COMUNE DI MONTELLA

(Provincia di Avellino)

SETTORE IV: TECNICO-MANUTENTIVO

(Manutenzione, Patrimonio, Edilizia Privata, Legge n.219/81, SUAP)

CAPITOLATO D'ONERI

(art. 82, comma 1, lett. b e c del d.lgs. 36/2023)

OGGETTO	**GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE, DEL CAMPO DI CALCETTO E DEL PARCO PUBBLICO ALLA VIA IPPOLITA PANICO PER IL TRIENNIO 2025-2027**

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Capitolato d'oneri ha per oggetto l'affidamento in concessione, per il triennio 2025-2027 del servizio di gestione della piscina comunale e del parco pubblico siti alla via Ippolita Panico.

Per le caratteristiche tecniche della piscina e strutture annesse si rimanda agli elaborati tecnici caricati in piattaforma.

La gestione delle strutture non potrà essere fatta per scopi diversi da quello per cui la concessione è disposta.

Articolo 2

AMMONTARE DELLA CONCESSIONE

L'importo che sarà posto a base di gara, è pari ad euro 40.000,00, rispetto al quale ogni concorrente dovrà offrire un rialzo percentuale.

Tale importo corrisponde a circa il 30% del guadagno derivante dalla sola vendita dei biglietti di ingresso ed è stato così stimato:

ANNO	CANONE CONCESSORIO
2025	€ 10.000,00 (euro diecimila/00)
2026	€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)
2027	€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Per gli anni 2026 e 2027, l'affidatario della concessione, deve pagare al Comune, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'importo del canone concessorio di aggiudicazione per l'intero anno solare (euro 15.000,00 + il rialzo offerto), mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Per l'anno 2025 è previsto il pagamento del canone concessorio (euro 10.000,00 + il rialzo offerto) prima della stipula del contratto di concessione.

Articolo 3

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 3 - triennio 2025-2027.

Il concessionario non ha diritto, alla scadenza della concessione, sia in caso di scadenza naturale che di rinuncia o di revoca, ad alcun indennizzo economico o di altra natura.

Articolo 4

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'offerta economica dovrà essere un'offerta a rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta.

All'offerta con l'importo più alto verrà attribuito il punteggio massimo pari a 20, mentre alle altre verrà attribuito un punteggio decrescente in modo proporzionale applicando la seguente formula:

$$P_{Ei} = \frac{R_i}{R_{max}} \times W$$

Dove **PEi** è il punteggio associato all'offerta economica presentata dall'i-esimo concorrente, **Ri** è il rialzo offerto dall'i-esimo concorrente e **Rmax** è il rialzo maggiore offerto e W è il punteggio massimo previsto per l'offerta economica pari a 20.

L'**<u>offerta tecnica</u>** dovrà essere costituita da una relazione strutturata per singoli capitoli, uno per ogni criterio di valutazione di cui alla seguente tabella:

OFFERTA TECNICA					
CRITERI DI VALUTAZIONE			**PUNTEGGI**		
			quantitativo	**qualitativo**	**tabellare**
CRITERIO					
1	PIANO DI GESTIONE DELLA PISCINA				
	1.1	Modalità di controllo e gestione degli impianti tecnologici. Tale attività deve essere prevista anche per i periodi dell'anno in cui la piscina è chiusa.		**5**	
	1.2	Caratteristiche dei prodotti di disinfezione e depurazione che si utilizzeranno.		**5**	
	1.3	Manutenzioni straordinarie minime garantite.		**10**	
	1.4	Arredi, attrezzature e dispositivi offerti per: locale spogliatoio uomini; locale spogliatoio donne; locali spogliatoio giudici di gara; infermeria. Si evidenzia che il concorrente dovrà dimostrare che gli arredi, le attrezzature e i dispositivi offerti, sono sufficienti in base alla capienza e alle modalità di gestione della piscina e delle strutture annesse.		**15**	
2	PIANO DI GESTIONE DEL PARCO PUBBLICO E DEL CAMPO DI CALCETTO				
	2.1	Frequenza del servizio di pulizia del parco pubblico e del campo di calcetto oltre quella minima, corrispondente a n. 1 attività di pulizia ordinaria al giorno e a n. 1 attività di pulizia straordinaria a settimana, per l'intero arco dell'anno e per ogni anno di concessione.	**5**		
	2.2	Manutenzioni straordinarie minime garantite nel parco pubblico e nel campo di calcetto, con particolare riferimento a quelle previste per le giostrine.		**5**	
	2.3	Nuovi arredi e giostrine offerti per ogni anno di concessione.		**10**	
3	SERVIZI OFFERTI				
	3.1	Servizi aggiuntivi forniti agli avventori del parco pubblico e della piscina.		**10**	
	3.2	Apprestamenti forniti ai fruitori della piscina inclusi nel costo del biglietto oltre quelli minimi previsti nel capitolato d'oneri.		**5**	
	3.3	Attività di intrattenimento per adulti e bambini anche serali.		**10**	

Per la valutazione degli elementi qualitativi, al singolo sub-criterio ogni componente della commissione giudicatrice attribuirà un coefficiente discrezionale sulla base della seguente scala di giudizio:

Giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Ottimo	1,00	Aspetti positivi elevati e pienamente rispondenza alle aspettative
Più che adeguato	0,75	Aspetti positivi rilevanti ovvero buona rispondenza alle aspettative
Adeguato	0,50	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
Parzialmente adeguato	0,25	Aspetti di miglioramento appena percettibili o appena sufficienti
Inadeguato	0,00	Aspetti di miglioramento irrilevanti

Il punteggio complessivo per ogni singola offerta tecnica, si ottiene applicando la seguente formula:

$$P_{T,i} = \sum_{j=1}^{n} V_{ji} \times W_j$$

dove:
PTi è il punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica del concorrente i-esimo;
Wj è il punteggio massimo previsto per il sub-criterio j-esimo;
Vji è il coefficiente relativo al j-esimo sub-criterio di valutazione relativo all'offerta presentata dall'i-esimo concorrente.
Il punteggio complessivo associato al concorrente i-esimo è pari a:

$$P_i = P_{T,i} + P_{E,i}$$

Per le offerte tecniche:
- è prevista una soglia minima di sbarramento pari a 50 punti. Pertanto, saranno escluse tutte le offerte che non raggiungeranno un punteggio minimo pari alla soglia.
- per ogni criterio di valutazione dell'offerta tecnica, è prevista una percentuale minima di sbarramento pari al 30% del punteggio massimo previsto per il criterio;
- saranno escluse tutte quelle offerte alle quali sarà dato un punteggio pari a zero ad uno o più dei sub-criteri di valutazione previsti.

Nella valutazione delle offerte non si opererà alcuna riparametrazione dei punteggi.

Articolo 5
OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Pena la revoca della concessione la gestione della piscina deve essere svolta nel rispetto della seguente disciplina:
- Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 3530 del 20 luglio 2001 riportante ad oggetto *"Linee Guida per esercizio e controllo piscine ad uso natatorio"*.
- Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio".
- Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 2088 del 17 novembre 2004 recante modifiche ed integrazioni alla DGRC n. 3530 del 20 luglio 2001.

Il concessionario inoltre, deve rispettare i seguenti obblighi:

- arredare e dotare le aree esterne e gli ambienti interni della piscina, con un numero sufficiente di arredi ed attrezzature, sulla base di quanto sarà offerto in fase di gara;
- avviare a proprie cure e spese il progetto di gestione della piscina e del parco pubblico, nel termine di 10 (dieci) giorni dalla data di consegna della struttura;

