

Rep. 166 delle Scritture Private

**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI DI PORTOFERRAIO**

Tra:

- la *Cosimo de' Medici S.r.l.*, di seguito denominata anche cedente, con sede in Portoferraio (LI), Calata Italia, n. 37, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 0132775 049 1, iscritta al numero 119067 del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Livorno, in persona del suo legale rappresentante, presidente del Consiglio di Amministrazione, Vittorio Campidoglio, nato il 31.07.1963 a Mannendorf (CH) e residente in Portoferraio, codice fiscale CMPVTR63L31Z133C, domiciliato per la carica presso la sede della soc. partecipata Cosimo de' Medici spa, da una parte e

- il *Comune di Portoferraio*, di seguito denominato anche cessionario, con sede in Portoferraio (LI), Via Garibaldi n. 10, codice fiscale 0092949 049 8, il persona del dirigente architetto Mauro Parigi, nato il 12 marzo 1954 a Livorno residente a Portoferraio, codice fiscale PRGMRA54C12E625N, domiciliata per la carica presso il Comune di Portoferraio, dall'altra parte,

**PREMESSE DEL CONTRATTO**

il Comune di Portoferraio in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30 marzo 2000, ha costituito, con atto ai rogiti del notaio David Morelli di Piombino, in data 28 aprile 2000, repertorio n. 45.380 una società a responsabilità limitata finalizzata alla gestione di servizi pubblici comunali;

- attualmente il Comune di Portoferraio è l'unico socio della società;

con deliberazione della Giunta in data 28.02.2006 n.27 sono stati approvati, insieme al modello di controllo della partecipata, gli indirizzi per l'affidamento a detta società della gestione degli impianti sportivi comunali;

con determinazione dirigenziale Area 3 n. 392 del 02/08/2016 è stato stabilito l'affidamento di cui trattasi a decorrere dal 01 agosto 2016 alle condizioni indicate nel presente contratto di servizio;

tutto ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### CONTENUTO DEL CONTRATTO

##### Art. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

La premessa forma parte integrante del contratto. Gli atti citati sono noti ad entrambe le parti che ne omettono l'allegazione.

Il Comune di Portoferraio affida alla Cosimo De Medici s.r.l. la gestione, la manutenzione ordinaria, la pulizia e la custodia dei seguenti impianti sportivi posti in Portoferraio:

1. Piscina posta all'interno dell'ex "Caserma Teseo Tesel";

2. Campi di calcetto e tennis posti all'interno dell'ex "Caserma Teseo Tesel";

3. Impianti sportivi di San Giovanni posti in località San Giovanni, comprendenti il campo coperto polivalente, gli impianti di atletica, il campo interno all'impianto di atletica, gli spogliatoi e le aree contigue agli impianti indicati;

4. Stadio Antonio Lupi posto in via del Carbuco;

5. Palestra Monica Cecchini posta in via Pilade Del Buono.

L'affidamento contempla la gestione e il diretto coordinamento di ogni attività svolta negli impianti sopra descritti, al precipuo fine di valorizzare lo sviluppo didattico, sportivo-promozionale e sociale dei servizi resi alla cittadinanza.

#### Art. 2 - PRESCRIZIONI PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI

L'affidatario potrà adibire le suddette strutture esclusivamente per attività sportive, ricreative, riabilitative, benessere e salute.

Esso dovrà inoltre:

- a) prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative particolarmente rivolte ai giovani, agli anziani, ai portatori di handicap, atte a sviluppare lo sport di massa, in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- b) consentire il libero accesso al pubblico per assistere a manifestazioni organizzate dal Comune di Portoferraio;
- c) favorire attività sportive, culturali, sociali e ricreative che rispondano ai bisogni dell'infanzia, dell'adolescenza e dell'età anziana;
- d) favorire l'uso della struttura da parte delle scuole del Comune di Portoferraio e dei comuni limitrofi durante l'orario scolastico nelle forme e nelle modalità che verranno concordate tra il Comune di Portoferraio, i consigli d'Istituto e lo stesso affidatario;
- e) favorire l'uso delle strutture da parte delle società sportive operanti nella città sulla base delle richieste pervenute, così da garantire un ampio pluralismo associativo;
- f) rispettare il vigente regolamento per l'uso degli impianti sportivi;
- g) rispettare le prescrizioni impartite dalla commissione tecnica comunale

	di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo;
	h) applicare e riscuotere le tariffe d'uso degli impianti che sono stabilite dal competente organo comunale di concerto con l'affidatario;
	i) mettere gratuitamente a disposizione del Comune di Portoferraio le strutture sportive e il personale necessario nelle giornate individuate per la programmazione delle attività relative ai campionati ufficiali e per eventuali altre manifestazioni a carattere cittadino o sovra comunale (fino ad un massimo di gg. 10 giorni per ogni anno);
	j) garantire, per quanto concerne gli impianti natatori, un'apertura minima di 1000 ore all'anno nella fascia oraria 10 - 17 proponendo e concordando con l'amministrazione comunale gli orari di apertura degli stessi impianti ed individuando fasce orarie riservate all'attività organizzata dalle società sportive, all'attività sportiva degli studenti in orario scolastico, ai portatori di handicap, agli anziani, alla riabilitazione.
	<b>Art. 3 - OBBLIGAZIONI DELL'AFFIDATARIO</b>
	L'affidatario dovrà:
	a) arredare gli impianti secondo le necessità connesse ad un loro corretto ed efficiente uso;
	b) garantire la pulizia degli impianti e delle zone pertinenziali;
	c) dotarsi dei provvedimenti abilitativi eventualmente necessari per l'esercizio delle attività programmate;
	d) garantire l'apertura al pubblico per almeno 9 mesi all'anno;
	e) sostenere tutte le spese inerenti alla gestione degli impianti.
	f) effettuare la manutenzione ordinaria come meglio specificato a titolo esemplificativo all'articolo seguente, la quale comprende l'insieme di tutti

gli interventi da attuare con continuità temporale, al fine di conservare l'impianto nelle condizioni migliori e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utenti;

g) Effettuare la manutenzione ordinaria e l'irrigazione del manto erboso dello stadio "A. Lupi".

Per ciò che concerne la gestione della piscina, dovrà garantire:

a) la custodia e la gestione dell'impianto natatorio ed in particolare la presenza di assistenti ai bagnanti, abilitati a norma di legge, in numero sufficiente a garantire l'incolumità dei bagnanti stessi;

b) la manutenzione ordinaria e la conduzione degli impianti tecnologici;

c) mantenere la temperatura ambientale prescritta in tutti i locali e ad avere cura che la temperatura dell'acqua sia costantemente mantenuta non inferiore a 27 gradi centigradi;

d) controllare i consumi energetici con la diligenza del buon padre di famiglia al fine di evitare gli sprechi ed i danni all'ambiente;

#### Art. 4 - SPECIFICHE RELATIVE AGLI ONERI DI MANUTENZIONE

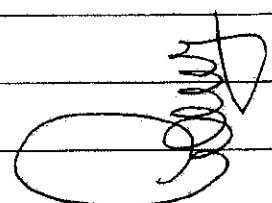
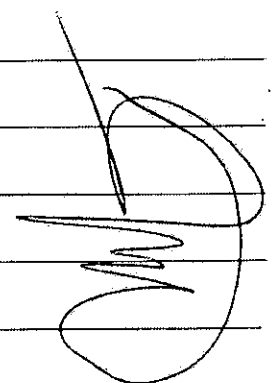
Sono a carico dell'affidatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio:

1. tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti interni;

2. riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni;

3. riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari (wc, lavabo, docce, mensole, specchi, ed ogni altro articolo da bagno); pitturazione periodica della vasca della piscina con apposita vernice impermeabile atossica e manutenzione delle canaline delle vasche;

4. interventi di sostituzione dei componenti elettrici interni ed esterni in



avaria, come specificato dalle nuove norme CEI 64/8;

5.verniciatura delle parti, metalliche e non, delle attrezzature (pedane, infissi, targhe, suppellettili, ecc.);

6.riparazione ed eventuale sostituzione di asciugacapelli elettrici non funzionanti;

7.mantenimento in stato di efficienza e decoro degli spogliatoi.

