



Concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Palasport polifunzionale di Terni, opere correlate e connesse



Progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile unico del procedimento
Arch. Piero Giorgini

Supporto all'attività del R.U.P.
Ing. Giuseppe Virgilio (incarico esterno A.C.)

PROGETTISTI

*Arch. Carla Comello
Geom. Mauro Passalacqua
Arch. Andrea Deangelis*

COLLABORATORI

Geol. Paolo Paccara

VARIANTE URBANISTICA

*Arch. Carla Comello
Arch. Stefano Baldieri*

Approvazione Atto di indirizzo:
D.G.C. n. 117 del 9.4.2014

Approvazione Studio di fattibilità:
D.G.C. n. 22 del 22.2.2016

Adozione variante urbanistica,
precisazione modalità di attuazione,
approvazione progetto preliminare:

D.C.C. n. 288 del 1.8.2016

Approvazione variante urbanistica:
D.C.C. n. 382 del 7.11.2016

Approvazione progetto preliminare:
D.G.C. n. del

TAVOLA	OGGETTO	R.U.P.
R8	CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE	Arch. Piero Giorgini
scala		data
	file:	13 aprile 2016



Il presente documento è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art.17 comma 3, lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 nell'ambito della redazione del Progetto Preliminare/di Fattibilità Tecnica ed Economica previsto per la Concessione di Lavori relativa alla progettazione, costruzione e gestione del Palasport Polifunzionale di Terni, Opere correlate e Opere connesse.

L'art. 23 del citato decreto prevede infatti che in fase di redazione del Progetto Preliminare/di Fattibilità Tecnica ed Economica venga redatto il “*Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale*” con i seguenti contenuti:

1. l'indicazione delle necessità funzionali, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento in modo che questo risponda alle esigenze della stazione concedente e degli utilizzatori, nel rispetto delle relative risorse finanziarie;
2. la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi;
3. una tabella dei criteri e sub-criteri in cui l'intervento è suddivisibile, necessaria per l'applicazione della metodologia di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il presente documento intende quindi indicare le necessità funzionali e prestazionali che dovranno essere presenti nell'intervento, e quindi proposte dal candidato concessionario in offerta, nel rispetto del mantenimento dell'equilibrio del piano economico e finanziario e del programma gestionale partendo ovviamente dalla definizione progettuale di fattibilità dello stesso ma sollecitando le opportune ed auspiccate richieste migliorative, in senso ampio, delegate alla gara ed alle capacità propositive degli operatori economici (offerta economicamente più vantaggiosa), tenuto conto del rischio operativo soprattutto gestionale (oltre che ovviamente di costruzione) della struttura Polifunzionale allocato sugli stessi, sia sul fronte della domanda che dell'offerta.



Per quanto attiene alla componente descrittiva dell'intervento, evitando di cadere in una prassi, spesso diffusa, di riportare pedissequamente quanto già inserito in altri elaborati del Progetto si preferisce qui soffermarsi sui tre aspetti meritevoli di precisazioni, ed integrativi rispetto a quanto già trattato in altri elaborati/relazioni:

- *Linee guida per la proposta/offerta tecnico gestionale con sintesi degli elementi valutativi;*
- *Elementi minimi del programma/progetto gestionale (essenzialmente mirato al Palasport);*
- *Criteri di valutazione delle offerte.*

Infatti per quanto attiene alla specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi si richiama l'Elaborato “*Calcolo Sommario della Spesa*”, mentre per i requisiti presenti nell'intervento si ritiene opportuno rimandare, per l'illustrazione delle succitate indicazioni, alla “*Relazione Illustrativa*” ed alla “*Relazione Tecnica*” – nonché ovviamente agli *Elaborati grafici* correlati – del Progetto in quanto ritenuti esaustivi dei chiarimenti e del perimetro circa la natura e le caratteristiche dell'iniziativa.

Si ritiene inoltre che lo “*Schema di Convenzione di Concessione*”, allegato al Progetto e posto a base di gara, sia anch'esso ampiamente esaustivo del quadro regolatorio tecnico-amministrativo governante l'iniziativa.

