvenute, compresi danni da calamità naturali e con esclusione delle eventuali innovazioni ulteriori e migliorie introdotte nel corso della concessione.
3. Si richiamano in proposito di spese straordinarie gli articoli 4 e 16.

ART. 30 – CONTROLLI E VERIFICHE SUI SERVIZI EROGATI

1. Il Comune svolge controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari per la gestione della Piscina al fine di verificare il raggiungimento dei livelli qualitativi minimi di servizio.
2. In particolare, il Comune potrà svolgere controlli e verifiche specifiche a cadenza periodica:
 - a) sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali;
 - b) sull'esecuzione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;
 - c) su eventuali azioni o comportamenti del Concessionario o di suoi associati/dipendenti/collaboratori comportanti profili problematici per la gestione dell'impianto sportivo;
 - d) in ordine alla funzionalità complessiva della gestione dell'impianto sportivo e delle singole tipologie di servizi;
 - e) in ordine alla tenuta degli arredi e attrezzature;
 - f) in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori dell'impianto sportivo, anche mediante rilevazioni ed interviste specifiche.
3. In ordine al rigoroso rispetto da parte del Concessionario degli obblighi derivanti da questo capitolato, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obblighi di preavviso direttamente o a mezzo di propri delegati, a ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna.
4. Nel caso le verifiche attestassero inadempimenti agli obblighi contrattuali, a giudizio insindacabile del Comune, quest'ultimo procede per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario con le modalità di cui al successivo ART. 33 (Penali).
5. Il Concessionario e il Comune possono concordare lo svolgimento di verifiche congiunte, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività effettuate nell'impianto sportivo. Il Comune ha la facoltà di svolgere controlli sul rispetto degli obblighi previsti nel presente capitolato a campione e a propria discrezione.

6. In ogni caso il Comune può disporre, in qualsiasi momento, ed a suo insindacabile giudizio, l'ispezione dei locali, degli impianti e delle aree di cui al presente capitolato speciale, riservandosi anche ogni e più ampia facoltà di controllo sul puntuale e regolare espletamento del servizio, anche in ordine a quanto dichiarato in sede di gara per la parte gestionale.
7. alla fine di ogni stagione sportiva, in concomitanza con le richieste di rilevazioni da parte del comune per la verifica delle concessioni, il Concessionario dovrà predisporre e trasmettere al Comune la seguente documentazione:
 - a) documentazione societaria, per la verifica del mantenimento per tutta la durata della concessione dei requisiti professionali, economici e morali;
 - b) relazione sull'attività svolta nella precedente stagione sportiva, suddivisa per tipologia di attività ed indicazioni numeriche in merito ad utenti che hanno usufruito della struttura nelle diverse tipologie di attività;
 - c) copia dell'ultimo bilancio approvato;
 - d) copia del rinnovo e mantenimento delle polizze e assicurazioni previste dal capitolato e dal contratto;
 - e) copia delle tariffe applicate ai vari servizi offerti;
 - f) ogni altra documentazione sia necessaria al comune per verificare l'esecuzione del servizio.

ART. 31 - RESPONSABILITÀ E POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Comune non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni ed altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della presente concessione per qualsiasi causa.
2. Il Concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti del servizio oggetto della concessione e del presente capitolato, a terzi e a cose, durante l'espletamento dei servizi ed in conseguenza dei servizi medesimi.
3. Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dei servizi od a cause ad essi connesse, derivassero al Comune od a terzi, persone o cose, responsabilità che si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del Concessionario.
4. Il Concessionario sarà tenuto a stipulare prima di iniziare il servizio, pena la decadenza dall'affidamento e l'incameramento della cauzione, le seguenti coperture assicurative per i rischi inerenti alla gestione affidata, per le tipologie ed i massimali di importo non inferiore a quelli indicati:
 - a. **polizza RCT** corredata della garanzia di "rinuncia alla rivalsa" nei confronti del Comune a copertura di qualsiasi evento dannoso connesso alla concessione del servizio unitamente ai danni arrecati per fatto dell'Aggiudicatario o dei suoi dipendenti, anche se per colpa grave o dolo, in conseguenza di eventi od operazioni connesse allo svolgimento del servizio, con un massimale unico non inferiore a **5.000.000,00** (cinquemilioni/00) per danni a persone e cose;
 - b. **polizza R.C.O.** (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro) corredata dalla garanzia di "rinuncia alla rivalsa" nei confronti del Comune, con un massimale non inferiore a **€ 3.000.000,00** (tremilioni/00) con sotto limite di **1.000.000** (unmilione/00) per persona;
 - c. **Idonea polizza** rischio locativo, furto, incendio, atti vandalici, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali ed altri danni, con un valore minimo di **€ 4.350.00,00** (quattromilionitrecentocinquantamila/00) pari al valore di costruzione dell'anno 2026;

L'esistenza di tali polizze non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità avendo esse solo lo scopo di ulteriori garanzie.

5. Le polizze dovranno essere poste in visione in originale o copia conforme, alla Amministrazione Comunale prima dell'esecuzione della concessione di servizio, debitamente perfezionate, datate e sottoscritte. Le quietanze di rinnovo dovranno essere poste in visione in originale o copia conforme, all'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla scadenza della copertura in corso, debitamente perfezionate, datate e sottoscritte.
6. Il Concessionario ha l'obbligo di informare immediatamente l'Amministrazione Comunale nel caso in cui le polizze vengano disdetta dalla/e compagnia/e oppure nel caso vi fosse una sostituzione del contratto.
7. Le coperture assicurative dovranno essere stipulate con primarie compagnie nazionali o estere. Il Concessionario risponderà direttamente nel caso in cui per qualsiasi motivo venga meno l'efficacia delle polizze.
8. Il Concessionario ha l'obbligo, in ogni caso, di procedere tempestivamente e a proprie spese alla riparazione o sostituzione delle cose danneggiate.

ART. 32 – GARANZIA DEFINITIVA

1. L'aggiudicatario deve costituire, all'atto della stipulazione del contratto, una garanzia definitiva nella misura del 10% del valore presunto della concessione per 6 (sei) anni, nei modi e forme di cui all'articolo 117 del d.lgs. 36/2023, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o cattiva esecuzione del servizio da parte del gestore, ivi compreso il maggior prezzo da pagare nel caso di diversa assegnazione del servizio, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'aggiudicatario stesso.
2. Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.
3. La garanzia può essere costituita, a scelta del contraente, sotto forma di cauzione o di fideiussione in uno dei seguenti modi:
 1. con bonifico bancario;
 2. fideiussione rilasciata da uno dei soggetti autorizzati ai sensi del D.lgs. 36/2023.
4. Nel caso di fideiussione, essa dovrà contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto e del soggetto garantito, nonché prevedere espressamente:
 1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 2. la rinuncia all'eccezione di cui all'[articolo 1957, comma 2, del Codice civile](#);
 3. l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
5. La garanzia cesserà di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione, che avverrà entro 60 giorni dall'ultimazione dell'esecuzione del contratto (salva estensione motivata del termine), con contestuale svincolo e restituzione all'aggiudicatario. Essa, pertanto, dovrà avere validità per tutta la durata del contratto e sino alla data di emissione di detto certificato.
6. Entro 10 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione della richiesta, l'aggiudicatario è obbligato a reintegrare la garanzia di cui l'Amministrazione avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.
7. In caso di irregolarità delle dichiarazioni indicate nella cauzione, il Comune inviterà il Concessionario a regolarizzarle fissando un termine congruo; qualora lo stesso non abbia provveduto entro detto termine e non abbia addotto valide giustificazioni, si procederà a revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria causa impossibilità dovuta all'aggiudicatario, di procedere alla stipulazione del contratto. In tal caso al Concessionario interessato saranno addebitate le spese sostenute dal Comune per l'affidamento della concessione a terzi.
8. Anche la mancata costituzione della garanzia definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'escussione della cauzione provvisoria da parte del Comune, rimane comunque riservato il diritto al risarcimento dei danni e al rimborso delle maggiori spese sostenute dal Comune per la nuova aggiudicazione.
9. Nel caso di anticipata risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario, la cauzione sarà incamerata dal Comune, in via parziale o totale sino alla copertura dei danni e degli indennizzi dovuti al Comune.
10. È cura del concessionario il mantenimento in corso di validità della cauzione per tutta la durata della concessione – comprese l'eventuale opzione di estensione della concessione e di proroga tecnica – e l'invio delle quietanze di pagamento del premio all'ente concedente.

