

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI- MEDIANTE PROCEDURA APERTA- per la PROGETTAZIONE, ESECUZIONE dell'AMPLIAMENTO dell' IMPIANTO SPORTIVO DEL RUGBY di via Mazzangrugno e GESTIONE ECONOMICO FUNZIONALE

DISCIPLINARE TECNICO di GESTIONE e MANUTENZIONE

Il presente documento è integrato con l'elaborato “Modalità di gestione dei servizi” offerto in sede di gara.

ART.1 - GESTIONE DELL' IMPIANTO ED ESTENSIONE DEL SERVIZIO

La gestione del campo da rugby dovrà innanzitutto perseguire la soddisfazione dell'utenza attraverso l'erogazione di un servizio che concorra a qualificare l'offerta sportiva agli utenti.

La gestione del servizio comprende l'intero processo di erogazione del servizio di gestione e delle attività ad esso connesse. A tal fine la Concessionaria si obbliga:

- alla pulizia;
- alla custodia e guardiania;
- al pagamento delle utenze (direttamente o tramite ristorno al comune di Jesi) e della tassa rifiuti (TARI);
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria (nei limiti di cui art. 3 della convenzione);
- alla conduzione dell'impianto;
- alla cura e alla manutenzione delle aree a verde;
- alla prestazione del servizio di assistenza e di primo soccorso attraverso il proprio personale specificatamente formato (anche all'utilizzo del defibrillatore);
- ad eseguire ogni altra attività, non citata tra le precedenti, per la normale gestione funzionale ed economica dell'impianto.

In particolare la Concessionaria dovrà provvedere:

- all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie all'esecuzione del servizio e delle attività accessorie,
- all'acquisto di tutte le materie prime necessarie per la gestione globale del servizio;
- alle operazioni di pulizia e sanificazione di tutti i locali ed al rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie e di sicurezza.

Il Concessionario è comunque tenuta al rispetto di quanto previsto negli atti di gara, e di quanto dichiarato in sede di gara nella proposta gestionale risultata aggiudicataria, allegata alla presente convenzione, della quale costituisce parte integrante.

Tutte le attività sopra individuate saranno eseguite nel pieno rispetto delle normative statali, regionali e locali riguardanti il servizio sportivo a favore della collettività.

La Concessionaria, per lo svolgimento delle attività di gestione sopra descritte, deve possedere idonee strutture organizzative, oltre che i mezzi e le attrezzature necessarie, che dovranno essere mantenute in condizioni di efficienza con oneri ad integrale carico del Concessionario, ovvero di avvalersi di personale esterno qualificato e ditte specializzate.

L'attività di gestione si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso di pubblico interesse, che non

potrà pertanto essere sospeso o abbandonato, salvo comprovate cause di forza maggiore.

Il Concessionario dovrà consentire la fruibilità dell'impianto alle società sportive, enti, soggetti pubblici e privati, scuole, privati cittadini che ne facciano richiesta, sulla base delle autorizzazioni rilasciate dalla Amministrazione Comunale, e che siano in regola con i pagamenti delle tariffe stabilite dal Comune.

Dovrà essere garantita l'apertura dell'impianto nelle seguenti fasce orarie:

- dalle ore 15.30 alle ore 22 tutti i giorni lavorativi;
- il sabato, la domenica e i giorni festivi, per il tempo necessario allo svolgimento delle gare in programma;
- il Concessionario ha facoltà di tenere chiuso l'impianto per trenta giorni all'anno da individuare nel periodo estivo, tranne le domeniche e i giorni festivi in cui si svolgono le attività agonistiche in programma, per il tempo necessario allo svolgimento delle attività stesse.

Il Comune di Jesi si riserva la facoltà di sospendere o modificare il calendario sopraindicato, informando preventivamente il Concessionario.

ART. 2 - USI PARTICOLARI DELL'IMPIANTO

Il Comune si riserva l'uso gratuito dell'impianto per n.10 giorni nell'arco di ogni anno, qualora lo ritenga opportuno e nei limiti di cui al precedente art. 1, previa comunicazione inoltrata almeno 5 giorni prima della data di utilizzo.