Quanto sopra semplifica la redazione del presente documento, senza nulla togliere al livello informativo che si vuole sottoporre al mercato ed agli operatori economici offerenti, privilegiando gli aspetti meritevoli di attenzione sulle possibili migliorie tecniche progettuali ed organizzative, e sui livelli *minimi* che ci si attende dall'utilizzo/gestione del Palasport Polifunzionale; in calce al presente documento si darà contezza circa la tabella dei criteri e sub-criteri in cui l'intervento è suddivisibile, necessaria per l'applicazione della metodologia di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuando i criteri valutativi della stessa.



Per quanto attiene ai livelli prestazionali relativi alla redazione delle fasi progettuali *definitiva ed esecutiva* non ci si può che riferirsi alle previsioni normative e di regolamento in essere, richiamando l'attenzione sulla previsione contrattuale di Convenzione che la *Progettazione Esecutiva* dell'iniziativa venga redatta attraverso l'uso di metodi strumenti elettronici specifici quali quelli della modellazione edilizia ed infrastrutturale – cosiddetta metodologia BIM (*Building Information Modelling*) – al fine di consentire maggiore efficienza ed efficacia nella gestione di tutte le componenti del ciclo di vita (dalla progettazione al global service) degli organismi edilizi ed infrastrutture correlate (concetto di *Lifecycle BIM*).

Si ritiene opportuno invece dare alcune linee guida sullo sviluppo della proposta progettuale migliorativa al Progetto Preliminare/di Fattibilità Tecnica ed Economica posto a base di gara attesa dalla procedura competitiva per l'aggiudicazione della Concessione.

Per quanto attiene ai livelli prestazionali relativi alla fase di costruzione si valuterà il Capitolato Speciale Tecnico offerto in gara tenuto conto per l'appunto delle opzioni migliorative presentabili dagli operatori economici sia sotto l'aspetto prettamente edilizio-architettonico-impiantistico sia sotto l'aspetto strettamente costruttivo e la correlazione di questo con i tempi di ultimazione dei lavori.

In seguito si è voluto sottoporre alla procedura di affidamento della Concessione una sorta di linea guida del livello prestazionale minimo che ci si attende dalla gestione e sfruttamento economico dei fabbricati costituenti l'oggetto della Concessione.

Per il Palasport i contenuti delle linee guida sono puntuali e dettagliati in considerazione delle molteplici funzioni che sarà possibile svolgere nell'obiettivo di massima valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale, mentre per gli altri edifici si indicano linee guida a carattere più generale lasciando ampia possibilità propositiva, fermo restando le previsioni normative di settore, in considerazione delle diverse destinazioni d'uso previste nelle norme dello strumento urbanistico vigente e tenendo conto che gli stessi saranno realizzati e sfruttati economicamente in regime di diritto di superficie.



Linee guida per la proposta/offerta tecnica gestionale

Le soluzioni migliorative e le integrazioni tecniche che saranno proposte dagli operatori economici rispetto a quanto previsto nel Progetto Preliminare/di Fattibilità Tecnica ed Economica posto a base di gara, fermo restando che l'editing complessivo dovrà essere caratterizzato come minimo dallo stesso livello di approfondimento tecnico (*preliminare o fattibilità tecnica ed economica*), **non potranno alterare la natura generale dell'iniziativa nel suo complesso.** **L'offerta, con le proprie proposte di integrazioni, migliorie ed eventuali modifiche, non potrà quindi configurarsi come un'alternativa progettuale, ma dovrà essere qualificata, nelle sue eventuali scelte diverse, da quelle componenti che caratterizzano una necessità di strumentalità alla proposta gestionale nella sua componente di rischio operativo e correlatamente all'equilibrio del P.E.F.;** il candidato concessionario dovrà ovviamente aver verificato, nella sua offerta tecnica-progettuale, la conformità alle previsioni regolamentari di pianificazione urbanistica ed edilizia interessanti l'area in questione, la conformità alle norme CONI per l'impiantistica sportiva, la conformità alle normative riguardanti l'utilizzazione dell'impianto per eventi, concerti, entertainment in senso ampio, fiere, mostre, **cercando per quanto possibile il rispetto delle linee essenziali e di impostazione del progetto posto a base di gara.** L'offerta dovrà fare proprio lo schema statico ed il dimensionamento strutturale ed essere finalizzata ad ottimizzare, nel ciclo di vita del Palazzetto e delle altre opere connesse e correlate, il costo globale di costruzione, di manutenzione e di gestione.