ART. 33 - PENALI

1. Il Concessionario nell'esecuzione del contratto ha l'obbligo di uniformarsi, oltre che alla legge e ai regolamenti che attengono in qualsiasi modo al tipo di attività, al presente capitolato, agli eventuali specifici impegni assunti in sede di offerta, nonché alle istruzioni che gli vengono comunicate verbalmente o per iscritto dal Comune.
2. In caso di mancata, ritardata, incompleta o inadeguata esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato, la cui gravità non concreti il presupposto per la risoluzione contrattuale in base a quanto disposto nei successivi articoli, l'Amministrazione avrà la facoltà di applicare, a suo insindacabile giudizio, le seguenti penali, fatto sempre salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno:
 - a. violazione del calendario e mancato rispetto degli orari di erogazione dei servizi, come da precedenti artt. 27, lett. m) e 18: **€ 100,00** (cento/00) per ogni infrazione contestata;
 - b. mancato rispetto di quanto previsto all'art. 27, lett. s), in merito alla temperatura ed al trattamento dell'acqua di balneazione: **€ 200,00** (duecento/00) per ogni infrazione contestata;

- c. mancata assistenza (accompagnamento e ingresso e uscita dalle vasche) ai diversamente abili, come da art. 27, lett. cc): **€ 100,00** (cento/00) per ogni infrazione contestata;
 - d. mancata presenza del numero adeguato di assistenti bagnanti, secondo quanto previsto dall'art. 27, lettere w) e lettera ee): **€ 200,00** (duecento/00) per ogni infrazione contestata;
 - e. mancato svolgimento delle attività: **€ 100,00** (cento/00) per ogni infrazione contestata;
 - f. mancata presentazione della quietanza di pagamento della/e polizza/e assicurativa/e: **€ 100,00** (cento/00) per ogni infrazione contestata;
 - g. mancata esposizione delle tariffe: **€ 100,00** (cento/00) per ogni infrazione contestata;
 - h. per ingiustificata chiusura dell'impianto: **€ 100,00** (cento/00) per giornata;
 - i. per l'ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzo dell'impianto natatorio: **€ 100,00** (cento/00) per ogni singolo caso (utente o società);
 - j. per ritardata presentazione della documentazione prevista dal presente capitolato entro i termini stabiliti: **€ 100,00** (cento/00) per ogni giorno di ritardo;
 - k. inadempienza generica in materia di manutenzione dei locali, dell'impianto e delle attrezzature: **€ 100,00** (cento/00) per ogni inadempienza;
 - l. per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori dell'impianto o verso funzionari del Comune o altri incaricati dall'Amministrazione di vigilare sull'operato del Concessionario: **€ 300,00** (trecento/00) per ogni singola contestazione;
 - m. mancato rispetto degli oneri di pulizia o sorveglianza dell'impianto: da **€ 100,00** (cento/00) a **€ 300,00** (trecento/00) in funzione della gravità dell'inadempimento e per ogni contestazione;
 - n. per negligenze, ritardi, omissioni nel pagamento delle utenze ai relativi somministratori: **€ 300,00** (trecento/00) per ogni infrazione contestata;
 - o. per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa: **€ 1.000,00** (mille/00), nonché di **€ 100,00** (cento/00) per ogni giorno di eventuale chiusura dell'impianto per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
 - p. svolgimento delle attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, licenze richieste dalla normativa vigente e dal presente capitolato: da **€ 400,00** (quattrocento/00) a **€ 800,00** (ottocento/00) in funzione della gravità dell'inadempimento;
 - q. per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsto ai punti precedenti punti: da **€ 100,00** (cento/00) a **€ 300,00** (trecento/00) secondo la gravità dell'infrazione per ogni infrazione contestata.
1. L'applicazione della penale dovrà essere preceduta da una contestazione scritta e circostanziata dell'inadempienza, trasmessa via P.E.C., alla quale il Concessionario avrà facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione. In caso di mancato riscontro ovvero qualora le giustificazioni siano ritenute insufficienti, il Comune adotterà un provvedimento di applicazione della penale che sarà comunicato all'aggiudicatario con uno dei mezzi citati.
 2. La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario dovrà versare nel termine di 30 giorni, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di rivalersi sulla fidejussione trattenendo l'importo della penale direttamente sulla garanzia definitiva. La somma depositata a titolo di garanzia dovrà essere reintegrata, in caso di utilizzo, entro il termine di dieci giorni dalla ricezione della richiesta di reintegro.
 3. È in ogni caso fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di accertare e chiedere ristoro, anche in via giudiziale, al Concessionario per i maggiori danni dallo stesso causati mediante i ritardi e gli inadempimenti di cui sopra, nonché di risolvere il contratto per accertata gravità degli inadempimenti a norma del successivo articolo.

ART. 34 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Le parti convengono che, oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, le seguenti ipotesi:

- a) in caso di fallimento del Concessionario ad eccezione delle ipotesi di raggruppamenti temporanei d'imprese;
- b) cessazione dell'attività da parte del Concessionario;
- c) frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte;

- d) sospensione arbitraria della concessione senza valide giustificazioni di forza maggiore espressamente riconosciute tali dall'Amministrazione;
- e) manifesta incapacità nell'esecuzione dei servizi;
- f) qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal contratto di concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione comunale e da questa non autorizzata;
- g) abbandono o sospensione ingiustificata dell'attività da parte dell'aggiudicatario, senza valide giustificazioni di forza maggiore espressamente riconosciute tali dall'Amministrazione;
- h) applicazione di n. 3 penali, sempre che si tratti di inadempimenti gravi, tali da non far ritenere perseguibile il rapporto in considerazione di prevedibili ulteriori future violazioni ovvero di n. 5 penali a prescindere dalle motivazioni;
- i) mancato rispetto degli impegni assunti con il "Patto di Integrità";
- j) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- k) mancato rispetto degli obblighi di cui al precedente art. 28 (Oneri a carico concessionario), ed in particolare mancata realizzazione degli impegni assunti dal Concessionario nell'offerta tecnica;
- l) mancata osservanza del divieto di cessione del contratto;
- m) venir meno nel Concessionario dei requisiti richiesti dal disciplinare per l'ammissione alla gara;
- n) mancata reintegrazione della cauzione a norma dell'art. 32 comma 6 del presente capitolato speciale;
- o) accertamento per la terza volta del mancato svolgimento delle attività;
- q) utilizzo di personale privo dei requisiti richiesti o non idoneo o che abbia manifestato comportamento inadeguato, oltre la prima contestazione;
- r) mancata sostituzione del personale in seguito a motivata richiesta dell'Amministrazione;
- s) inadempimento rispetto agli obblighi in materia di dati personali;
- t) violazione del divieto di installazione ed utilizzo delle apparecchiature di intrattenimento AWP (Amusement with Prizes) e VLT (Video Lottery Terminal) (tipo slot-machine, video poker, ecc) o altre simili e di vendita di biglietti del lotto, superenalotto, gratta e vinci e lotterie;
- u) mancata ottemperanza da parte dell'aggiudicatario di norme imperative di legge o regolamentari;
- v) inosservanza delle norme di legge, in particolare in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni e sicurezza;
- z) negli altri casi previsti dal presente capitolato e dalla vigente normativa.

2. La risoluzione si verificherà di diritto quando una delle parti dichiarerà per iscritto (via PEC) all'altra parte che intende valersi della clausola risolutiva, senza che il Concessionario abbia nulla da eccepire.

3. Inoltre, qualora si verificassero, da parte del Concessionario, carenze tali da rendere gravemente insoddisfacente il servizio, o in caso di recidiva nelle carenze richiamate al precedente articolo, o in presenza di un inadempimento continuativo non inferiore a 30 giorni, anche se riferito ad una sola delle disposizioni contenute nel presente capitolato speciale, il Comune potrà, previa intimazione scritta a adempiere, risolvere il contratto.

4. In caso di risoluzione, e comunque in ogni altro caso di cessazione anticipata del contratto per causa imputabile al Concessionario, lo stesso incorre nella perdita della garanzia definitiva che resta incamerata dall'Amministrazione, anche in rivalsa su eventuali crediti e fatture da liquidare, con addebito dell'eventuale danno ulteriore subito (in particolare: maggiore spesa conseguente al nuovo contratto).

Art. 35 - RISOLUZIONE E RECESSO

Si applica l'art. 190 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 36 - CONTROVERSIE

Dopo la stipula del contratto di concessione, tutte le controversie tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente capitolato speciale non risolubili né risolte in via amministrativa sono svolte presso il Foro competente di Monza.

ART. 37 - RISPETTO NORMATIVA SU RISERVATEZZA DATI PERSONALI

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza del regolamento UE 2016/679 e dal d.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni indicando il responsabile in materia di riservatezza dei dati personali (privacy), al quale l'Ente, in quanto titolare dei dati, fornirà le istruzioni secondo quanto previsto dalla normativa in vigore.

2. Il Concessionario assume l'obbligo di agire in modo che il personale incaricato che effettua le prestazioni contrattuali mantenga riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso, non le

divulghi e non ne faccia oggetto di sfruttamento.

3. L'obbligo non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio o che siano già in possesso del Concessionario, nonché i concetti, le idee, le metodologie e le esperienze tecniche che l'impresa sviluppa o realizza in esecuzione alle prestazioni contrattuali.

4. L'Ente, parimenti, assume l'obbligo di mantenere riservate le informazioni tecniche portate a sua conoscenza dall'appaltatrice nello svolgimento del rapporto contrattuale, nel rispetto della legge n. 241/1990 e s. m. e i., nonché degli articoli 35-36 del d.lgs. 36/2023.

5. In ossequio a quanto previsto dal regolamento UE 2016/679 e dal d.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si informa che i dati forniti dai partecipanti verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento della procedura di gara e per le finalità strettamente connesse e strumentali alla gestione dei rapporti, all'adempimento di obblighi previsti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria, nonché da disposizioni impartite da autorità a ciò legittimate dalla legge e da organi di vigilanza e controllo. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria connessa all'inderogabilità degli adempimenti da svolgere; il trattamento dei dati avverrà con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici secondo i principi di correttezza e massima riservatezza previsti dalla legge.

ART. 38 - OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari concernenti la concessione in oggetto, il Concessionario assume gli obblighi di cui alla Legge n. 136/2010. Ai sensi dell'art. 3 della citata L. 136/2010 le transazioni effettuate senza avvalersi di bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.

