



# COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

## CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA CON CENTROBENESSERE “LA PEGHERA”

### ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato disciplina la concessione per la gestione dell'impianto natatorio, del centro benessere e della zona palestra sito in Foppolo, via Moia, meglio individuato nella planimetria allegata.

Gli immobili e gli impianti sono concessi nello stato di fatto in cui si trovano.

Si precisa che:

- le implementazioni indispensabili per il corretto funzionamento dell'impianto e dei servizi sono a carico del Concessionario.
- ogni spesa relativa alle utenze dovrà essere sostenuta dal Concessionario, con obbligo di volturazione a proprio nome, previa attenta ed accurata valutazione dei costi attuali in periodo di “Caro Energia”, senza che il Concessionario possa avanzare alcuna pretesa di sorte verso il Comune per ogni e qualsiasi aspetto relativo alle utenze;
- l'impianto dovrà riaprire entro e non oltre il 7 dicembre 2026;
- non è previsto alcun canone per la gestione.

### ART. 2 - SCOPO

L'impianto è destinato ad un uso pubblico ed allo svolgimento di attività sportive, ludiche, ricreative e alle attività correlate al benessere psicofisico della persona.

La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per altro scopo diverso da quello per cui la concessione è disposta.

Il concessionario avrà facoltà di realizzare ogni altra attività prevista nel presente capitolato e, in generale, ogni ulteriore attività compatibile con la destinazione dell'impianto sportivo e con la relativa struttura, finalizzata ad una migliore fruizione da parte degli utenti.



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

### **ART. 3 - DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione ha una durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza, il rapporto si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore sessennio, fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi mediante PEC entro 6 (sei) mesi dal termine del primo periodo. Il canone sarà definito in sede di offerta economica, con un importo posto a base d'asta di € 1,00.

### **ART. 4 - APERTURA AL PUBBLICO**

L'impianto dovrà essere reso operativo entro il 7 dicembre 2026.

La riapertura del complesso potrà avvenire in modalità graduale. Nei primi tre anni dalla data di apertura dovrà essere garantita, quale requisito minimo, la messa in esercizio dell'area benessere (comprendente sauna, bagno turco e docce emozionali), della palestra e del centro estetico. A decorrere dal terzo anno, dovrà altresì essere assicurata la messa in esercizio dell'impianto natatorio (comprendente piscina e vasche idromassaggio).

Le attività dovranno funzionare minimo durante le stagioni:

- Invernali: dal 07 dicembre al 10 aprile (salvo proroghe o accordi diversi concordati con il Comune)
- Estive: dal 10 luglio al 10 settembre (salvo proroghe o accordi diversi concordati con il Comune)

Sono concesse eventuali altri periodi di apertura durante il resto dell'anno, a favore della destagionalizzazione dell'attività turistica.

### **ART. 5 - CARATTERE DEL SERVIZIO**

L'affidatario assume la gestione del servizio pubblico a domanda individuale inerente al centro benessere e alla cura della persona, includendo nelle prestazioni principali le attività didattiche, la fruizione a bigliettazione e le attività ludico-motorie. Tutte le prestazioni oggetto della concessione sono da considerarsi ad ogni effetto servizio di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese od abbandonate.



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

### **ART. 6 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

#### 6.1 IMPEGNI PER LA PROMOZIONE

Il concessionario dovrà:

- a) garantire l'uso pluralistico dell'impianto;
- b) praticare le tariffe per l'uso dell'impianto, concordate con l'Amministrazione Comunale, prevedendo l'applicazione di riduzioni per l'utenza scolastica e per i portatori di handicap e, quando non autosufficienti, anche ai loro accompagnatori.
- c) esporre le tariffe, nonché le norme relative alla capienza dell'impianto, in luogo ben visibile al pubblico;
- d) accettare con priorità le richieste inoltrate dalle scuole dell'infanzia, primaria e secondaria ubicate sul territorio comunale e vallare, ai fini di incrementare l'attività natatoria.
- e) attenersi rigorosamente al calendario di apertura dell'impianto

#### 6.2 IMPEGNI RELATIVI ALLA GESTIONE

Sono a carico del concessionario:

- a) Sono integralmente a carico del concessionario tutte le spese necessarie alla riattivazione, messa in esercizio e piena funzionalità degli impianti e delle attrezzature presenti nel complesso, ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le verifiche tecniche, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le eventuali sostituzioni, gli adeguamenti normativi e le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Il concessionario è altresì tenuto a garantire che tutti gli impianti e le attrezzature siano conformi alle disposizioni di legge applicabili e idonei all'uso previsto, assumendone ogni responsabilità connessa alla loro attivazione e gestione.