Detto quanto sopra si ritengono comunque non alterabili/modificabili:

- Mercato settimanale:
 - Superficie totale: mq. 10.00,00 circa
 - Stalli attestamento operatori economici: n. 150 (minimo) dim. ml. 8,00x4,50
 - Distanza tra stalli contigui su tre lati: minimo ml. 0,50
 - Corsie per il transito del pubblico: larghezza minima ml. 5,00



- Ubicazione e organizzazione logistica: divieto di occupare la fascia di rispetto del fiume e consentire un agevole accesso carrabile e pedonale al sito
- Parcheggi auto:
 - Posti totali minimi: non inferiore al numero individuato dal progetto posto a base di gara
 - Dimensioni stalli di sosta: ml. 2,50x5,50 – Dimensioni corsie di manovra: ml. 6,00
 - I parcheggi pertinenziali relativi alle funzioni presenti all'interno del Palasport devono essere localizzati in prossimità della struttura medesima, in un ambito definito e funzionalmente separato dalla viabilità e dai parcheggi pubblici di standard
 - I parcheggi pertinenziali relativi alle funzioni degli altri edifici devono essere localizzati all'interno dell'area in diritto di superficie, in un ambito definito e funzionalmente separato dalla viabilità e dai parcheggi pubblici di standard
- Verde pubblico:
 - Superficie unica di adeguata superficie dove realizzare la “Walk of fame”
 - Superficie unica di adeguata superficie lungo tutto il confine con le aree demaniali lato fiume
- Viabilità:
 - Larghezza della carreggiata: ml. 7,50 – Larghezza della singola corsia: ml. 3,50
- Aree pedonali:
 - Prevedere ampi spazi pedonali
 - Accessi principali a tutti gli edifici direttamente dagli ampi spazi pedonali
- Aree logistiche:
 - Prevedere adeguate aree logistiche direttamente collegate ai rispettivi edifici serviti, definite e funzionalmente separate dalle altre attività presenti
 - Per l'area logistica in diritto di superficie si prescrive adeguata mascheratura visiva



- Posti a sedere nel Palasport per eventi sportivi: minimo n. 4.000 (salvo diversa motivazione)
- Prevedere ulteriori posti a sedere per altri eventi

In tal senso si ritiene premiante una logica di offerta che per la componente tecnica (sia progettuale che di costruzione) preveda:

- *una riconoscibile qualità architettonica: forma, design, capienza, flessibilità d'uso, fruibilità, ...;*
- *una riconoscibile qualità tecnica e tecnologica dei materiali utilizzati, finalizzata alla solidità, eco-compatibilità, estetica, acustica, e quant'altro;*
- *una proposta di soluzioni impiantistiche – tecnologiche finalizzate al risparmio energetico, all'uso di fonti di energia rinnovabile, a sistemi di accumulo e stoccaggio di energia prodotta, all'innovazione, alla funzionalità (acustica, fruizione, smart building, internet delle cose,...), alla durabilità e manutenibilità;*
- Principi architettonici:
 - Configurare un unicum architettonico tra gli edifici, sia nella scelta di alcuni elementi formali che nell'utilizzo dei materiali, seppur funzionalmente distinti;
 - Considerare tutti i prospetti degli edifici come principali, evitando di creare una gerarchia tra gli stessi;
 - Per gli edifici in diritto di superficie garantire una qualche permeabilità visiva delle pareti perimetrali;
- *eventuali interventi aggiuntivi ponendo particolare attenzione al miglioramento dell'accessibilità pedonale e veicolare;*
- *procedure organizzative ed operative del cantiere dei lavori, finalizzate a minimizzare l'impatto del cantiere sull'ambiente circostante, i disagi alla viabilità e le limitazioni all'accesso ed alla fruibilità dell'area, alla possibile operatività del mercato settimanale*



durante le fasi dei lavori e al mantenimento dell'accesso alle proprietà private presenti in strada di San Martino .