- intestarsi tutte le utenze (luce, acqua, gas ecc.);
- garantire almeno un'attività di pulizia mensile della vasca della piscina nei periodi di chiusura dell'impianto;
- garantire almeno un'attività di pulizia ordinaria giornaliera e un'attività di pulizia straordinaria a settimana del parco pubblico, per l'intero arco dell'anno e per ogni anno di concessione. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria rientra anche il taglio dell'erba e la potatura degli alberi, delle aiuole e degli arbusti;
- tenere aggiornato il documento di valutazione dei rischi della piscina, il cui contenuto è stabilito nell'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 e i documenti elencati al punto 6.4 del citato Accordo Stato-Regione;
- rinnovare l'acqua nella vasca con una frequenza almeno pari a quanto stabilito nell'allegato 1 nell'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003;
- effettuare i controlli chimici sulle acque con una frequenza almeno pari a quella indicata nella Delibera di Giunta Regionale 20 luglio 2001, n. 3530;
- durante l'intero arco dell'anno garantire l'apertura e chiusura del parco pubblico;
- curare ed innaffiare in modo idoneo e sufficiente le aiuole e il verde pubblico del parco;
- fornire ai fruitori della piscina, almeno i seguenti apprestamenti: n. 1 ombrellone e n. 1 lettino per ogni avventore. Nel caso di famiglie o gruppi di avventori, deve essere garantito almeno n. 1 ombrellone per ogni coppia di persone e n. 1 lettino per ogni fruitore, il tutto incluso nel costo dei biglietti;
- le attività di intrattenimento per adulti e bambini devono essere gratuite;
- garantire sempre, durante l'intero arco della giornata, la pulizia degli spogliatoi, dei bagni e di tutte le aree esterne oggetto di concessione, al fine di garantire idonee condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza;
- praticare i seguenti costi di vendita dei biglietti:
  - adulti: intera giornata € 10,00 – mezza giornata: € 5,00;
  - bambini fino al dodicesimo anno di età incluso: intera giornata € 7,00 – mezza giornata € 3,00;
- garantire che lo svolgimento delle attività venga effettuato in modo decoroso con il contesto circostante, non arrecando disturbo e in modo tale che venga garantita sempre e comunque la fruizione del parco pubblico anche a soggetti diversi dagli avventori della piscina;
- osservare e far osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene e in generale tutte le disposizioni legislative e regolamentari nelle materie afferenti con le attività oggetto della concessione, compreso quelle che durante lo svolgimento della concessione dovessero essere emanate;
- non abbandonare o restare in sospeso i servizi oggetto della concessione per alcun motivo, senza la previa autorizzazione dell'Amministrazione, salvo causa di forza maggiore;
- garantire la fruizione delle strutture in concessione, senza discriminare alcuno e senza prevedere, a carico degli utenti, alcuna quota di iscrizione, contributo di tesseramento o altro onere;
- attenersi a tutte le prescrizioni contenute nel presente capitolato d'oneri e al contratto di concessione;
- eseguire a proprie cure e spese la manutenzione ordinaria della piscina, delle strutture annesse e del parco pubblico. Tra gli interventi di manutenzione ordinaria del parco pubblico, rientrano anche quelli relativi alle giostre che dovranno essere tenute sempre in condizioni di massima sicurezza per i bambini;
- sgomberare i locali a fine concessione pena l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti gli arredi, attrezzature ed apprestamenti ivi rimasti.

Articolo 6
RESPONSABILITÀ

Il concessionario esonera espressamente il Comune di Montella da ogni responsabilità per danni a persone e cose anche di terzi che dovessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto di concessione e da ogni attività in genere, comprese le attività primarie, secondarie e accessorie, nulla eccettuato o escluso.

Per tale motivo, il concessionario deve contrarre idonea polizza assicurativa R.C.T. di massimale almeno pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) unico per sinistro, che copra eventuali danni di cui al periodo precedente e comunque tale da esonerare il Comune di Montella da qualsiasi tipo di responsabilità.

