

ART. 1
Finalità ed oggetto

La Città di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2009 01283/107 esecutiva dal 18 maggio 2009 ha approvato la proposta della Circoscrizione 5 di concessione a terzi della gestione dei bagni pubblici siti in via Roccavione n. 11, con annesso alloggio di custodia e spazi vari di pertinenza così come da planimetria allegata (all. 1) e di seguito dettagliati. Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D. Lgs. 163/2006 è indetta una procedura negoziata con pubblicazione di bando il cui oggetto è la gestione dei bagni pubblici con possibile ristrutturazione di parte degli attuali spazi al fine di proporre un utilizzo sociale, culturale e ricreativo complementare rispetto al servizio principale della gestione dei bagni pubblici.
L'impianto consta attualmente di:

- Piano interrato per mq complessivi 489,16 comprendente sala macchine, centrale termica, cantina e scantinato;
- Piano terreno per complessivi mq 435,67 comprendente
 - n. 16 docce funzionanti
 - n. 26 docce non funzionanti
 - n. 4 vasche non utilizzate
 - locali ad uso ufficio

- Primo piano per complessivi mq 77,76 di cui mq 41,41 dell'alloggio di custodia e mq 36,35 stanza masconi.

Il tutto è perimetrato nella Planimetria che si allega alla presente (all. 1). Può essere richiesta alla Circoscrizione la planimetria in formato autocad.

La superficie totale dell'impianto è di circa mq.1.002,59 per un volume di metri cubi 2.050.

Il suddetto fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: Par. 11321 Fog. 54 Pri 1188 Sub. 1 via Conte di Roccavione 11 Pia. 0 ZC 2 Cat. E09; Par. 11321 Fog. 54 Pri 1188 Sub. 2 via Conte di Roccavione 11 Pia. 1 ZC 2 Cat. A03; Par. 11321 Fog. 54 Pri 1189 via Conte di Roccavione 11 Pia. 0 ZC 2 Cat. C06.

ART. 2
Soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti, singoli o raggruppati, di cui all'art. 34 del D. Lgs. 163/2006.

Si precisa che i suddetti soggetti possono presentare offerta congiunta. In tal caso ciascun soggetto dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti e produrre le relative dichiarazioni secondo quanto di seguito indicato:

- l'offerta congiunta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento;
- ciascun soggetto dovrà dichiarare l'impegno di conformarsi alla disciplina prevista per il raggruppamento temporaneo di prestatori di servizi.

Ai sensi dell'art. 37 comma 7 del D. Lgs. 163/2006 è fatto divieto di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara

anche in forma individuale, qualora l'impresa partecipi alla gara medesima in associazione o consorzio.

Ai concorrenti è richiesto di formulare un progetto che assicuri ai cittadini il servizio dei bagni pubblici ed un progetto di riqualificazione dello stabile per ospitare attività accessorie e complementari di carattere sociale e culturale.

L'affidamento terrà conto della progettualità degli offerenti e quindi delle migliori modalità di gestione del servizio dei bagni pubblici, di utilizzo dei locali, di gestione dei servizi e delle attività complementari. L'individuazione delle attività complementari è lasciata alla libera progettualità dei concorrenti nel rispetto delle norme vigenti, secondo le linee guida delineate nel presente capitolato.

I partecipanti alla gara potranno proporre un diverso utilizzo dell'area attualmente adibita ad alloggio di custodia, previa riconversione a carico dei medesimi; tale area non potrà, in ogni caso, essere adibita ad alloggio, ad eccezione di un eventuale necessità di custodia dello stabile.

Tutte le spese di ristrutturazione, arredo e le autorizzazioni necessarie nonché le eventuali modifiche edilizie e/o degli impianti richieste, come pure le spese di promozione e pubblicizzazione del servizio e delle attività svolte, sono a completo carico del concessionario.

Tutte le attività da realizzare all'interno della struttura dovranno essere previste dal progetto presentato nell'offerta, e forniranno elementi per la valutazione complessiva.

ART. 3

Requisiti di partecipazione

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono essere in possesso dei sotto elencati requisiti di ordine generale, economico-finanziari e tecnico professionali.

Le offerte dovranno essere presentate in un plico sigillato contenente a sua volta la documentazione come di seguito esplicitato.