La manutenzione e ogni altro intervento che si renda necessario dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti ed in particolare delle norme C.E.I.; UNI-CIG, di quelle di prevenzioni incendi, oltre che delle prescrizioni impartite dalla Commissione Tecnica Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo (C.T.C.V.L.P.S.).

#### Art. 5 - ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'affidatario, per l'uso e l'esercizio dell'impianto dovrà attenersi a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 18 marzo 1996, oltre alle prescrizioni della C.T.C.V.L.P.S. - VV.F. E A. USL.

Dovrà, in particolare, ottemperare a quanto previsto dal citato Decreto Ministeriale 18 marzo 1996 relativamente all'art. 19 (gestione della sicurezza) e all'art. 14 (piscine).

Con l'assunzione delle responsabilità della manutenzione ordinaria e periodica e della gestione degli impianti, assume gli oneri previsti dal Decreto Presidente della Repubblica n. 547 del 27 aprile 1955 e del Decreto del Presidente della Repubblica 22/10/2001 n. 462 relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di messa a terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri rela-

tivi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio previsti dalla legge.

Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici e di illuminazione facendo riferimento alle norme CEI 64/8/7 punto 752 (verifiche e prescrizioni di esercizio), nonché alla legge n. 46/90.

L'affidatario assume ogni onere in relazione alla completa applicazione e al rispetto del Decreto Legislativo n. 81/2008.

Esso è obbligato ad adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

#### Art. 6 - PERSONALE IMPIEGATO DALL'AFFIDATARIO

L'affidatario organizzerà il personale a sua cura e spese provvedendo a formarlo secondo le necessità. Dovrà osservare tutte le norme relative alle retribuzioni, assicurazioni, prevenzione degli infortuni sul lavoro, contributi a vario titolo posti a carico dei datori di lavoro stabiliti dalla vigente normativa, nonché dai contratti collettivi di lavoro.

#### Art. 7 - RAPPORTI CON L'UTENZA

L'affidatario si impegna ad assicurare la più ampia informazione all'utenza sulle modalità di fruizione degli impianti.

In particolare dovrà:

- a) rendere perfettamente e compiutamente note all'utenza le condizioni normative, le forme e i modi di fruizione degli impianti;
- b) rendere perfettamente e compiutamente note tutte le condizioni

tariffarie d'uso di ciascun impianto, delle attrezzature necessarie

all'esplicazione dell'attività sportiva e di eventuali servizi collaterali;

c) Informare tempestivamente gli utenti circa ogni eventuale variazione

alle modalità d'uso dell'impianto;

d) fornire chiare e complete informazioni per l'individuazione del

responsabile della conduzione-gestione di ciascun impianto e, nel caso che

questo non sia presente, un recapito di facile reperimento;

e) assicurare la massima chiarezza, comprensibilità e facilità delle

norme d'uso di ciascun impianto;

f) fornire precise ed inequivocabili indicazioni a chi, come e quando

possono essere rivolti reclami, esposti, osservazioni e proposte attinenti

alla gestione di ciascun impianto.

In ogni caso l'utenza ha diritto di essere perfettamente informata circa le

responsabilità che sono connesse alla fruizione di ciascun impianto.

#### Art. 8 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Restano a carico del Comune tutti gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con l'affidatario.

Qualora questi richieda l'effettuazione dei lavori fuori dei normali turni di lavoro delle ditte o comunque richieda modalità d'intervento particolarmente onerose per soddisfare proprie esigenze, dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste.