ART. 39 - SPESE IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula e alla registrazione del contratto relativo alla concessione del servizio oggetto del presente capitolato speciale, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

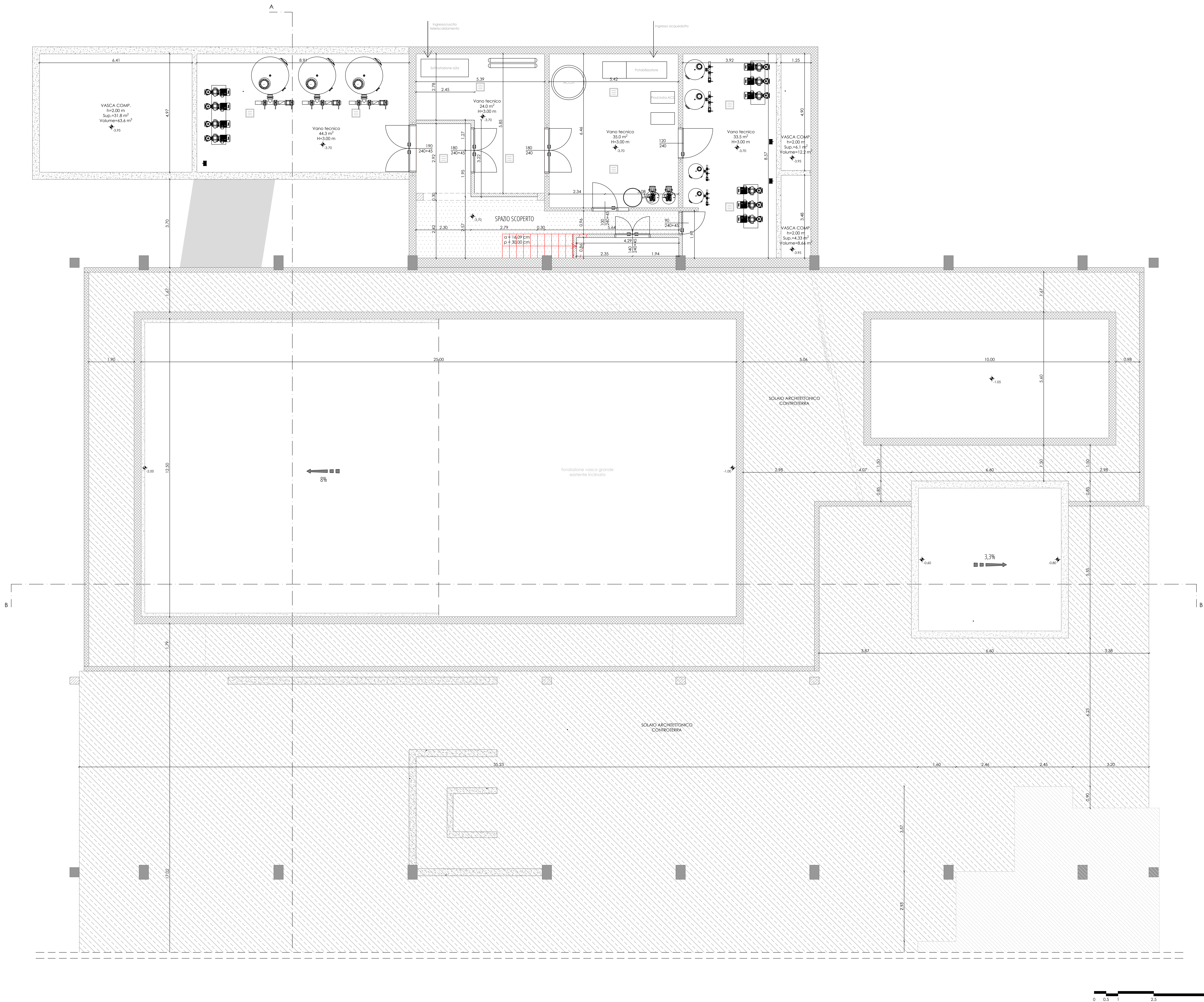
ART. 40 - RICHIAMO ALLA LEGGE ED ALTRE NORME

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato e nel disciplinare di gara, si fa riferimento, direttamente o indirettamente, alla normativa sia generale sia speciale vigente in materia e successive modificazioni ed integrazioni (a titolo esemplificativo e non esaustivo, D.M. 18/03/1996, norme CONI, Accordo Stato-Regioni, Regione Lombardia - D.G.R. 17/05/2006 - N. 8/2552, disposizioni e regolamenti di ATS, norma UNI 10637 per il controllo acque, D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, i regolamenti delle FSA - Federazioni Sportive Nazionali e delle DSA - Discipline Sportive Associate);
2. L'aggiudicatario è tenuto anche al rispetto delle eventuali norme che dovessero intervenire successivamente all'aggiudicazione e durante il rapporto contrattuale, nulla potendo pretendere per eventuali oneri aggiuntivi derivanti dall'introduzione e dall'applicazione delle nuove normative.

- ALLEGATI -

Sono allegati al presente capitolato speciale, divenendone parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

- Allegato A** Planimetrie Piscina;
Allegato B Relazione dotazione piscina;



Regione Lombardia

CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEMORIA D'OPERA AL VANTO SELENARE

Lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico della piscina comunale OLIMPIA

Via Marzabotto, 189 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) - C.U.P. CA323000010006

Oggetto:

Pianta piano interrato

Data

Maggio 2026

Scala:

1:50

Progettisti:

Opere edili e strutturali: ADAL S.r.l.

Termotecnico e impianti elettrici: ING S.r.l.

Coordinatore sicurezza in fase progettazione: ING S.r.l.

RUP: arch. Antonio Di Giorgio

Direttore dell'Area Tecnica: arch. Paolo Margutti

Direttore dei Lavori

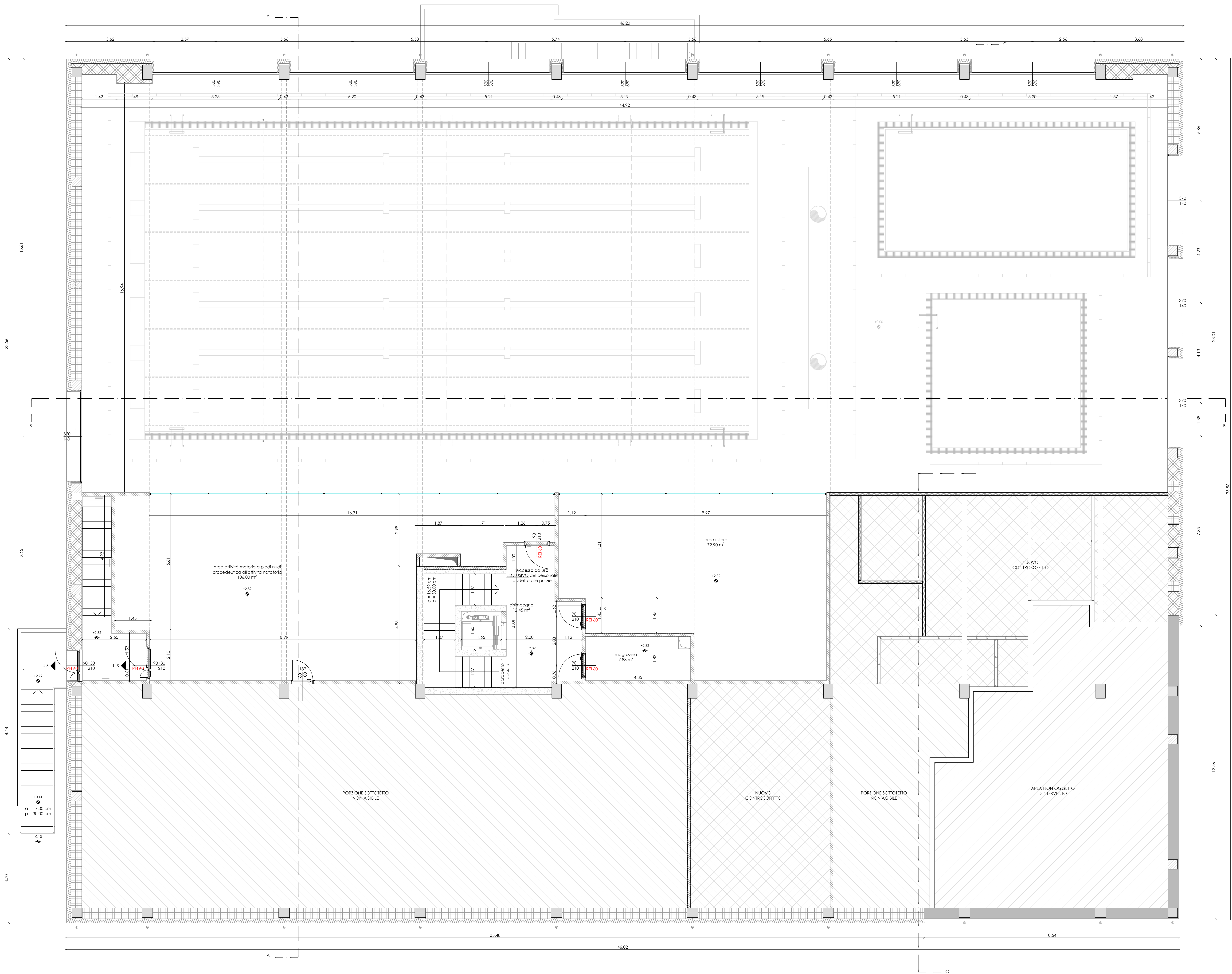
Pianeta S.r.l.