Mentre per la componente gestionale, relativamente alla quale l'offerente dovrà presentare il proprio "Programma/Progetto di Gestione", particolare attenzione sarà posta a:

- *modalità di organizzazione e gestione delle attività sportive e delle altre attività di spettacolo, eventi ed entertainment compatibili ed ospitabili nel Palazzetto; in particolare:*
 - *tipologia attività sportive e non rese possibili dall'iniziativa;*
 - *professionalità e competenze impiegate nell'erogazione dei servizi;*
 - *eventuale organizzazioni di manifestazioni, sportive e non, a carattere nazionale ed internazionale;*
 - *possibili collaborazioni con istituzioni ed associazioni sportive;*
 - *possibili convenzioni con Università, Scuole, Federazioni, ...;*
 - *programma di gestione operativo degli organismi edilizi (orari, utilizzazione, frequenze, stagionalità, ...);*
 - *programma di promozione e comunicazione per la valorizzazione ottimale dell'intervento;*
- *piano di manutenzione degli impianti e delle strutture degli organismi edilizi in gestione e sfruttamento economico volto a garantire il funzionamento nel tempo e la piena efficienza al momento della restituzione al Concedente.*

Elementi minimi del programma/progetto gestionale del Palasport Polifunzionale

Generale

Di seguito si vogliono dare le linee di indirizzo *minime* relative ad un progetto/programma gestionale del Palasport Polifunzionale ritenendolo, per la sua obiettiva diversa complessità ed



ampiezza, comprensivo in larga misura anche delle attività necessarie per una buona gestione degli altri organismi soggetti a sfruttamento economico.

La gestione dovrà assicurare il funzionamento del Palasport Polifunzionale (Arena, Forum) quale servizio pubblico anche e soprattutto con il fine di diffondere e sviluppare ulteriormente la pratica sportiva nel territorio del Comune di Terni e non solo; a tal uopo, il Concessionario gestore dovrà cercare di attenersi a quanto disposto nel presente documento sviluppando gli elementi migliorativi ritenuti più opportuni.

L'impianto dovrà mantenere il più possibile la sua funzione ed interesse pubblico; pertanto, fermo restando le assunzioni fatte nel PEF, non si dovranno privilegiare esclusivamente le utenze maggiormente remunerative ma, a fronte di richieste d'uso avanzate da utenze particolarmente svantaggiate, d'intesa con gli Assessorati competenti del Comune, valutare anche politiche di utilizzo, che fermo restando gli equilibri sopra richiamati, consentano il maggior uso possibile dell'infrastruttura.

Destinazione

L'impianto è destinato principalmente, ma non solo, ad attività sportive; la gestione della struttura è finalizzata allo svolgimento di manifestazioni sportive a carattere nazionale ed internazionale quali partite e tornei, allo svolgimento della pratica sportiva con valenza didattica, sociale educativa, ludica, oltre a manifestazioni attinenti allo spettacolo sia di tipo sportivo che ricreativo, compatibile con la natura e la struttura dell'impianto stesso.

L'impianto è inoltre destinato allo svolgimento di pubblici spettacoli conformemente alle condizioni di agibilità della struttura e ad ogni altra manifestazione programmabile con fini di pubblico interesse.

Giova qui ricordare che per l'impianto si è prospettato un significativo utilizzo per attività ed eventi che siano da complemento all'offerta sportiva quali concerti di musica, one-man e family



show, festival, produzioni teatrali e di danza, congressi, convegni, workshop, meeting, fiere, concorsi.

Utilizzo

Gli orari di apertura e chiusura, le modalità di utilizzo e di svolgimento delle attività formano parte integrante e sostanziale dell'offerta tecnico gestionale da parte del futuro Concessionario. Nello stabilire quanto sopra il Concessionario dovrà comunque utilizzare criteri che consentano il massimo utilizzo dell'impianto; dovrà comunque essere garantita l'apertura minima degli impianti nelle seguenti fasce orarie: da lunedì a sabato dalle ore 14,00 alle ore 22,00 – la domenica e festivi dalle ore 9,00 alle ore 12,30. Su richiesta del Concessionario l'impianto potrebbe restare chiuso nei seguenti periodi: il primo giorno dell'anno – i giorni di pasqua – i giorni 25 e 26 dicembre.