#### Art. 9 - FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA - PENALITA'

Qualora nei periodi di apertura programmati uno o più impianti risultasse-



ro inagibili, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile all'affidatario, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 150 per ciascun impianto inagibile.

#### Art. 10 - GESTIONE DEL SERVIZIO - POLITICA DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI

Le parti concordano nell'individuare il miglioramento dei servizi agli utenti come obiettivo strategico del presente contratto.

Le valutazioni sui livelli di qualità saranno effettuate in riferimento a standard predefiniti.

La società s'impegna a predisporre entro 3 mesi dalla stipulazione del presente contratto un sistema di monitoraggio della qualità dei servizi che definisca in dettaglio la metodologia ed i tempi di rilevazione interna della qualità erogata in ottemperanza al disposto del punto 1, parte II, della sopra citata Direttiva P.C.M. del 27.01.1994.

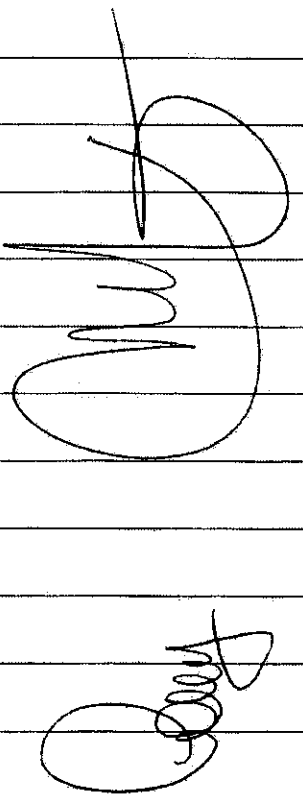
La stessa s'impegna a rispettare gli standard di qualità che saranno concordati con il comune.

#### Art. 11 - MONITORAGGIO TECNICO ECONOMICO

L'affidatario si impegna a presentare al comune, con cadenza quadrimestrale, rapporti di monitoraggio tecnico economico sull'attività svolta.

Il rapporto di fine anno dovrà riassumere l'attività svolta nell'esercizio. Tale rapporto finale dovrà essere presentato entro il 15 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento.

Entro quindici giorni dalla presentazione di ciascun rapporto, le parti si incontreranno al fine di effettuare una valutazione congiunta dell'andamento della gestione, nonché al fine di concordare eventuali modifiche del rap-



porto contrattuale che si rivelino opportune e convenienti.

Eventuali approfondimenti su tematiche di particolare rilevanza saranno discussi in incontri che dovranno svolgersi tra la direzione aziendale ed i dirigenti comunali competenti.

#### Art. 12 - INVESTIMENTI.

Eventuali investimenti che si rendano necessari per l'ammodernamento e la razionalizzazione delle strutture dovranno essere previamente concordati tra le parti.

#### Art. 13 - PUBBLICITA'

L'affidatario ha il diritto esclusivo di installare cartellonistica pubblicitaria negli impianti e nelle aree pertinenziali esterne con introiti a suo esclusivo beneficio.

#### Art. 14 - CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO - TARIFFE

L'Amministrazione Comunale si impegna a verificare annualmente le tariffe sulla base dell'esito dei report della gestione e dell'andamento dei costi unitari dei fattori impiegati nella gestione e a disporre l'eventuale aggiornamento, in accordo con l'affidatario, con apposito atto adottato dal competente organo comunale. Gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della vigente normativa in materia fiscale.

Il Comune corrisponderà il corrispettivo del contratto determinato in complessivi € 215.712,00, oltre IVA, di comune accordo sulla base delle valutazioni economiche effettuate in relazione ai precedenti periodi di gestione e alla valutazione dei costi in rapporto con quelli correntemente ricorrenti sul mercato, e dei ricavi previsti. Tale corrispettivo sarà rivisto entro il 31 dicembre di ogni anno sulla base dei criteri sopra indicati per la revisione

delle tariffe.