CSE, collaudi statici e CTA

ing. Giuseppe Beniglini

Tavola:

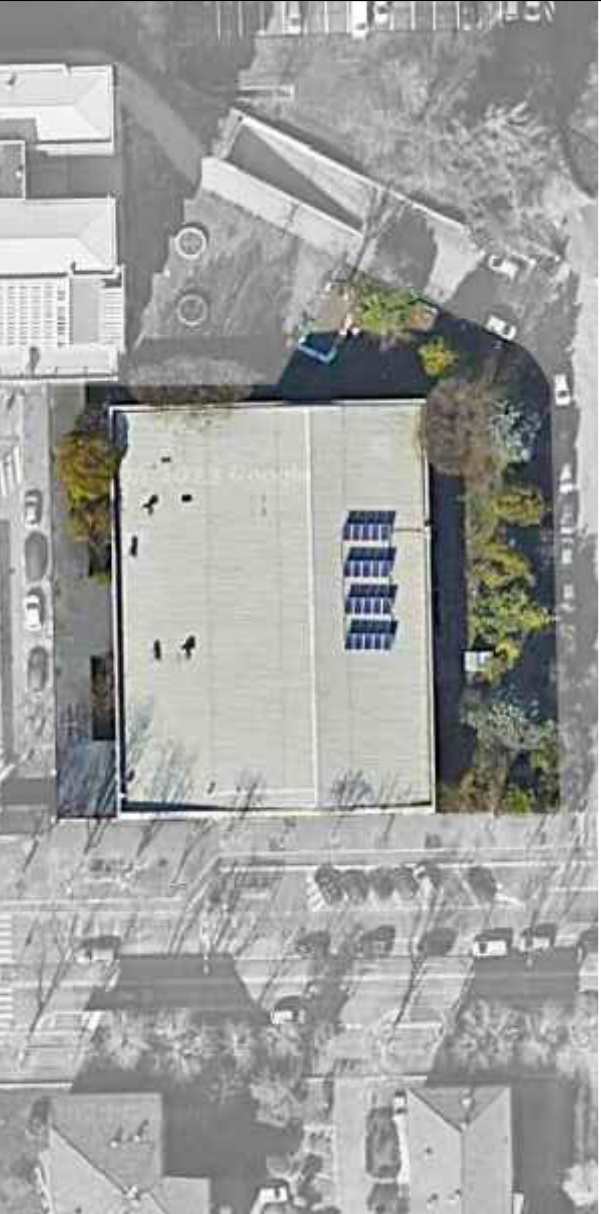
02




Regione Lombardia


CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MUNICIPIO DI SESTO SAN GIOVANNI

Lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico della piscina comunale OLIMPIA
Via Marzabotto, 189 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) - CUP: C4323000010006



Progettisti:
Opere edili e strutturali:
ADAIS s.r.l.
Termotecnico e impianti elettrici:
ING s.r.l.
Coordinatore sicurezza:
In fase progettazione:
ING s.r.l.
RUP:
arch. Antonio Di Giorgio
Direttore dell'Area Tecnica:
arch. Paolo Margutti

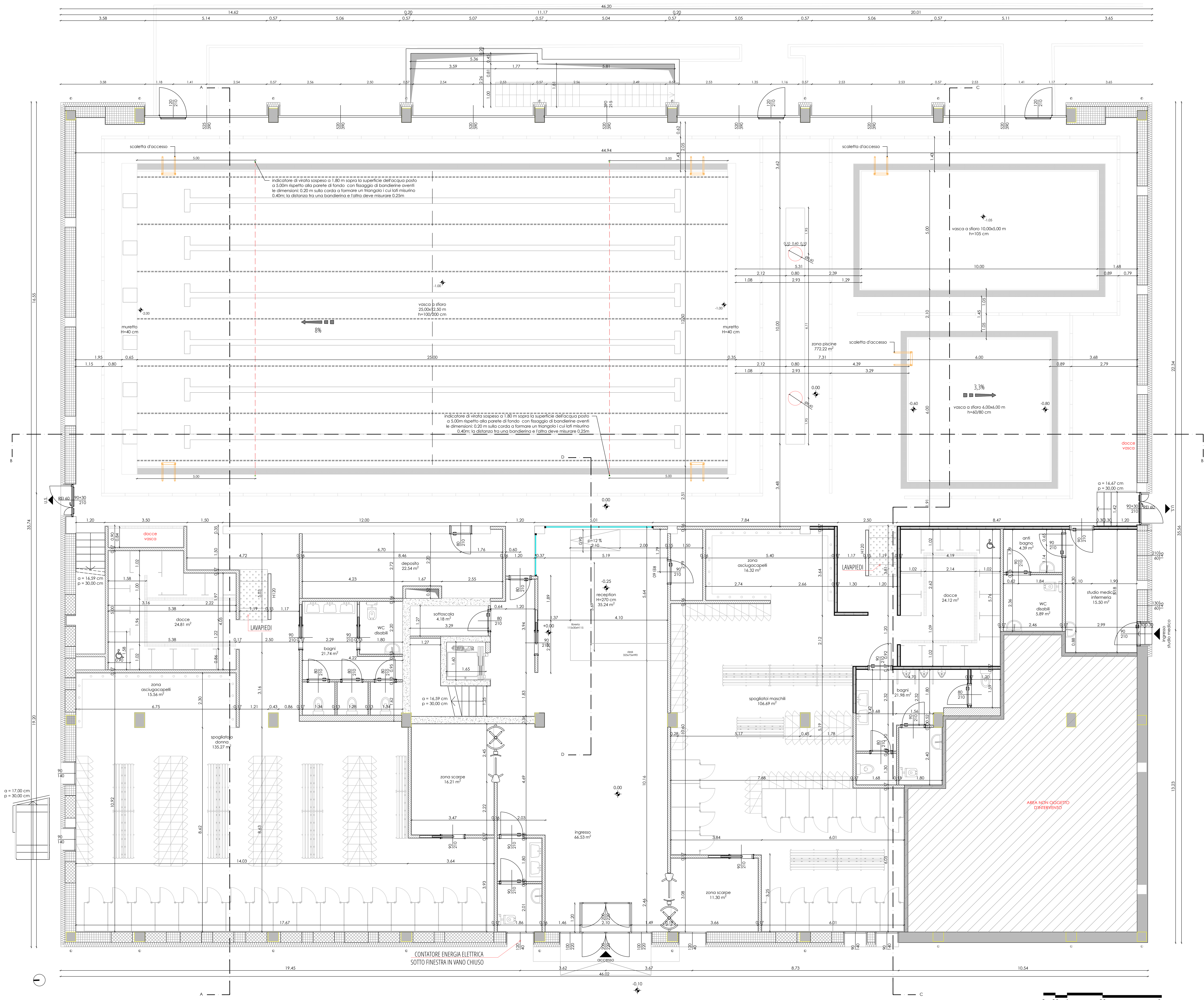
Direttore dei Lavori:
Pianeta s.r.l.
CSE, collaudo statico e CTA
Ing. Giuseppe Bergantini

Oggetto:
PROGETTO - Pianta piano primo

Data:
Maggio 2026

Scala:
1:50

Tavola:
04





Regione Lombardia



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

Lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico della piscina comunale OLIMPIA
Via Marzabotto, 189 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) - CUP: C4323000110006



Oggetto:
PROGETTO - Pianta piano terra

Progettisti:
Opere edili e strutturali:
ING S.r.l.
Termo-elettrico e impianti elettrici:
ING S.r.l.
Coordinatore sicurezza:
ING S.r.l.
RUP:
arch. Antonio Di Giorgio
Direttore dell'Area Tecnica:
arch. Paolo Margutti

Direttore dei Lavori:
Pianeta S.r.l.
CSE, collaudo statico e CTA
Ing. Giuseppe Bergantini

Tavola:
03

Data:
Maggio 2026

Scala:
1:50

RELAZIONE DOTAZIONE PISCINA “OLIMPIA”

1. Premessa

La presente relazione ha lo scopo di fornire una descrizione sintetica delle caratteristiche principali della Piscina Comunale OLIMPIA, sita in Via Marzabotto n. 189 a Sesto San Giovanni (MI), a seguito dell'intervento di ristrutturazione integrale, messa a norma ed efficientamento energetico recentemente realizzato.

L'intervento ha interessato l'intero complesso natatorio esistente mediante opere di riqualificazione edilizia, adeguamento strutturale, rinnovo completo degli impianti tecnologici e miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, con l'obiettivo di restituire alla collettività un impianto sportivo moderno, sicuro, accessibile e pienamente conforme alle vigenti disposizioni normative in materia di edilizia, sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità e impiantistica sportiva.

La struttura è destinata allo svolgimento di attività natatorie, sportive, motorie e ricreative ed è stata progettata per accogliere una presenza contemporanea massima pari a circa 200 persone tra utenti, istruttori, addetti e personale di servizio.

La presente relazione è finalizzata a fornire ai soggetti interessati alla procedura di concessione una panoramica generale delle caratteristiche dell'impianto e delle principali dotazioni presenti. Per il dettaglio distributivo dei locali, delle superfici, delle attrezzature e degli arredi si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione tecnica allegata al bando.

2. Descrizione generale

La Piscina Comunale Olimpia è un impianto sportivo coperto situato in Via Marzabotto n. 189 nel Comune di Sesto San Giovanni (MI), inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale e facilmente accessibile dalla viabilità cittadina.

Il complesso è oggetto di un intervento di ristrutturazione generale finalizzato alla riqualificazione funzionale dell'intera struttura, all'adeguamento normativo e al miglioramento delle prestazioni energetiche ed impiantistiche. L'intervento interessa sia gli spazi destinati alle attività sportive sia i locali accessori e tecnologici a servizio dell'impianto.

L'edificio si sviluppa su tre livelli funzionalmente distinti:

- **piano interrato**, destinato prevalentemente ai locali tecnici e agli impianti tecnologici, comprendente la centrale termica, i locali di trattamento delle acque delle vasche, le vasche di compenso e gli ulteriori spazi di servizio necessari al funzionamento dell'impianto;
- **piano terra**, che costituisce il principale livello di accesso al pubblico e ospita le aree natatorie, gli spogliatoi, i servizi igienici, i percorsi utenti e gli spazi di supporto alle attività sportive;
- **piano primo**, destinato alle attività complementari, comprendente una palestra polifunzionale e un'area ristoro/snack a servizio degli utenti.