Il contratto assicurativo dovrà avere una durata a partire dalla data di stipula del contratto ovvero da quella di consegna della concessione nel caso di consegna anticipata e fino al 31 dicembre 2027 e dovrà riportare specificatamente almeno le seguenti clausole:

1) definizione estesa di terzi, con qualifica di terzo anche il Comune di Montella;
2) servizio gestione della piscina e delle strutture e servizi connessi;
3) servizio di gestione del parco pubblico;
4) distribuzione di cibi, bevande, gadget, attrezzature per piscina e simili, qualora l'offerta tecnica preveda anche servizio tali servizi;
5) legge 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
6) danni da incendio;
7) danni da sospensione o interruzione attività;
8) rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Montella.

Articolo 7

MODIFICHE DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA DEL CONTRATTO

Nei limiti previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Articolo 8

GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia dei patti contrattuali e di ogni altro obbligo derivante dal presente capitolato d'oneri compreso eventuali inadempimenti nel pagamento del canone concessorio, è previsto che il concessionario presenti prima della stipula del contratto idonea garanzia definitiva di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale a norma dell'art. 117, comma 1 del d.lgs. 36/2023.
Per tutto quanto non indicato nel presente articolo valgono le norme di cui all'art. 117 del d.lgs. 36/2023 al quale si rimanda.

Articolo 9

INADEMPIMENTI

Il Comune di Montella, qualora il concessionario contravvenga alle norme e agli obblighi indicati nel presente capitolato d'oneri ovvero nel contratto di concessione, applicherà le seguenti penali:

- qualora il concessionario non procederà all'apertura e alla chiusura giornaliera del parco pubblico, si applicherà una penale pari ad euro 10,00 (dieci/00) per ogni inadempimento accertato, dove per inadempimento è da intendersi la singola apertura ovvero ogni singola chiusura. L'inadempimento sarà conteggiato per ogni ingresso non aperto ovvero non chiuso;
- qualora il concessionario non provvederà alle pulizie delle strutture assegnate (piscina e parco pubblico), secondo le modalità e i termini indicati nel presente capitolato, nel contratto e nell'offerta tecnica presentata, si applicherà una penale di euro 50,00 per ogni giorno di inadempimento accertato;
- nel caso di segnalazione da parte dei competenti uffici di igiene e sanità pubblica, in merito ad irregolarità nella conduzione della piscina e delle attività di somministrazione eventualmente offerte dal concessionario, si procederà all'applicazione di una penale pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00) per inadempimento rilevato.

Le penali verranno applicate a valere sulla garanzia definitiva.
Ogni qualvolta viene applicata una penale, il concessionario sarà obbligato, dietro richiesta del sottoscritto Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo ad aggiornare la garanzia definitiva dell'importo della penale applicata, pena la risoluzione contrattuale.
In materia di risoluzione e recesso contrattuale, vale la disciplina di cui all'art. 190 del d.lgs. 36/2023 alla quale si rimanda.

Articolo 10

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia comunque relativa all'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione del presente capitolato d'oneri e del contratto di concessione, sarà di competenza esclusiva del Foro di Avellino.

Articolo 11

RISPETTO DELLA NORMATIVA SUI RAPPORTI DI LAVORO

Il concessionario dovrà osservare nei riguardi dei propri addetti, dipendenti e soci, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro sul versante normativo e salariale, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria ed ogni altra norma vigente o che sia emanata durante la concessione in oggetto nelle summenzionate materie.
La contrattazione collettiva nazionale da applicare è il vigente CCNL impianti sportivi e palestre.

Articolo 12

DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

È vietato al concessionario cedere il contratto di concessione.

Articolo 13

SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali dovute secondo le leggi in vigore.

Articolo 14

RINVIO A NORME

Per quanto non regolamentato dal presente Capitolato d'Oneri, si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'oggetto della concessione.
Il Comune di Montella resta sempre e comunque esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che a terzi potessero derivare dal presente atto.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(ing. Carmine BOZZACCO)

Carmine
Bozzacco
04.07.2025
13:26:57
GMT+02:00