Modalità

L'aggiudicatario assicura la perfetta esecuzione dei servizi assegnatigli e precisamente:

- apertura del Palasport nei giorni ed orari indicati nel progetto gestionale;
- controllo degli ingressi d'accesso e verifica dei locali assegnati in modo da evitare un utilizzo improprio da parte degli utenti;
- controllo dei locali destinati a spogliatoi al fine di evitare danni agli immobili e/o strutture sportive;
- custodia e sorveglianza delle strutture affidate e quanto in esse contenuto segnalando con tempestività all'amministrazione comunale ogni danno, sottrazione, abuso o altro intervento che riguardi la conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- vigilanza sul rigoroso rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento dei servizi pubblici cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;



- la costante manutenzione e la disponibilità degli strumenti di salvavita previsti dalla normativa in materia;
- la predisposizione di cartellonistica e opuscoli informativi all'utenza circa le norme di comportamento da osservare per la tutela della salute e la pubblica incolumità;
- direzione amministrativa tecnica ed organizzativa;
- rispetto delle prescrizioni inerenti la sicurezza nell'utilizzo degli impianti;
- piano di marketing diretto ed indiretto, al fine di promuovere la struttura e le attività offerte, verso la potenziale utenza pubblica e privata.

Utenze

Il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'attivazione delle utenze relative a tutte le forniture per energia elettrica, acqua, telefono, gas ecc. i cui correlati costi saranno dallo stesso sopportati ed eventualmente totalmente o parzialmente ribaltati agli utilizzatori.

Gestione Impianti

Il Concessionario è responsabile della gestione e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici (riscaldamento, la termoventilazione, il ricambio d'aria, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, ecc.) della struttura.

Sono a carico del Concessionario le seguenti categorie di servizi:

- Il risparmio energetico e il comfort ambientale;
- La manutenzione programmata periodica e preventiva degli impianti tecnologici termici, impianti elettrici pertinenti agli stessi, impianti di spegnimento fissi e mobili di pertinenza;
- Il mantenimento delle condizioni di confort all'interno degli involucri edilizi secondo le disposizioni di legge;
- L'esercizio e la vigilanza degli impianti di riscaldamento debbono risultare conformi alle disposizioni di legge;



- L'uso razionale dell'energia e la tutela dell'ambiente;
- Il rispetto di tutta la normativa vigente per gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione di manutenzione ordinaria di controllo ed esercizio degli impianti;
- La fornitura del combustibile;
- L'esercizio degli impianti;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Il Concessionario, o chi per lui, ai sensi dell'art. 31 – commi 1 e 2 della legge 9 gennaio 1991, n°10, assumerà il ruolo di responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici e di condizionamento ambientale. Il Concessionario, o chi per lui, nel ruolo di terzo responsabile ed ai sensi dell'art. 34 della Legge 10/1991, diventa, a tutti gli effetti, il soggetto sanzionabile: pertanto gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico del Concessionario, ovvero del terzo responsabile.
- L'aggiornamento del personale addetto al controllo del servizio.

Pulizia

Il servizio di pulizia riguarda tutte le superfici concesse nonché le relative pertinenze esterne con esclusione delle opere di urbanizzazione restituite al Concedente, tranne il verde pubblico la cui cura, manutenzione e pulizia ordinaria rimane a totale carico del Concessionario.

Devono essere comunque garantiti i seguenti interventi:

Pulizia Frequente :

- pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti di tutti i locali e aree interessati;
- lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;
- pulitura di zerbini, nettapiedi e tappetini, ecc.;
- svuotamento e pulizia cestini carta, posacenere, ecc.;



- pulizia, esportazione dei corpi estranei e svuotamento dei cestini in ogni impianto di pertinenza e tutte le aree di verde pubblico. Allo scopo il Concessionario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti (carta, vetro, lattine, plastica e rifiuti organici).

Pulizia mensile:

- Lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre, di tutte le pareti vetrate interne e esterne e porte interne a vetro;
- spolveratura apparecchi illuminanti;
- generale dell'intero impianto del Palasport (gradinate, campi di gioco, ecc).