L'impianto è stato progettato e dimensionato per una presenza contemporanea massima pari a circa 200 persone tra utenti, istruttori, operatori e personale addetto alla gestione.

La distribuzione degli spazi è stata sviluppata con l'obiettivo di garantire la separazione funzionale dei percorsi, la piena accessibilità agli utenti, l'efficienza gestionale e la corretta integrazione tra le attività natatorie, sportive e ricreative presenti all'interno della struttura.

L'intero complesso immobiliare, comprensivo delle aree sportive, dei locali accessori, degli spazi destinati alle attività complementari e delle relative pertinenze, costituisce oggetto della concessione.

3. Dotazione natatoria

L'area natatoria della Piscina Comunale Olimpia costituisce il nucleo funzionale principale dell'impianto ed è stata progettata per consentire lo svolgimento di attività sportive, didattiche, ricreative e di avviamento al nuoto rivolte a differenti fasce di utenza.

Il complesso comprende tre distinte vasche, ciascuna caratterizzata da specifiche destinazioni d'uso e modalità di utilizzo.

3.1. Vasca natatoria principale

La vasca principale presenta dimensioni pari a **25,00 x 12,50 m** ed è dotata di **6 corsie natatorie**, idonee allo svolgimento di attività di nuoto libero, corsi collettivi, allenamenti e manifestazioni sportive compatibili con le caratteristiche dell'impianto. La profondità è variabile da circa **1,00 m a 2,00 m**, consentendo lo svolgimento di diverse tipologie di attività acquatiche.

La vasca è dotata delle attrezzature normalmente richieste per l'esercizio dell'attività natatoria, tra cui corsie frangionda, scale di accesso e sistemi accessori per l'organizzazione delle attività sportive.

3.2. Vasca secondaria

A servizio delle attività didattiche e di avviamento al nuoto è presente una seconda vasca che presenta dimensioni pari a **10,00 x 5,00 m** e caratterizzata da profondità costante pari a circa **1,00 m**, particolarmente adatta allo svolgimento di corsi per bambini, attività motorie in acqua e iniziative rivolte a utenti con differenti livelli di esperienza natatoria.

3.3. Vasca per attività ludico-didattiche

Il complesso è inoltre dotato di una terza vasca che presenta dimensioni pari a **6,00 x 6,00 m** e con profondità variabile compresa tra **0,60 m e 0,80 m**, destinata prevalentemente alle attività di ambientamento acquatico, ai corsi per la prima infanzia e alle attività ludico-ricreative.

3.4. Dotazioni funzionali delle vasche

Le vasche sono servite da impianti indipendenti di ricircolo, filtrazione, trattamento e riscaldamento dell'acqua, progettati per garantire il mantenimento delle condizioni igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente e la continuità di esercizio dell'impianto.

A completamento della dotazione sportiva sono presenti:

- corsie frangionda;
- scale di accesso alle vasche;
- kit per false partenze e segna-virata;
- attrezzature dedicate all'accesso in acqua e al recupero di utenti con disabilità o ridotta capacità motoria.

L'organizzazione complessiva degli spazi natatori consente lo svolgimento contemporaneo di attività sportive, formative e ricreative, garantendo adeguati livelli di sicurezza, funzionalità e fruibilità per tutte le categorie di utenti.

4. Accessibilità

L'intero complesso è stato progettato nel rispetto dei requisiti di accessibilità previsti dalla normativa vigente, garantendo la fruibilità degli spazi da parte di utenti con ridotta capacità motoria.

I diversi livelli dell'edificio sono collegati mediante ascensore, che consente l'accesso a tutte le principali aree funzionali dell'impianto, comprese le attività complementari poste al piano primo. Sono inoltre presenti servizi igienici accessibili, percorsi privi di barriere architettoniche e specifiche attrezzature per l'accesso e il recupero di persone con disabilità nelle vasche natatorie.

La struttura dispone inoltre di sistemi di chiamata di emergenza dedicati agli utenti con disabilità installati nei servizi igienici accessibili.

5. Descrizione struttura e finiture

L'edificio presenta una copertura coibentata costituita da pannelli sandwich isolati e sistemi di impermeabilizzazione idonei a garantire elevate prestazioni in termini di durabilità, tenuta agli agenti atmosferici ed efficienza energetica.

Le pareti perimetrali sono dotate di isolamento termico a cappotto esterno, contribuendo al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento del comfort interno.

Tutti i serramenti esterni sono realizzati in alluminio ad elevate prestazioni, idonei a garantire adeguati livelli di isolamento termico, resistenza alla corrosione e durabilità nel tempo.

Le partizioni interne sono costituite da murature tradizionali e sistemi a secco in cartongesso, differenziati in funzione delle esigenze dei diversi ambienti.

Le tre vasche natatorie sono rivestite mediante membrana impermeabilizzante in PVC specifica per uso natatorio, che assicura la tenuta idraulica e la facilità di manutenzione delle superfici.

Le pavimentazioni interne sono realizzate prevalentemente in gres porcellanato, materiale particolarmente idoneo agli ambienti ad elevata frequentazione e soggetti a presenza di umidità. La palestra posta al piano primo è dotata di pavimentazione in linoleum, idonea allo svolgimento delle attività sportive e motorie previste. Il collegamento tra i diversi livelli del fabbricato è garantito da un ascensore accessibile alle persone con disabilità, integrato con i percorsi interni della struttura.

Le aree esterne comprendono percorsi di accesso, sistemazioni a verde e spazi pertinenziali a servizio dell'impianto.

La copertura è inoltre dotata di linea vita permanente per consentire l'esecuzione in sicurezza delle attività di ispezione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature installate in quota.

6. Impianti meccanici

6.1. Approvvigionamento termico

L'energia termica è garantita dal teleriscaldamento (**potenza contrattuale 500 kW**) e da pompe di calore elettriche, non è presente impianto a gas.

6.2. Impianto di riscaldamento/climatizzazione e ricambio aria ambienti

Zona vasche

Nella zona vasche è previsto un impianto a tutt'aria miscelata con UTA posizionata all'esterno del fabbricato. L'UTA effettua:

- Ricambio aria (aria miscelata);
- Riscaldamento, attraverso recupero statico con scambiatore a piastre e batteria idronica alimentata dalla sottostazione del teleriscaldamento in arrivo dalla centrale termica;
- Deumidificazione, attraverso compressore interno alla macchina.

Zona spogliatoi

Nella zona spogliatoi è previsto un impianto a tutt'aria esterna con UTA posizionata all'esterno del fabbricato. L'UTA effettua:

- Ricambio aria (tutta aria esterna);
- Riscaldamento, attraverso recupero statico con scambiatore a piastre e batteria idronica di post riscaldamento alimentata dalla sottostazione del teleriscaldamento in arrivo dalla centrale termica;
- Deumidificazione per diluizione.

Zona palestra

Nella zona palestra viene effettuato riscaldamento e raffrescamento attraverso impianto VRF (impianto in comune con zona ristoro e zona ingresso). Unità esterna posizionata in copertura, unità interne del tipo a parete alta.

Ricambio d'aria effettuato con recuperatore di calore a flussi in controcorrente dedicato a tale zona.

Zona ristoro

Nell'area ristoro viene effettuato riscaldamento e raffrescamento attraverso impianto VRF (impianto in comune con zona palestra e zona ingresso). Unità esterna posizionata in copertura, unità interne del tipo a cassetta.

Ricambio d'aria effettuato con recuperatori di calore a flussi in controcorrente dedicato a tale zona.

Zona ingresso

Nella zona di ingresso viene effettuato riscaldamento e raffrescamento attraverso impianto VRF (impianto in comune con zona palestra e zona ristoro). Unità esterna posizionata in copertura, unità interne del tipo a parete alta e a cassetta.

Ricambio d'aria effettuato con UTA degli spogliatoi (a tutt'aria esterna).

Locale Studio medico/Primo soccorso

Impianto di riscaldamento e raffrescamento con sistema indipendente di tipo monosplit.

6.3. Impianto idrico-sanitario

Gestisce l'approvvigionamento, il trattamento dell'acqua potabile e la produzione di acqua calda per l'utenza:

- Produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS): avviene in centrale termica sfruttando l'energia del teleriscaldamento tramite n° 2 scambiatori di calore a piastre e un serbatoio di accumulo sanitario da 2.500 litri.
- Distribuzione: la rete di distribuzione comprende tubazioni di acqua calda, fredda e ricircolo sanitario (fino a collettore) dirette verso i blocchi dei servizi igienici e delle docce. Attraverso una elettrovalvola l'acqua viene miscelata in centrale termica e ne viene quindi impostata la temperatura. Per quanto riguarda le docce, è prevista la predisposizione di un sistema di controllo del consumo idrico per le docce degli spogliatoi, basato su lettori di badge per l'abilitazione dell'utenza e pulsanti locali per l'attivazione temporizzata del flusso d'acqua, **l'installazione del sistema di lettori di badge sarà a cura del gestore.**
- Trattamento acqua: sistemi di filtrazione meccanica di sicurezza e addolcimento dell'acqua proveniente dall'acquedotto per prevenire incrostazioni calcaree nei bollitori e nelle tubazioni.
- Adduzione docce spogliatoi maschili e femminili e docce a bordo vasca: unica adduzione premiscelata, con temperatura impostata dal gestore tramite valvola termostatica.