- b) le spese necessarie, alla pulizia e sanificazione, al funzionamento e alla gestione dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo e i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 codice civile.
- c) le spese per la custodia dell'impianto;
- d) le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, materiale vario e



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

- quant'altro necessari alla normale attività dell'impianto. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a proprio nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- e) le spese per la conduzione e gestione tecnologica degli impianti, al fine di garantire un corretto trattamento delle acque;
  - f) l'attivazione dei servizi di assistenza agli utenti e di primo soccorso, con i necessari medicinali ed apparati;
  - g) le spese di manutenzione ordinaria e la cura dello stato di conservazione ottimale dell'impianto nel suo complesso, per tutta la durata della concessione, manutenzioni che dovranno essere effettuate secondo le norme tecniche vigenti.
  - h) il mantenimento dell'impianto in corretto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, in stato di piena funzionalità. L'Amministrazione comunale a seguito di verifiche potrà prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi che si valutassero necessari.
  - i) la pulizia e il mantenimento in perfetto ordine di tutti gli spazi interni ed esterni (compreso sgombero neve) costituenti pertinenze dell'impianto, così come previsto dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria;
  - j) mantenimento della temperatura della piscina nei limiti previsti dalle normative vigenti;
  - k) l'ottenimenti di tutte le autorizzazioni, permessi, licenze e presentazione di tutte le comunicazioni e SCIA necessari per attuare le attività e i servizi offerte in sede di gara;
  - l) la tenuta delle scritture contabili a norma di legge;
  - m) la presentazione entro il 30 giugno di ogni anno della relazione di cui al successivo articolo 8.

### **ART. 7- DIRITTI DEL CONCESSIONARIO**

Il presente atto concede di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio oggetto della medesima concessione, facendo propri i proventi della gestione.

In particolare il concessionario del servizio ha diritto al 100% (cento per cento) di tutte le riscossioni conseguenti alla gestione degli impianti avuti in concessione.



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

Il concessionario potrà procedere, a propria cura e spese, all'installazione di nuovi impianti secondo progetti che dovranno essere preventivamente concordati ed approvati dall'Amministrazione Comunale, senza che ciò possa costituire diritto a richiedere rimborsi o compensi non pattuiti. Al termine del contratto detti nuovi impianti, compresi gli impianti tecnologici, rimarranno a tutti gli effetti in dotazione alla piscina comunale e rientreranno tra i beni mobili e immobili di proprietà comunale.

### **ARTICOLO 8 - CONTROLLO DA PARTE DEL CONCEDEnte**

Il Comune di Foppolo, attraverso il proprio Ufficio Tecnico, provvederà periodicamente a verificare lo stato di buona conservazione della struttura e degli impianti. Qualora si rendessero necessari e urgenti interventi sulla struttura o sugli impianti causati da incompetenza, imperizia e negligenza del concessionario inerte, i lavori potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale con spese a carico del concessionario. Il concessionario è tenuto ad agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati del Comune riterranno di effettuare, consentendo il libero accesso alle strutture e disponendo altresì che il personale preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta.

### **ARTICOLO 9 - MODALITA' DI GESTIONE E D'USO DELL' IMPIANTO**

Il concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia. Il concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali, le deliberazioni comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

### **ARTICOLO 10 - SUBCONCESSIONE DELL'IMPIANTO**

Il concessionario potrà sub-concedere l'attività previa acquisizione del benestare e dell'apposita formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

### **ARTICOLO 11 – MODIFICA DELL’IMPIANTO**

Il concessionario non potrà apportare innovazioni e modifiche alle strutture dell’impianto oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale dell’Amministrazione Comunale.

Se tali modifiche od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazioni varie, il concessionario dovrà acquisirle a propria cura e spese.

### **ARTICOLO 12 - ATTREZZATURE E ARREDI**

L’impianto viene concesso con le attrezzature ed arredi esistenti di proprietà del Comune, allo stato di fatto, che il concessionario si impegna a mantenere in condizioni di efficienza e funzionalità. All’avvio della gestione verrà sottoscritto apposito verbale in contraddittorio, con l’elenco dei beni mobili, attrezzature e impianti di proprietà del Comune affidati al Concessionario. Alla scadenza della concessione, gli impianti tutti con le relative migliorie, dovranno essere consegnati al concedente in condizioni di piena efficienza e funzionalità, rinunciando espressamente sin d’ora il concessionario a pretendere ogni e qualsiasi indennizzo, né sotto il profilo dell’indebito arricchimento, e per le opere eseguite, né per la perdita dell’avviamento.

Si specifica che l’attrezzatura presente all’interno della palestra e del centro estetico ad oggi risultano di proprietà della società Belmont House.

La riparazione e sostituzione di attrezzature ed arredi è ad esclusivo carico del concessionario.

### **ARTICOLO 13 - RESPONSABILITA’ VERSO TERZI**

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone o cose, anche di terzi che potrebbero in qualsiasi modo e momento derivare dalla gestione dell’impianto, derivanti da fatto proprio o dei dipendenti o delle imprese subappaltatrici e dei loro dipendenti.