Il corrispettivo dovrà essere corrisposto in quattro rate posticipate con le seguenti scadenze:

1^ rata al 20% entro il 31 marzo;

2^ rata pari ad un ulteriore 30% entro il 31 maggio;

3^ rata pari ad un ulteriore 25% entro il 30 settembre;

4^ rata di saldo entro il 31 gennaio dell'anno successivo previa acquisizione e valutazione del rapporto sulla gestione di cui all'art.11.

#### Art. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la cessione del contratto pena la sua risoluzione.

Il subappalto è vietato. Può tuttavia essere ammesso con previo atto autorizzativi dell'amministrazione comunale per attività accessorie allorché se ne dimostri la necessità e la convenienza.

#### Art. 16 - RESPONSABILITA'

Il concessionario è esclusivo responsabile per eventuali danni che verranno arrecati al comune o a terzi connessi alla gestione degli impianti. Esso dovrà avere stipulato apposita polizza assicurativa per responsabilità civili terzi, includendo tra i terzi anche l'amministrazione comunale affidante.

Il massimale della polizza dovrà essere di Euro 2.000.000, 00.

#### Art. 17 - CONTROVERSIE

In caso di controversie vertenti sull'interpretazione del contratto, ciascuna parte potrà chiedere all'altra in forma scritta un incontro precisando l'oggetto del contendere.

Le parti s'incontreranno entro dieci giorni dalla suddetta richiesta con il proposito di comporre amichevolmente la vertenza.

Qualora il tentativo di conciliazione fallisca, al fine di evitare il ricorso all'autorità giudiziaria, le parti si obbligano a nominare una commissione non remunerata di prima istanza per la conciliazione, composta da due membri nominati dal comune, due membri nominati dall'affidatario, e da un esperto nominato di comune accordo dalle parti.

L'esecuzione del contratto non potrà in alcun modo essere sospesa durante lo svolgimento della procedura di conciliazione.

Il comune, fermo restando il rispetto delle rispettive responsabilità, si impegna a farsi parte attiva al fine di conciliare eventuali controversie che possano insorgere tra l'affidatario ed i terzi connesse con le attività affidate al solo fine di deflazionare il contenzioso.

Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Livorno.

#### Art. 18 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO - RECESSO

Gli impianti sono affidati per anni uno decorrenti dalla data del 01/08/2016. L'affidamento potrà essere prorogato per uguale periodo qualora il comune non comunichi almeno due mesi prima della scadenza la volontà di non rinnovarlo per intero o per parti in relazione a quanto stabilito dalla Deliberazione di G.C. n. 91 del 20/04/2016, con la quale si promuove l'affidamento di alcuni impianti direttamente a società sportive.

In caso di recesso anticipato saranno corrisposti all'affidatario i corrispettivi dovuti commisurati alla reale durata della gestione e quest'ultimo non avrà null'altro da pretendere in relazione all'avvenuto recesso.

Al termine dell'affidamento gli impianti dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione.

#### Art. 19 - CONSEGNA DEI BENI

A seguito della stipulazione del contratto sarà redatto e sottoscritto dalle parti apposito verbale da cui dovrà risultare lo stato di conservazione degli impianti affidati.

Identica operazione dovrà essere effettuata al momento della restituzione dei beni da parte dell'affidatario.

#### Art. 20 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'affidatario, mentre l'IVA è a carico del Comune. Essendo le prestazioni di cui al presente atto soggette all'Imposta sul Valore Aggiunto le Parti chiedono la concessione del trattamento fiscale in materia previste dall'art. 40 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

#### Art. 21 - Obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

Il presente contratto non è soggetto agli obblighi di tracciabilità di cui alla legge 136/2010 trattandosi di affidamento a società partecipata unipersonale in regime di in house providing.

Portoferraio, il 10 AGO 2016

Il Pres. Cons.di Amm.ne Cosimo de' Medici S.r.l.

Il Dirigente Area 3<sup>a</sup>

(Vittorio Campidoallo)

(arch. Mauro Parigi)