6.4. Rete di scarichi

È prevista la realizzazione di due reti di scarico distinte a servizio rispettivamente delle acque reflue degli apparecchi sanitari (acque nere) e delle acque meteoriche. Per le acque nere è previsto lo scarico diretto dei liquami nel collettore fognario urbano, per le acque pluviali è prevista la realizzazione di pozzi perdenti.

6.5. Impianto di trattamento acqua vasche

Garantisce il ricircolo continuo, la limpidezza e la purezza batteriologica dell'acqua delle piscine. Sono previsti circuiti indipendenti per ciascuna vasca:

- Sistema a sfioro e fondo: l'acqua superficiale tracima nelle canalette perimetrali e cade per gravità nella vasca di compenso, mentre una quota viene prelevata direttamente dalla presa di fondo.
- Gruppo di filtrazione: le pompe aspirano dalla vasca di compenso e spingono l'acqua attraverso il sistema di filtrazione per trattenere le impurità.
- Riscaldamento e reimmissione: l'acqua filtrata passa attraverso gli scambiatori termici a piastre alimentati dal teleriscaldamento (in centrale termica) e viene reimpressa dal fondo della vasca.
- Predisposizioni chimiche ed ecologiche: lo schema prevede le predisposizioni per i sistemi di analisi/dosaggio chimico automatico (analizzatori).

Rimane a carico del gestore la fornitura e installazione dei sistemi di analisi/dosaggio chimico automatico di trattamento delle acque.

In progetto è previsto inoltre un impianto di potabilizzazione per le acque della piscina così costituito:

- **Unità di potabilizzazione compatta.** Sistema da 1500 l/h con filtri integrati, progettato per rimuovere completamente contaminanti chimici e microbiologici.
- **Circuito idraulico di ricircolo.** Linee di alimentazione e mandata dedicate per ogni vasca, complete di valvole motorizzate, tubazioni e un filtro a cartuccia lavabile a monte del gruppo di pompaggio.
- **Sensori e telecontrollo.** Termometri, manometri e un contabilizzatore volumetrico elettronico per monitorare in tempo reale pressione, temperatura e portata, con trasmissione dei dati a distanza.
- **Analisi e sicurezza dell'acqua.** Un analizzatore in continuo del cloro libero (campo 0.0-20.0 mg/l, accuratezza +/-0.5%) interfacciabile da remoto, affiancato da due punti di prelievo manuale (in ingresso e in uscita) per i controlli di legge e l'autocontrollo.

6.6. Sistema di regolazione

È previsto un sistema di supervisione e di regolazione degli impianti tecnologici che assolverà le seguenti funzioni:

- Controllo e gestione della centrale termica;
- Monitoraggio delle condizioni termoisolometriche interne;
- Controllo dello stato funzionale e allarmi delle macchine.

6.7. Impianto idrico antincendio

All'interno del fabbricato è prevista la realizzazione di una rete idrica antincendio costituita da naspi alimentati dalla rete dell'acquedotto.

7. Impianti elettrici e speciali

La struttura è dotata di impianti elettrici e sistemi speciali progettati per garantire la sicurezza, la funzionalità e la gestione integrata del complesso natatorio. L'alimentazione elettrica avviene mediante fornitura trifase in bassa tensione con **potenza disponibile pari a 107 kW**, attraverso una rete di distribuzione articolata in quadri elettrici dedicati alle diverse utenze e ai vari ambiti funzionali dell'impianto.

7.1. Impianto di distribuzione elettrica e forza motrice

L'impianto di distribuzione alimenta tutte le utenze elettriche e tecnologiche presenti nella struttura, comprese le apparecchiature a servizio delle vasche, gli impianti meccanici, l'illuminazione e le utenze ausiliarie. La distribuzione dell'energia è organizzata mediante quadri elettrici dedicati alle diverse aree funzionali e ai sistemi di trattamento delle vasche.

7.2. Impianto di illuminazione

L'illuminazione degli ambienti interni, delle aree comuni e dei locali tecnici è realizzata integralmente mediante apparecchi illuminanti a tecnologia LED ad alta efficienza energetica. In alcune aree sono presenti sistemi

automatici di gestione dell'illuminazione mediante sensori di presenza e controllo dell'apporto luminoso naturale, finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

A completamento dell'impianto è presente un sistema di illuminazione di emergenza che garantisce l'illuminazione delle vie di esodo e delle uscite di sicurezza in caso di interruzione dell'alimentazione ordinaria.

7.3. Impianto fotovoltaico

Sulla copertura dell'edificio è installato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di circa **90,65 kWp**, destinato alla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e all'autoconsumo da parte della struttura. L'impianto contribuisce in modo significativo alla riduzione dei consumi energetici e dei costi di gestione dell'impianto sportivo.

Secondo le valutazioni energetiche di progetto, il sistema è in grado di coprire circa il **79,5% del fabbisogno elettrico annuo dell'edificio**, con una produzione stimata pari a **100.000 kWh/anno**.

Il gestore sarà direttamente responsabile dell'attivazione, della manutenzione e di tutte le attività amministrative e di rilascio delle licenze, previste dalla normativa, in merito alla fase di esercizio (gestione GSE, Agenzia delle Dogane, controlli periodici e normative ARERA)

7.4. Impianti di sicurezza e controllo

La struttura è dotata di un sistema automatico di rivelazione incendi e fumi, costituito da centrale di controllo, rivelatori automatici, pulsanti manuali di allarme e dispositivi ottico-acustici di segnalazione. Tale sistema consente la tempestiva individuazione di situazioni di emergenza e la gestione delle procedure di evacuazione previste.

Per la sicurezza dell'impianto è inoltre presente un sistema di videosorveglianza (TVCC) costituito da telecamere installate nelle aree interne ed esterne, completo di apparati di registrazione e infrastruttura di rete dedicata.

La protezione della struttura durante i periodi di chiusura è affidata a un impianto antintrusione dotato di sensori, contatti magnetici e dispositivi di controllo degli accessi.

7.5. Rete dati e sistemi ausiliari

L'edificio dispone di una rete di trasmissione dati a servizio delle apparecchiature tecnologiche, dei sistemi di supervisione e degli impianti speciali presenti nel complesso. L'infrastruttura comprende collegamenti LAN e PoE per l'alimentazione e la gestione delle apparecchiature connesse. **La disposizione delle prese PoE è compatibile con l'installazione, da parte del gestore, di eventuali access point per realizzare una rete wifi diffusa all'interno della struttura.**

Sono inoltre presenti:

- impianto videocitfonico per la gestione degli accessi;
- sistema di chiamata di emergenza nei servizi destinati alle persone con disabilità;
- impianto di terra ed equipotenziale a protezione delle persone e delle apparecchiature installate.

L'insieme degli impianti elettrici e speciali consente una gestione moderna ed efficiente della struttura, garantendo elevati standard di sicurezza, affidabilità e continuità di esercizio.

Rimane a carico del gestore la fornitura e installazione del rack dati e l'attivazione della fornitura di telefonia e internet.

8. Predisposizioni impiantistiche

Al fine di consentire al futuro concessionario la personalizzazione di alcuni servizi accessori e dei sistemi di gestione dell'impianto, sono state realizzate specifiche predisposizioni impiantistiche, senza fornitura delle apparecchiature terminali e dei relativi software gestionali.

In particolare, risultano presenti:

- **predisposizione per impianto di filodiffusione sonora**, costituita da cassette di derivazione, tubazioni e infrastrutture di distribuzione, **senza fornitura e installazione degli apparati audio**;
- **predisposizione per il controllo accessi** mediante installazione di tornelli elettronici in corrispondenza degli ingressi agli spogliatoi maschili e femminili; il sistema risulta predisposto per l'integrazione con il software gestionale e con le apparecchiature che saranno eventualmente installate dal concessionario;
- **predisposizione per l'installazione di reader** alimentati a 12 V destinati alla gestione temporizzata e/o a **pagamento dei phon** negli spogliatoi, anche i phon stessi sono da fornire a cura del gestore;
- **predisposizione per l'installazione di reader** alimentati a 12 V destinati alla gestione temporizzata e/o a **pagamento delle docce** presenti negli spogliatoi.

Si precisa che le predisposizioni sopra descritte comprendono esclusivamente le infrastrutture impiantistiche necessarie all'installazione dei relativi sistemi di gestione. Le apparecchiature di controllo, i lettori elettronici, i software gestionali, i cavi di distribuzione in 12V, gli eventuali sistemi di

pagamento e gli altri componenti necessari al funzionamento dei servizi non sono compresi nelle dotazioni dell'impianto e dovranno essere forniti e installati dal Concessionario.

Con particolare riferimento ai servizi docce e phon, le utenze risultano predisposte per il funzionamento mediante sistemi di abilitazione elettronica e pertanto non sono utilizzabili fino all'installazione, a cura del concessionario, dei relativi dispositivi di gestione e controllo.

9. Arredi e attrezzature presenti

La struttura viene consegnata completa delle principali dotazioni di arredo e delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività natatorie e alla gestione dell'utenza.

Gli spogliatoi sono dotati di box divisorii per docce e orinatoi realizzati in alluminio e laminato, panchine per gli utenti, mensole in HPL nelle zone dedicate all'asciugatura e n. 306 armadietti in HPL con sistema a gettone.

L'area di ingresso e accettazione è dotata di scrivania reception e di tornelli per la gestione dei flussi di accesso e uscita dagli spogliatoi maschili e femminili.

Per quanto riguarda le attività natatorie, le vasche sono corredate delle principali attrezzature di esercizio, tra cui corsie frangionda, scale di accesso, kit per false partenze e segna-virata, nonché attrezzature dedicate all'accesso in acqua e al recupero di persone con disabilità.