Al concorrente aggiudicatario potrà essere richiesta la documentazione probatoria, a conferma di quanto dichiarato.

Busta n. 1 – ISTANZA DI PARTECIPAZIONE in bollo da euro 14,62, ovvero in carta semplice per i soggetti esenti, sottoscritta dal legale rappresentante con allegata, a pena d'esclusione, copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DPR del 28 dicembre 2000 n. 445 e contenente le seguenti dichiarazioni e/o documentazioni richieste:

1. denominazione, ragione sociale dell'organizzazione concorrente, estremi dell'iscrizione ai registri ed albi secondo quanto previsto dall'art. 39 del D. Lgs. 163/2006. Nel caso di partecipazione da parte di un raggruppamento o consorzio, tali dichiarazioni dovranno riguardare ciascun partecipante;
2. di non trovarsi in alcuna delle circostanze di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti pubblici previste dall'art. 38, comma 1 lett. Da a) a m-quater) del Dlgs. 163/2006 (Codice degli appalti). Ai fini del comma 1, lettera da a) a m-quater) dell'art. 38 del D. Lgs. 163/2006, i concorrenti allegano, alternativamente: a) la dichiarazione di non essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile con nessun partecipante alla medesima procedura; b) la dichiarazione di essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile e di aver formulato autonomamente l'offerta, con indicazione del concorrente con cui sussiste tale situazione. Tale dichiarazione è corredata dai documenti utili, inseriti in separata busta chiusa, a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta. La stazione appaltante esclude i concorrenti per i quali accerta che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi. La verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta;

3. l'inesistenza delle cause ostative di cui alla legge n. 575/65 e successive modificazioni (normativa antimafia);
4. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. 68/1999) ovvero in caso di non soggezione agli obblighi, la dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla L. 68/99;
5. in caso di raggruppamenti temporanei di prestatori di servizi, l'indicazione del capogruppo quale responsabile dello svolgimento dell'attività, nonché delle parti del servizio che saranno eseguite da ciascun soggetto facente parte del raggruppamento;
6. l'impegno a produrre, nel caso di aggiudicazione, l'Attestato di Certificazione Energetica degli edifici, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e delle disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43-11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n- 1-12374 del 20 ottobre 2009) della Regione Piemonte. L'attestato di Certificazione Energetica deve essere rilasciato da un professionista iscritto all'Elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica e reso disponibile entro la data di stipula del contratto;
7. l'impegno ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. 81/08, e che i materiali dati in uso ai propri dipendenti corrispondano pienamente alle norme CE nr. 89/392 e successive modifiche;
8. l'impegno a rispettare per tutti i propri addetti, anche se in possesso della qualifica di soci, gli standard di trattamento salariale e normativo previsti dai CC.NN.LL. di categoria ed eventuali accordi integrativi, gli standard normativi, previdenziali ed assicurativi del settore per tutta la durata del contratto di concessione;
9. di avere effettuato il sopralluogo obbligatorio presso il locali oggetto della concessione;
10. di dichiarare la regolarità contributiva tramite la presentazione del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) o autocertificazione;
11. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione ad effettuare il sopralluogo congiunto, se ritenuto necessario dalla Circostrizione, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008, per l'individuazione dei rischi da interferenza e ad elaborare un unico documento di valutazione dei rischi (D.U.V.R.I.) che indichi le misure da adottarsi per eliminare, o ridurre al minimo, tali rischi;
12. dimostrazione della capacità economica e finanziaria:
 - 12.1 dichiarazione concernente il fatturato globale d'impresa
 - 12.2 dichiarazioni di almeno 2 istituti bancari ai sensi del comma 1 lettera a) e del comma 4 del D. Lgs, 163/2006;
13. dimostrazione della capacità tecnica e professionale, mediante dichiarazione resa ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art. 42 del D. Lgs. 163/2000 nella quale si presenta l'elenco dei principali servizi o principali forniture prestati negli ultimi tre anni con l'indicazione degli importi, delle date;
14. che l'offerta tiene conto degli oneri previsti per la sicurezza sui luoghi di lavoro e del costo del lavoro;
15. di conoscere ed accettare tutte le clausole contenute nel presente capitolato;
16. di essere a conoscenza, accettare, rispettare e sottoscrivere i principi contenuti nel codice etico delle imprese concorrenti ed appaltatrici degli appalti comunali della Città di Torino approvato dalla G.C. in data 28 gennaio 2006 e pubblicato sul sito della Città di Torino.