Il Comune si riserva altresì l'uso dell'impianto in orario antimeridiano e nel primo pomeriggio su richiesta delle scuole di ogni ordine e grado, per eventuali gruppi sportivi e lo svolgimento delle attività collegate a giochi sportivi studenteschi.

Il Concessionario sarà tenuto ad assicurare la presenza e l'impegno del personale addetto al funzionamento, controllo e pulizia della struttura, rientrando il servizio all'interno delle attività per le quali viene concesso il corrispettivo di cui al contratto di concessione.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Per garantire la vigilanza della struttura e la fruibilità delle docce e dei servizi igienici, deve assicurare la presenza dei propri addetti durante l'orario di funzionamento dell'impianto, garantendo la pulizia e il riordino degli spogliatoi, dei servizi igienici e di tutti gli spazi utilizzati al termine dell'attività giornaliera o comunque prima dell'inizio dell'attività sportiva del giorno successivo.

Se necessario, dovrà provvedere al riordino degli spogliatoi anche durante le partite e gli allenamenti, al fine di garantire lo svolgimento ottimale delle attività che si susseguono nell'arco della giornata.

La pulizia dell'intero impianto sarà eseguita in modo da garantire la migliore igienicità dei servizi (bagni, docce, lavabi, W.C. etc.) con materiali di consumo a carico della concessionaria.

Spetta inoltre al Concessionario la manutenzione ordinaria dell'impianto, delle strutture tecnologiche interne, delle attrezzature e delle strutture esterne, nonché la manutenzione straordinaria nei limiti dell'art. 3 del contratto di concessione.

Il Concessionario avrà altresì l'onere di:

- redigere e tenere aggiornati i registri di manutenzione degli impianti con i controlli periodici sulla sicurezza e la

funzionalità e manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza ed antincendio;

- assumere, ai sensi e per gli effetti di tutte le norme che regolano la sicurezza, la qualifica di gestore dell'attività e quindi essere responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza presso l'impianto sportivo e quindi ogni titolarità ed obbligo in termini di sicurezza, agibilità ed omologazione delle strutture. Tutte le certificazioni di cui al presente articolo saranno custodite e, se richieste, messe a disposizione del Concedente.

In caso di inadempienza detti interventi potranno essere effettuati direttamente dal Comune con addebito delle relative spese al Concessionario, fatta salva la richiesta di risarcimento di ulteriori danni

ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA IMMOBILI

Il concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione delle strutture sportive, dei beni, delle attrezzature esistenti negli impianti affidati in concessione e degli impianti tecnologici, anche in ottemperanza a norme sopravvenute, nonché ad assicurare l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario, secondo le modalità e i tempi indicati nel programma di manutenzione formulato dal concessionario in sede di gara.

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari.

In caso di inadempimento circa gli obblighi sopra citati il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso al gestore e fatta salva l'applicazione delle sanzioni e penali.

Per la conduzione dell'impianto termico il concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 oppure, a sua scelta, consentire che il comune di Jesi provveda direttamente; nel caso, gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici dovranno essere eseguiti da ditta abilitata che garantisca la certificazione ai sensi di legge.

Riguardo al campo da gioco in erba, per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni necessarie al mantenimento in efficienza dello stesso, così come specificato all'art. 6.

Il concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'amministrazione comunale e subordinate all'approvazione della stessa.

Il concessionario si impegna alla riparazione e alla sostituzione di tutti i componenti di consumo e delle attrezzature utilizzate per la manutenzione.

Resteranno a carico della concessionaria tutte le opere di straordinaria manutenzione rese necessarie per incuria, per improprio utilizzo, per mancata esecuzione della ordinaria manutenzione o per intempestiva segnalazione all'Amm.ne Comunale di eventuali danni o guasti verificatisi.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella manutenzione ordinaria:

- riparazione e rifacimento tinteggiature dei locali con le pareti macchiate, segnate, graffiate o comunque danneggiate;

- controlli periodici ed eventuali riparazioni delle apparecchiature dell'impianto termico;
- riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature elettriche/termiche installate, se danneggiate, cambio lampade, interruttori e punti presa dell'impianto elettrico;
- riparazione e mantenimento di tutte le attrezzature presenti nell'impianto (arredi, attrezzi sportivi, reti etc.);
- servizio di deblatizzazione, disinfestazione e derattizzazione, se necessari;
- pulizia e manutenzione di fosse settiche e pozzetti di collegamento.

ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA SPAZI ESTERNI

Il concessionario dovrà curare anche la manutenzione ordinaria degli spazi esterni situati sia dell'impianto sportivo che all'esterno, così come rappresentato nella planimetria all. 01.

La manutenzione ordinaria ricomprende:

- pulizia dell'area stradale e parcheggi; consiste nello svuotamento di cestini, la pulizia delle aree a verde, delle pavimentazioni annesse di qualsiasi tipologia, prevede la raccolta, l'asportazione e il conferimento in discarica autorizzata, secondo le norme legislative vigenti, di materiale di qualsiasi natura o dimensione. Il materiale a rischio igienico (es.: siringhe ecc.) deve essere considerato e trattato come rifiuto speciale. Gli oneri per lo smaltimento di qualsiasi materiale sono a carico dell'aggiudicatario. L'asportazione delle foglie è da eseguirsi con l'impiego di macchina pulitrice scopatrice e soffiatrice, completato, dove necessario, a mano. E' compreso il costo dei materiali di consumo, il trasporto e lo scarico alle discariche autorizzate, nonché l'onere di smaltimento.
- taglio, potatura di siepi ed alberi ad alto fusto (H max 4m) ed eventuale abbattimento (H max 10m);
- pulizia stagionale dei corsi d'acqua adiacenti all'impianto, così da garantire la regolarità idraulica in caso di precipitazioni intense, quali il taglio di siepe ed esemplari infestanti e risagomatura superficiale dell'alveo;
- manutenzione ordinaria delle panchine e degli arredi fissi (a rimozione, sostituzione e fornitura delle doghe, la pulizia periodica da scritte, imbrattature, nonché un intervento di verniciatura all'interno del periodo contrattuale);
- sgombero neve, se di pregiudizio alla fruibilità del campo.

Sono esclusi tutti gli interventi relativi alla porzione elevata delle piante ad alto fusto.

L'esecuzione delle prestazioni è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte ed il concessionario deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

E' compresa nell'appalto l'esecuzione di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA CAMPI IN ERBA

Per un buon mantenimento del tappeto erboso è necessario una manutenzione ordinaria sistematica e costante, che il manutentore dovrà svolgere a regola d'arte come segue:

TAGLIO ERBA: dovrà essere effettuato ogni qualvolta l'erba cresca di massimo 5 cm dal precedente taglio; dovrà essere utilizzato un tosaerba a lame elicoidali o a lame rotanti perfettamente affilate; l'erba tagliata va raccolta al fine di evitare strati di marciume che provocherebbero malattie radicali.

LA CONCIMAZIONE: dovrà eseguirsi con fertilizzanti ternari a maggior titolo di azoto nella quantità di 25 g/mq, ad

una frequenza che dovrà essere dettata dalle risultanze delle analisi chimiche della cotica erbosa, eseguita a carico del manutentore, al fine di stabilire il fertilizzante ottimale. Di norma, le concimazioni saranno eseguite con frequenza mensile. Sia le analisi che i programmi di concimazione dovranno essere noti preventivamente al responsabile dei Servizi Tecnici Comunali. Normalmente in copertura, saranno distribuiti tutti i principali elementi nutritivi di cui il prato abbisogna (azoto, fosforo, potassio, magnesio, calcio, etc.).

L'IRRIGAZIONE: dovrà essere assicurata con interventi calibrati a seconda dell'andamento stagionale, bagnando, eventualmente anche manualmente, le zone che non venissero irrigate a seguito di giornate particolarmente ventose. Il tappeto non dovrà mai mostrare i segni della deficienza idrica e dovrà presentarsi per la disputa delle gare nelle condizioni tecniche ottimali. Si dovrà provvedere altresì alla manutenzione degli irrigatori e dell'intero impianto, compresa la fornitura e la posa in opera di eventuali parti deteriorate o malfunzionanti.