Le dotazioni sopra descritte costituiscono un elenco sintetico dei principali arredi e attrezzature presenti all'interno dell'impianto. Il dettaglio degli arredi in dotazione e del loro posizionamento è riportato negli elaborati grafici allegati.

Sarà in carico del gestore fornire i restanti arredi e attrezzature (palestra, area ristoro, studio medico/infermeria, zona scarpe, reception ecc).

10. Spazi compresi nella concessione

La concessione ha per oggetto l'intero complesso della Piscina Comunale OLIMPIA, comprensivo di tutti gli spazi, i locali, gli impianti, gli arredi, le attrezzature e le pertinenze funzionalmente connessi all'esercizio dell'impianto sportivo.

In particolare, sono compresi nella concessione:

- area di ingresso e accettazione;
- spazi amministrativi e di supporto alla gestione;
- spogliatoi maschili e femminili;
- servizi igienici per utenti e personale;
- locali destinati al primo soccorso;
- piano vasche comprensivo delle tre vasche natatorie e delle relative aree di bordo vasca;
- palestra posta al piano primo;
- area ristoro/snack posta al piano primo;
- locali tecnici e impiantistici necessari al funzionamento della struttura;
- aree esterne e pertinenze funzionalmente connesse all'impianto.

Sono altresì compresi nella concessione tutti gli impianti tecnologici a servizio della struttura, comprese le centrali di trattamento dell'acqua delle vasche, gli impianti meccanici, elettrici e speciali, l'impianto fotovoltaico, nonché gli arredi e le attrezzature descritti nei capitoli precedenti, **la cui gestione e manutenzione saranno a completo carico del gestore.**

Il gestore dovrà intestarsi inoltre le utenze di acqua, teleriscaldamento, energia elettrica e impianto fotovoltaico.

La consistenza planimetrica, la distribuzione funzionale dei locali e l'individuazione puntuale degli spazi oggetto di concessione sono riportate negli elaborati grafici allegati.

Elenco principali apparecchiature elettriche e meccaniche previste in progetto, che essendo ad oggi in corso di realizzazione, potrebbero eventualmente variare per marca o modello:

IMPIANTI ELETTRICI:

Illuminazione ordinaria	Apparecchi LED Thorn/ThornEco: Areaflood Pro 2, ANNA VARIOFLEX, LUCY 1500, TOM VARIO (standard e MWS), ZOE VARIO, EMMA VARIOFLEX, PIAZZA II LED.
Illuminazione di emergenza	Segnalatori Exiway Smartexit, apparecchi SmartLED IP65 300/600 lm, Smartbeam da incasso, unità SmartCONTROL, dorsali in cavo FTG18(0)M16 2x1,5 mm ² .

Impianto rivelazione fumi	Centrale LOGIFIRE 41CPE118 espandibile a 8 loop (250 dispositivi/loop); rivelatori fumo 41RFU100 e termici 41RCS100, pulsanti manuali IP30/IP67, sirene indirizzate e convenzionali, moduli I/O, camere di analisi, cavi FIRE PH30 2x1,5 e 2x2,5 mm ² .
Impianto videocitofonico	Kit Simplebus 2 con posto esterno Quadra, alimentatore, monitor MINI 4,3" con cornetta, accessori da tavolo; cablaggio UTP Cat.6 LSZH e cavo FG16OM16 3x1,5 mm ² .
Impianto TVCC	NVR 32 canali 12 MP con analisi video e HDD 4 TB; 2 switch PoE; 4 telecamere bullet 4 MP e 4 turret 4 MP con IR 50 m e analitiche avanzate; monitor 32" FULLHD; cablaggio F/FTP Cat.6A LSFRZH e FG16OM16 3x1,5 mm ² .
Impianto antintrusione	Centrale VEDO68M fino a 68 zone/8 aree con PSTN, IP, GSM e messaggi vocali; tastiera LCD con RFID; 3 moduli 8I/8O; lettori di prossimità; isolatori bus; contatti magnetici; 10 sensori PIR+MW; sirena esterna autoalimentata e interna; batterie e cablaggi FG16OM16 3x1,5 mm ² e BUS 2x0,5 mm ² .
Impianto fotovoltaico	Impianto FV da 90,65 kWp con moduli mono/policristallini (efficienza >13 %, 1000 V), strutture inox, inverter bidirezionale conforme CEI/Enel, quadro di parallelo DC/AC, ottimizzatori di potenza, pratiche Enel/GSE/Dogane e completa documentazione (nr.2 inverter)
Impianto chiamata emergenza	kit chiamata WC con pulsante a tirante, segnalatore luminoso/acustico e comando tacitazione completi di accessori.
Impianto dati/telefonia interna	Rete dati interna con 14 prese RJ45 categoria 6 in serie civile collegate tramite cavo UTP Cat.6 LSZH.
Sistema illuminazione DALI gestione	Unità DIMLITE daylight DALI/DSI per 2 gruppi di apparecchi (fino a 25 alimentatori ciascuno) con regolazione automatica in funzione della luce diurna tramite sensore LSD.

IMPIANTI MECCANICI:

Teleriscaldamento	Potenza contrattuale attuale 500kW
Ventilazione piscina	UTA monoblocco 30.000 mc/h con recupero 79,5%; canali sandwich esterni 280 m ² ; canali interni ripresa 1.650 kg; griglie aria esterna 5,70 m ² ; griglie ripresa 4,60 m ² ; 4 diffusori lineari; 10 m condotti flessibili Ø200; 4 scatole valvole; 2 termometri; 2 manometri; 3 valvole a globo DN65; 1 ritegno DN65; 1 parete fonoacustica.
Ventilazione area relax	UTA doppio flusso SAMP SMARTEC 4; canali sandwich interni 70 m ² ed esterni 15 m ² ; 4 diffusori lineari; 10 m condotti flessibili Ø200; griglie ripresa 0,50 m ² ; griglie aria esterna 1,50 m ² ; 20 m tubi scarico condensa PP Ø32; 2 termometri; 2 manometri; 0,50 m ² serranda tagliafuoco REI120; 2 comandi a magnete; 2 silenziatori circolari Ø450x900.
Ventilazione palestra	UTA doppio flusso SAMP SMARTEC 3; canali sandwich interni 60 m ² ed esterni 15 m ² ; 4 diffusori lineari; 10 m condotti flessibili Ø200; griglie ripresa 0,50 m ² ; griglie aria esterna 0,50 m ² ; 2 valvole DN20; 2 termometri; 2 manometri; 20 m scarico condensa PP Ø32; 2 silenziatori circolari Ø400x800.
Ventilazione spogliatoi	UTA da esterno SAMP ECU 6.50-19-09; canali sandwich interni 285 m ² ed esterni 180 m ² ; canali lamiera 190 kg; 7 valvole ventilazione Ø125 e 2 Ø200; griglie ripresa varie 0,07/0,94/0,30 m ² ; bocchette mandata varie 0,50/0,08/0,45 m ² ; griglie aria esterna 2,16 m ² ; 35 serrande circolari Ø200, 1 Ø250, 4 Ø125, 1 Ø315; 9+12+22 m condotti flessibili Ø100/160/180; 6 sportelli ispezione; 3 valvole globo DN50; 2 termometri; 2 manometri; 4 scatole coibentate; 10 m scarico condensa PP Ø32; trabattello 24 gg; parete fonoacustica 1.
Ventilazione studio medico	Recuperatore decentralizzato Zehnder Comfair 70; portata max 50 mc/h; kit installazione tondo; filtri F7/G4; accessori ComfoLed.
Impianto VRV (Climatizzazione aree NON-PISCINA)	Impianto Daikin VRV IV: 1 unità esterna RYYQ14U; 11 cassette 4 vie FXZQ15A; 2 unità a parete FXAQ20A; 3 unità a parete FXAQ40A; giunti e collettori di derivazione; commutatore stagionale; adattatori

	BRP2A81/BRPA81-WIRE; 17 pannelli decorativi; 5 comandi a filo; 1 centralizzato Intelligent Touch Manager; tubazioni rame De10/12/22/28; coibentazioni 9 mm; sistema scarico condensa.
Condizionamento studio medico	1 impianto monosplit Daikin con unità interna ed esterna; scarico condensa PP Ø32 per 20 m; tubazioni rame De10 x 1 mm per 20 m; coibentazione 9 mm per 20 m.
Scambiatori piscina	Scambiatore vasca piccola 40 kW (55 piastre); vasca media 60 kW; vasca grande 300 kW (89 piastre); tutti in AISI 316L con attacchi AISI304, guarnizioni NBR/EPDM e posa completa.
Impianto termoregolazione	Sistema Johnson Controls: 12 sonde canale Pt1000 con bulbi; valvole 3 vie flangiate DN65 e DN80; valvole 2 vie DN65/DN32/DN25; regolatore M4-SNC16122-0; estensione I/O; touch display 10.1 in; convertitore Modbus RTU/IP; engineering e messa in funzione.
Impianto filtrazione piscina grande	Pool VIP: canale sfioro con liner PVC rinforzato; 2 collettori PVC-U D200; 18 collettori sfioro D110; presa di fondo; vasca compenso con galleggianti e troppopieno; 4 pompe 5,5 kW 47 mc/h; collettore primario D160; 3 filtri Ø1400 h2050; 32 bocchette di immissione; linee controlavaggio; decolorazione; disinfezione; 10 fari subacquei; corsia 25 m; 5 blocchi di partenza.
Impianto filtrazione piscina media	Pool VIP: canale sfioro con liner PVC rinforzato; 2 collettori PVC-U D200; 14 collettori sfioro D110; vasca compenso; 3 pompe 1,5 kW 22 mc/h; collettore primario D125; 2 filtri Ø800 h1200; 8 bocchette di immissione; linee controlavaggio; decolorazione; disinfezione; 4 fari subacquei; corsia 25 m; 5 blocchi di partenza.
Impianto filtrazione piscina piccola	Pool VIP: canale sfioro con liner PVC rinforzato; 2 collettori PVC-U D200; 19 collettori sfioro D110; vasca compenso; 3 pompe 1 kW 18 mc/h; collettore primario D160; 2 filtri Ø650 h1200; 8 bocchette di immissione; linee controlavaggio; decolorazione; disinfezione; 2 fari subacquei; corsia 25 m; 5 blocchi di partenza.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 182 E 183 DEL D. LGS. 36/2023, DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA SITA IN VIA MARZABOTTO – SESTO SAN GIOVANNI (MI), PER LA DURATA DI SEI ANNI (CIG...)