Il concessionario dovrà presentare al Comune una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia per la Responsabilità civile che possa derivare all’Assicurato in



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

quanto civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi, spese) di danni involontariamente causati a terzi, fra i quali figura il Comune di San Pellegrino Terme, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla gestione degli impianti sportivi di proprietà del Comune, con massimale di almeno € 500.000,00 (cinquecentomila).

L'assicurazione deve anche valere per la Responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere e comprendere la rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale in quanto il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi nell'ambito della gestione dell'impianto.

Il concessionario dovrà inoltre stipulare polizza assicurativa per danni sull'immobile derivanti da incendio, esplosione, crollo, per un valore di € 1.000.000,00 (euro un milione) che avrà valore dalla data di consegna dell'impianto.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata presso l'Ufficio contratti del Comune di San Pellegrino Terme all'atto della stipula del presente contratto.

### **ARTICOLO 14 – PERSONALE**

Il Concessionario si impegna a disporre di personale munito delle qualifiche e dei brevetti come previsto dalla normativa vigente.

Il Concessionario dovrà comunque assicurare costantemente la presenza del numero minimo, previsto dalla normativa vigente, di assistenti bagnanti durante le attività natatorie.

Il Concessionario dovrà altresì garantire il rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e fornire, ove previsto, i dispositivi di protezione individuale al personale impiegato per lo svolgimento del servizio.

E' obbligo del personale comportarsi in maniera corretta verso gli utenti.

### **ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

Fermo restando quanto dedotto nell'ambito delle altre clausole del presente e negli atti di gara, il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della concessione, previa diffida ad



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

adempiere ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., comunicata per iscritto al Concessionario, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni:

- a) in caso di abbandono o sospensione non autorizzata della gestione;
- b) mancata attivazione (o rinnovo) anche solo una delle coperture assicurative previste;
- c) gravi danni alle strutture o agli impianti durante l'espletamento delle attività affidate, fatto salvo il risarcimento degli stessi danni;
- d) realizzazione di interventi sugli impianti e sulle strutture senza autorizzazione;
- e) in inadempimenti agli obblighi previsti dagli atti di gara tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza degli Impianti Sportivi o della relativa gestione.

Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al primo comma del presente articolo, ove il Concessionario non abbia posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione al Concessionario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni anche tramite escussione della garanzia fideiussoria, salvo la possibilità di avvalersi di quanto previsto al successivo art.20

### **ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

- a) Il rapporto fra il Comune di Foppolo ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge n. 19 del 27/1/1963 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale e alle norme della legge n. 392 del 27/7/1978 sulle locazioni;
- b) Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni;
- c) Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto;
- d) Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al



## COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione;

e) Per tutte le controversie che dovessero nascere tra il concedente e il Concessionario sarà competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

f) Le spese inerenti il contratto di concessione, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione immediate e future, saranno a carico del concessionario.

g) Ai fini dell'assegnazione, si procederà alla comparazione delle offerte attribuendo un valore predominante ai profili qualitativi: il punteggio totale sarà composto per il 90% dalla valutazione del progetto tecnico e per il 10% dal rialzo economico offerto sulla base d'asta.

h) Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Foppolo per la durata di 21 giorni consecutivi. Il termine perentorio per la presentazione delle offerte è fissato per le **ore 12:00 del giorno 15 maggio 2026**.

i) Le offerte dovranno pervenire esclusivamente a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata) al seguente indirizzo: **comune.foppolo@pec.regione.lombardia.it**.



# COMUNE DI FOPPOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

## Tabella dei Criteri di Valutazione (Offerta Tecnica - Max 90 Punti)

<b>Criterio</b>	<b>Descrizione e Parametri di Valutazione</b>	<b>Punteggio Max</b>
<b>1. Rapidità della riapertura</b>	Valutazione del cronoprogramma per la messa in funzione. Saranno premiate le proposte che garantiscono la piena operatività nel minor tempo possibile dalla firma della concessione.	<b>35</b>
<b>2. Proposte di miglioramento</b>	Qualità del progetto di gestione del Centro Benessere e della cura della persona. Varietà dei servizi offerti, ampiezza degli orari e integrazione tra area piscina e area benessere.	<b>30</b>
<b>3. Sostenibilità Ambientale</b>	Interventi per il risparmio energetico, gestione dei rifiuti, utilizzo di prodotti eco-sostenibili per la pulizia e la manutenzione, riduzione del consumo idrico.	<b>25</b>
<b>4. Sostenibilità Sociale</b>	Agevolazioni per fasce deboli (anziani, disabili, famiglie numerose), progetti di inclusione e collaborazioni con realtà del territorio.	<b>10</b>
<b>TOTALE</b>		<b>90</b>