RULLATURA: la rullatura verrà eseguita dopo le semine di rifitto e dopo che nel campo si sono svolte le attività agonistiche con rullo 3/5 qli, previa la risistemazione delle eventuali zolle di prato divelte.

AREAIZIONE: gli interventi di arieggiatura del manto erboso di norma verranno eseguiti semestralmente e comunque tutte le volte che lo stato di salute del manto erboso lo richieda. Dovrà essere utilizzato un arieggiatore meccanico munito di aspiratore prodotti specifici; la programmazione di tali interventi sarà calibrata alle effettive necessità del manto erboso sia di tipo curativo che preventivo, per salvaguardare l'impianto dai danni che potrebbero derivare da uno sviluppo di iodio, ruggine, marciume radicale e del colletto, mosca del colletto, cimicette, nematodi ed afoidi etc. Tutti i prodotti chimici di diserbo e di trattamenti fitosanitari dovranno essere conformi alle leggi vigenti, ed utilizzati conformemente alle norme di sicurezza e alle specifiche norme sanitarie di settore, il cui rispetto è a totale carico della ditta manutentrice.

E' necessario eseguire una manutenzione ordinaria regolare e duratura nel tempo.

INTERVENTI PER LIMITARE LO SVILUPPO DELLE GRAMINACEE INFESTANTI:

- arieggiatura del suolo con carotatura e sabbiatura;
- impiego di concimi a lenta cessione che inibiscono il lussureggiamento della gramigna;

TRACCIATURA DEL CAMPO: la tracciatura del campo di gioco dovrà essere eseguita, settimanalmente e comunque ogni qualvolta si renda necessario con prodotti idonei, con oneri a totale carico dell'impresa manutentrice.

RICARICHE PERIODICHE E RISEMINA: dovranno svolgersi nelle zone in cui il manto risultasse assente o in via di deterioramento con adeguati interventi successivi alle partite, da eseguirsi entro due giorni dallo svolgimento delle gare. Le sementi da utilizzare dovranno essere della qualità più idonea per il buon mantenimento dell'impianto. Qualità e quantità delle sementi a impiegare dovranno essere preventivamente comunicate al responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

OPERAZIONI EFFETTUATE CON VERTIDRAIN E TOP-DESSING: dovrà essere eseguita ad una profondità di cm. 35/40 e successiva sabbiatura da effettuarsi a fine dei Campionati agonistici e comunque entro il 30 giugno.

RIPRISTINO DEL CAMPO DOPO LE PARTITE: è necessario ripristinare i vari danni dopo le partite con cura costante, consistente nel riattacco di piccole zolle di erba semistaccate, nel ripristino di piccole buche a mezzo di zappette per accostare e ridurre il diametro, nonché colmature con terriccio sabbioso ed eventuali risemine delle zone

più deteriorate. Dette operazioni vanno eseguite dopo ogni partita. Rientrano nelle opere da addebitare alla società concessionaria, anche le opere di manutenzione straordinaria rese necessarie per incuria o cattiva utilizzazione o per intempestiva segnalazione alla Amministrazione Comunale del danno verificatosi

ART. 7 - OPERE DI MIGLIORIA E VALORIZZAZIONE

Eventuali opere di miglioria, modifiche e addizioni o installazione di attrezzature fisse dovranno essere autorizzate preventivamente e per iscritto dalla Amministrazione Comunale.

Gi interventi saranno a carico del Concessionario senza alcun diritto al rimborso e resteranno di proprietà del Comune alla scadenza del rapporto.

Se le modifiche, innovazioni, arricchimenti comporteranno prove di omologazione o nuovo collaudo dell'impianto, la spesa derivante sarà a carico del Concessionario.