1. Introduzione

L'Amministrazione del Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Mi), Piazza della Resistenza n. 20 – 20099 intende indire una procedura aperta di gara per l'affidamento della concessione della piscina comunale Olimpia in via Marzabotto. In particolare, sono incluse le seguenti attività:

- la gestione del fabbricato e delle aree pertinenziali nonché la conduzione delle attività proposte, con diritto di pieno sfruttamento economico da parte del Concessionario per la durata prevista dalla convenzione,
- la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, quest'ultima solo secondo le modalità definite nel bando di gara e nel capitolato, delle strutture e delle aree in concessione.

Ai sensi dell'art. 182 del d.lgs. 36/2023, questo documento illustra la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento. Fornisce inoltre ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle offerte, evidenziando che l'impianto, a seguito di una totale ristrutturazione da parte dell'Amministrazione Concedente, si presenta come interamente rinnovato.

Il presente Piano Economico e Finanziario (PEF) è finalizzato a definire la sostenibilità e la dinamica economico-finanziaria derivanti dalla gestione dell'impianto natatorio, recentemente ristrutturato. Attraverso un apposito modello di simulazione, il piano quantifica i costi operativi e di manutenzione, attestando il complessivo equilibrio economico-finanziario dell'affidamento.

2. Il contesto socio-economico

A fini metodologici, si precisa che le stime economico-finanziarie si basano su ipotesi, dati e documentazione desunti dalle relazioni di una gestione di un impianto natatorio comparabile nel Comune di Sesto San Giovanni.

Va tuttavia tenuto presente che trattandosi di un impianto chiuso da anni potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto l'affidamento della concessione della piscina comunale Olimpia in via Marzabotto e il servizio di gestione della stessa a seguito di lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico, per un periodo di sei anni.

Il centro sportivo in oggetto si sviluppa complessivamente su un'area di 2.930 mq così ripartita:

- Superficie coperta 1.572 mq.;
- Superficie scoperta/aree a verde 1.358 mq.

4. Piano economico-finanziario

I dati gestionali di riferimento sono desunti dall'impianto natatorio "De Gregorio", del tutto assimilabile per bacino d'utenza. In un'ottica cautelativa, sono state applicate lievi riduzioni sui volumi di affluenza attesi; ciò al fine di ponderare il contesto socio-territoriale di inserimento e la necessaria fase di avviamento temporale occorrente per fidelizzare nuovamente l'utenza, a seguito della prolungata chiusura dell'impianto.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE ANNUO

VOCI DI BILANCIO	IMPORTO ANNUO (€)	NOTE / DETTAGLI
RICAVI LORDI (A)	€ 450.000,00	Valore stimato della concessione
1. Corsi di nuoto e scuola nuoto	€ 220.000,00	Corsi bambini, adulti, acquafitness
2. Nuoto libero (ingressi/abbonamenti)	€ 110.000,00	Tariffa ordinaria + ingressi agevolati residenti
3. Corsi agonistici e affitto corsie	€ 70.000,00	Società sportive locali
4. Centri estivi e attività scolastiche	€ 50.000,00	Convenzioni mesi estivi e mattutini
COSTI OPERATIVI (B)	€ 404.000,00	Totale spese di gestione
1. Personale e collaboratori sportivi	€ 148.000,00	Coordinatore, bagnini, istruttori, reception
2. Utenze e consumi energetici	€ 114.000,00	Luce, gas, acqua (ottimizzati post-ristrutturazione)
3. Canone di concessione al Comune	€ 70.000,00	Importo soggetto alle variazioni derivanti dal rialzo offerto in gara e dall'eventuale riduzione del canone prevista dall'art. 9 del Capitolato Speciale.
4. Manutenzione ordinaria e pulizia	€ 37.000,00	Prodotti chimici (cloro/pH), pulizie, ditte esterne
5. Costi amministrativi e assicurazioni	€ 21.000,00	Polizze RCT/Incendio, commercialista, software
6. investimenti iniziali materiali e immateriali	€ 14.000,00	Acquisto arredi, attrezzature e campagne pubblicitarie per il lancio dell'impianto
RISULTATO OPERATIVO (A - B)	€ 46.000,00	EBITDA (Margine Operativo Lordo)
Imposte sul reddito stimate (IRES + IRAP)	€ 12.834,00	Aliquota media stimata al 27,9%
UTILE NETTO COMMERCIALE	€ 33.166,00	Utile d'esercizio stimato per il gestore (7,3%)

I RICAVI LORDI (€ 450.000,00)

Ipotizziamo una stagione sportiva standard di **10 mesi** (settembre - giugno) più **2 mesi** di centro estivo (luglio - agosto).

1. Corsi di nuoto e scuola nuoto (€ 220.000)

È il motore della piscina. Ipotizzando un costo medio del corso di **€ 55 al mese** a persona (o € 550 a stagione):

- **Numero iscritti necessari:** circa 400 utenti attivi stabili a stagione (€220.000 / €550).
- *Esempio di saturazione:* 40 corsi diversi all'anno con una media di 10 persone per corso.

2. Nuoto libero (€ 110.000)

Diviso tra ingressi singoli e abbonamenti (10 ingressi), considerando una tariffa media ponderata di **€ 7,50** (tra intero, ridotto e sconti residenti):

- **Ingressi annuali chiesti:** circa 14.660 passaggi all'anno.
- *Frequenza settimanale:* Circa **340 persone a settimana** che frequentano il nuoto libero (spalmate su 43 settimane utili).

3. Corsi agonistici e affitto corsie (€ 70.000)

Tariffa media per l'affitto di una corsia a società terze: circa **€ 15/ora**.

- Ore di affitto stimate: circa 4.660 ore all'anno.
- Esempio pratico: 2 corsie affittate stabilmente per 5 ore al giorno, per 7 giorni su 7, per 43 settimane.

4. Centri estivi e attività scolastiche (€ 50.000)

Focalizzato sulle 8-9 settimane estive. Ipotizzando una quota di **€ 90 a settimana** a bambino (compreso pasto/attività):

- **Presenze necessarie:** circa 550 "quote/settimana" totali.
- *Esempio pratico:* Una media costante di **60-65 bambini a settimana** per i due mesi estivi.

I COSTI OPERATIVI (€ 404.000,00)

1. Personale e collaboratori sportivi (€ 148.000)

Considerando che le Associazioni Sportive Dilettantistiche possono utilizzare il Lavoro sportivo previsto dal D.Lgs. 36/2021, la struttura dei costi per circa 300 giorni di apertura all'anno è stimabile così:

- **1 Coordinatore/Direttore:** € 25.000 / anno.
- **Reception (turni mattina/sera):** 4 persone part-time in collaborazione = € 22.000 / anno totali.
- **Assistenti bagnanti (obbligatori per legge):** Copertura di circa 12 ore al giorno. Ipotizzando 3.833 ore di presenza all'anno a € 12/ora = circa € 46.000 / anno.
- **Istruttori nuoto/fitness:** Pagati a prestazione oraria (es. € 15/ora). Ipotizzando 3.666 ore di lezione totali all'anno = € 55.000 / anno.

2. Utenze e consumi energetici (€ 114.000)

Si specifica "ottimizzati post-ristrutturazione".

- **Gas/Teleriscaldamento (Acqua vasca e docce):** circa € 62.000.
- **Elettricità (Trattamento aria UTA, pompe di filtrazione 24h/24):** circa € 42.500.
- **Acqua (Rinnovi giornalieri per legge e scarichi):** circa € 9.500.

3. Canone di concessione (€ 70.000)

- **Costo fisso:** € 5.833,33 al mese da pagare al Comune per l'affitto della struttura.

4. Manutenzione ordinaria e pulizia (€ 37.000)

- **Prodotti chimici:** Cloro liquido, correttori pH, flocculanti (circa € 10.500/anno).
- **Materiale e ditte esterne:** Pulizie profonde, analisi dell'acqua ATS obbligatorie, manutenzione annuale filtri e caldaie (circa € 26.500/anno, pari a circa € 2.208,33 al mese).

5. Costi amministrativi e assicurazioni (€ 21.000)

- **Assicurazioni RCT/Incendio (obbligatorie e costose per impianti natatori):** € 8.000.
- **Consulenze (Commercialista, Consulente del Lavoro, Sicurezza 81/08):** € 8.000.
- **Software gestionali, POS, marketing e cancelleria:** € 5.000.

6. investimenti iniziali materiali e immateriali (€ 14.000) voce di ammortamento e gestione quota annuale stanziata per allestimento iniziale dell'impianto e per lo sviluppo di campagne pubblicitarie e marketing.

3. SINTESI ECONOMICA E MARGINI

Il piano evidenzia un EBITDA del 10,24% (€ 46.000 su € 450.000), in linea con i target di sostenibilità delle concessioni pubbliche di impianti natatori modernizzati.

L'utile di 33.166,00 euro è il profitto per il rischio d'impresa del gestore privato e garantisce la copertura degli investimenti di start-up.