Pulizia straordinaria occasionale:

- generale dell'intero impianto del Palasport (gradinate, campi di gioco, spogliatoi, atrio, ecc.) al termine di ogni manifestazione od evento sportivo e non entro le 24 ore successive e comunque in tempo utile per permettere lo svolgimento di qualsiasi evento successivo;

Il servizio dovrà essere eseguito sotto la diretta responsabilità del Concessionario a perfetta regola d'arte, da parte di unità lavorative idonee e sufficienti.

A carico del Concessionario sono i prodotti per l'igiene (sapone liquidi, carta, disinfettanti per servizi, ecc.) che dovranno essere installati negli opportuni ambienti e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento dei servizi in questione, conservati in locali a tale scopo dedicati.

Manutenzioni

Manutenzione ordinaria:

Sono a carico del Concessionario tutte le opere e le spese di manutenzione ordinaria della Struttura, delle attrezzature, degli impianti tecnologici e mobili, la sostituzione ed integrazione di



tutti quelli che, per sua incuria o negligenza, fossero danneggiati, distrutti, sottratti in modo tale da assicurare la continua funzionalità di tutte le strutture e servizi del complesso.

Il Concessionario dovrà assicurare le manutenzioni ordinarie e programmarle in modo tale da conservare il complesso sportivo in buono stato, accollandosi le relative spese.

Le operazioni minime che devono essere garantite al fine di garantire la continuità dei servizi offerti sono le seguenti:

Manutenzione ordinaria riparativa:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico- sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- Riparazione delle attrezzature;
- Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese additivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- Sostituzione di tutti i tipi di vetro che saranno danneggiati;
- Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
- Riparazione con eventuali rinnovi delle opere in lattoneria;
- Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti;



- Riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si verificheranno, da effettuarsi entro 10 giorni dal loro avvento;
- Provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture.

Manutenzione ordinaria programmata:

- Controllo annuale di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
- Ritinteggio triennale delle pareti interne a contatto con il pubblico;
- Revisione semestrale delle cerniere di tutte le porte interne;
- Controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti, ecc....;
- Pulizia trimestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- Controllo giornaliero efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
- Controllo degli apparecchi illuminanti interni ed esterni;
- Controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- Controllo dell'impianto antincendio, nelle sue diverse componenti, secondo le modalità ed i tempi prescritti dalle normative vigenti in materia.
- Dovrà inoltre provvedere relativamente alle aree di verde pubblico al mantenimento del verde, al taglio dell'erba, ed all'innaffiatura.

Manutenzione Straordinaria

Le manutenzioni straordinarie saranno tutte a carico del Concessionario che vi provvederà con celerità, e direttamente o mediante terzi dallo stesso incaricati.

Sono a carico del Concessionario tutte quelle riparazioni straordinarie determinate da accertate inadempienze e imperizie del personale addetto ovvero da utilizzatori fatto salvo ovviamente la regolarizzazione e/o il ribaltamento agli stessi.



Conservazione

Al termine della Concessione, da qualunque evento determinato, il Concessionario dovrà restituire al Concedente gli immobili, le attrezzature e quant'altro risultante dall'oggetto della stessa in perfetta efficienza tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso, al fine di permettere la prosecuzione delle attività senza alcuna interruzione dei servizi in corso.

Personale

Il Concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative, ai regolamenti vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e prevenzione infortuni.

Si impegna inoltre all'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro del/i settore/i e degli eventuali contratti integrativi in vigore ed a corrispondere, entro la scadenza, la regolare contribuzione.

Il Concessionario si obbliga ad esibire, dietro semplice richiesta, ed in qualsiasi momento i libri paga, le ricevute dei pagamenti dei contributi assicurativi e previdenziali, di eventuali contratti di collaborazione in atto.

L'Amministrazione comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato ed il Concessionario, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione comunale, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione della Concessione.

Responsabilità

Il Concessionario risponde della gestione degli impianti, ad ogni effetto di legge per tutto ciò che concerne l'uso del complesso e l'incolumità delle persone autorizzate ad accedervi.