ART.8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere di messa a norma degli impianti o le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio, la realizzazione o la sostituzione integrale delle attrezzature e degli impianti tecnologici, le modifiche dell'assetto distributivo dell'immobile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si intende per manutenzione straordinaria :

- rifacimento completo dei campi di gioco;
- totale sostituzione di pali e reti metalliche di recinzione;
- totale sostituzione di attrezzature meccaniche utilizzate per la manutenzione (trattorini, traccialinee, decespugliatori etc..);
- riparazione straordinaria o sostituzione di caldaie, bruciatori, boiler, pompe, autoclavi, serbatoi, termosifoni e ogni altro componente dell'impianto termico, idrico, elettrico non rientrante nella ordinaria manutenzione;
- riparazione straordinaria o sostituzione attrezzature sportive (panchine, pali etc.);
- rifacimento di asfaltature, pavimentazioni, intonaci, fognature, condotte idriche e termiche, impianti di illuminazione, interni e esterni, non rientranti nella ordinaria manutenzione;
- sostituzione delle lampade delle torri di illuminazione e delle batterie dell'impianto di riserva;
- aggiornamenti, miglioramenti e adeguamenti dell'impianto alle norme di legge e disposizioni Coni;
- opere connesse con eventuale uso straordinario dell'impianto sportivo da parte della Amministrazione comunale.

ART. 9 PUBBLICITÀ

Al concessionario spettano altresì i proventi derivanti dalla pubblicità dallo stesso svolta all'interno delle strutture in gestione, secondo le seguenti modalità :

- spetta al concessionario la gestione della pubblicità fissa mentre alle associazioni sportive è riservata la eventuale pubblicità mobile in occasione di gare ;

Gli spazi entro i quali si può effettuare la pubblicità , sia fissa che mobile , sia all'interno che all'esterno degli impianti sportivi , sono stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

Il materiale pubblicitario , sia fisso che mobile , dovrà essere comunque posizionati in modo tale da garantire la perfetta visibilità del campo di gioco e realizzato con materiali ignifughi a norma di legge.

E' vietata la pubblicità di contenuto politico o di contenuti atti a offendere la morale e il pubblico decoro .

E' permessa la pubblicità anche con mezzi fonici , luminosi e audiovisivi.

E' fatto divieto al concessionario sub- concedere il servizio pubblicità senza la preventiva autorizzazione del Comune di Jesi .

Sono a completo carico del concessionario e delle associazioni sportive , ciascuno per la parte di propria competenza, tutte le spese relative al collocamento , manutenzione e successiva rimozione del materiale pubblicitario , nonché degli oneri connessi (imposte , assicurazioni , diritti Siae etc....) .

ART. 10 ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Il concessionario ha facoltà di attivare la gestione del servizio di somministrazione alimenti e bevande all'interno del complesso sportivo .

La ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla L.R. Marche 27/2009. Per il requisito professionale ci si potrà avvalere di quanto è previsto dall'art.6, comma 10 , della L.R. Marche 27/2009.

Gli introiti derivanti dall'attività di somministrazione alimenti e bevande saranno di competenza del concessionario .

Faranno carico al Concessionario le spese relative alla acquisizione delle autorizzazioni, licenze e permessi di legge per l'espletamento del servizio, l'acquisto delle attrezzature necessarie, eventuali lavori e/o investimenti per l'adeguamento alla normativa di settore nonché il pagamento degli oneri fiscali e tutte le altre spese correlate a questa attività. Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo del contratto, essendo strettamente vincolate e strumentali all'attività dell'impianto sportivo affidato in gestione.

Il concessionario ha facoltà di sub-concedere il servizio di somministrazione ad altro operatore economico.

ART. 11- UTENZE

Sono a carico della concessionaria le spese per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua e spese telefoniche.

La spesa per l'intestazione delle utenze fa carico al Concessionario; le utenze potranno rimanere intestate al Comune di Jesi, che provvederà al pagamento delle relative fatture, recuperando la quota parte a carico della concessionaria con cadenza periodica, contestualmente alla liquidazione del corrispettivo.

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI per la PROGETTAZIONE,
ESECUZIONE dell'AMPLIAMENTO dell' IMPIANTO SPORTIVO DEL RUGBY di via
Mazzangrugno e GESTIONE ECONOMICO FUNZIONALE**

all. 01 - DISCIPLINARE TECNICO di GESTIONE e MANUTENZIONE

**LA SUPERFICIE INDICATA SARA' AGGIORNATA A SEGUITO DEI LAVORI
DI AMPLIAMENTO; il nuovo sedime includerà tutto il nuovo impianto e
la strada di accesso antistante**