Il Concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti dei vari enti di tutela (ASL, VV.FF., Commissione Pubblici Spettacoli ecc.).



Il Concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possono derivare a persone ed a cose o che possono derivare da terzi per effetto dell'uso degli impianti e comunque in dipendenza della Concessione.

Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione della gestione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compenso da parte del Comune. La responsabilità dei danni derivanti alle persone ed utenti che dovessero, durante l'apertura verificarsi, cioè dal momento in cui gli utenti entrano nei locali sino a quando escono, sarà a carico del Concessionario.

Il Concessionario sarà responsabile di ogni danno derivante al complesso imputabile a sua incuria, negligenza o trascuratezza e comunque a sua colpa. In tale ipotesi il Concessionario è espressamente tenuto a compiere a propria cura le spese necessarie per riparazioni ed adattamenti.

Resta ferma la responsabilità del Concessionario anche per quanto concerne i danni riguardanti i servizi affidati in subappalto.

Sistema Tariffario

L'offerente dovrà inserire, nel piano economico e finanziario da presentarsi, una descrizione delle tariffe che intende applicare all'utenza.

L'offerente dovrà indicare la propria disponibilità a concedere gratuitamente al Concedente l'uso della struttura o parti di essa, espressa in giorni/anno, esclusivamente per fini istituzionali e/o di pubblico interesse, compatibilmente con il crono programma utile al Concessionario.

VALUTAZIONE delle OFFERTE

La Concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Con riferimento a quanto sopra i punteggi saranno assegnati sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione e relativi pesi e sub-pesi di seguito indicati:



Elementi qualitativi (max. 85 punti)

- **Progetto Tecnico (max. 55 punti):**
 - *Qualità architettonica proposta (20 punti)*
 - *Soluzioni Impiantistiche – Tecnologiche proposte (10 punti)*
 - *Qualità tecnica e tecnologica dei materiali utilizzati (10 punti)*
 - *Eventuali interventi aggiuntivi (10 punti)*
 - *Procedure organizzative ed operative del cantiere dei lavori (5 punti)*
- **Proposta/Programma di gestione (max. 30 punti)**
 - *Piano di manutenzione degli impianti e delle strutture degli organismi edilizi (10 punti)*
 - *Tipologia attività sportive e non proposte per il Palasport (7 punti)*
 - *Professionalità e competenze impiegate (5 punti)*
 - *Programma di gestione operativo degli organismi edilizi (orari, utilizzazione, frequenze, stagionalità, ...) (5 punti)*
 - *Programma di promozione e comunicazione (3 punti)*

Elementi quantitativi (max. 15 punti)

- **Diminuzione del contributo/prezzo riconosciuto dal concedente (max. 7 punti)**
- **Diminuzione durata dei lavori (max. 5 punti)**
- **Diminuzione durata della Concessione (max. 3 punti)**

CALCOLO DEL PUNTEGGIO TOTALE DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con la seguente formula (metodo aggregativo compensatore):

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);



n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

Σn = sommatoria.

I coefficienti **V(a)_i** sono determinati:

- a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, mediante il calcolo della media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. I coefficienti sopra riportati saranno valutati attraverso la formulazione di giudizi; agli stessi verrà poi attribuito un punteggio corrispondente al giudizio espresso dalla Commissione secondo la seguente tabella:

<i>Giudizi</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>
Ottimo	1,00
Buono	0,80
Sufficiente	0,60
Insufficiente	0,40
Scadente/Nulla	0,00

- b) per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa "Diminuzione durata dei Lavori" attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quelli posti a base di gara (due anni).



- c) per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa “Diminuzione durata della Concessione” attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quelli posti a base di gara (30 anni).
- d) per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa “Diminuzione del contributo/prezzo riconosciuto dal Concedente” attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quello posto a base di gara (€ 3.200.000 oltre i.v.a.).

I calcoli saranno effettuati utilizzando fino alla terza cifra decimale arrotondata all'unità superiore qualora la quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Nel caso di offerte con uguale punteggio, sarà considerata economicamente più vantaggiosa l'offerta che presenti il maggior punteggio relativo agli elementi qualitativi.