Il candidato o il concorrente attesta il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle disposizioni del DPR n. 445 del 28/12/2000, in cui indica anche le eventuali condanne per le quali abbia beneficiato della non menzione.

All'istanza di partecipazione dovranno inoltre essere allegati:

- la ricevuta di versamento di Euro 20,00 all' Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici calcolato in base all'importo del canone annuo moltiplicato per la durata massima della

concessione (istruzioni contenute sul sito internet <http://autoritalavoripubblici.it/riscossioni.html>) pena esclusione;

- lo Statuto della Società, Ente/i, Associazione, Federazione;
- Curriculum indicante il numero degli associati della società, attività svolte, le esperienze maturate e le eventuali collaborazioni con Enti Pubblici, periodo di vita della società, grado di radicamento nel territorio circostante;
- dichiarazione delle esperienze maturate ed eventuali collaborazioni con Enti Pubblici
- la dichiarazione di cui al punto 2
- la dichiarazione della Ditta circa l'ottemperanza delle misure di igiene e sicurezza sul lavoro
- Autorizzazione alla Civica Amministrazione a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura qualora un concorrente eserciti la facoltà di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/90. Qualora si intenda opporsi alle richieste di accesso degli altri concorrenti a ragione della sussistenza nei documenti presentati per la partecipazione alla gara, dei segreti tecnici e commerciali, il concorrente deve presentare un'apposita dichiarazione in busta chiusa riportante la dicitura "Contiene dichiarazione ex art. 13 comma 5 D. Lgs. 163/06" con la quale manifesta la volontà di non autorizzare l'accesso agli atti, atteso che le informazioni fornite nell'ambito dell'offerta economica o dei giustificativi di prezzo costituiscono segreti tecnici e commerciali. In tal caso nella predetta dichiarazione il concorrente deve precisare analiticamente quali sono le informazioni riservate che costituiscono segreto tecnico o commerciale, nonché comprovare ed indicare le specifiche motivazioni della sussistenza di tali segreti in base all'art. 98 del D. Lgs. 10/2/2005 n. 30 (Codice della proprietà industriale).

In caso di consorzi o raggruppamenti temporanei, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti raggruppati o consorziati.

L'Amministrazione si riserva di procedere ad effettuare idonei controlli sulla veridicità di quanto dichiarato secondo il disposto dell'art. 71 del DPR 445/2000.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti alla gara in oggetto ai sensi dell'art. 75 del DPR 445/2000.

La Civica Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere integrazioni o chiarimenti in merito al contenuto dei documenti e delle dichiarazioni presentate.

Non è richiesto il versamento della cauzione provvisoria posta a garanzia della procedura di gara.

Busta n. 2 – PROPOSTA PROGETTUALE dovrà contenere

a) PROGETTO PER LA GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI e di ulteriori servizi, debitamente firmato dal legale rappresentante, comprensivo di :

1. descrizione del sistema organizzativo di fornitura del servizio relativo al funzionamento di almeno n. 10 docce. **Tale servizio è condizione indispensabile per la validità dell'offerta;**
2. descrizione delle metodologie tecnico-operative che si intendono adottare per la gestione dei bagni e di eventuali macchine e attrezzature necessarie alla gestione stessa;
3. indicazione del numero di addetti previsti e delle specifiche mansioni cui deve corrispondere professionalità adeguata, eventuale conoscenza di lingue straniere o previsione di mediatori culturali;
4. il piano delle misure atte a tutelare l'incolumità fisica e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;
5. orari di accesso ai bagni (minimo 36 ore settimanali su sei giorni);
6. descrizione di proposte di ulteriori servizi comprensive del progetto di ristrutturazione e di gestione

b) PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' COMPLEMENTARI, debitamente firmato dal legale rappresentante e comprensivo di:

- o Descrizione delle attività complementari proposte negli spazi utilizzabili (attività e servizi culturali e di socializzazione aperti ai cittadini del territorio) da effettuarsi nella struttura

c) PROGETTO TECNICO debitamente firmato dal legale rappresentante e comprensivo del progetto di ristrutturazione e di gestione degli spazi (descrizione, progetto di massima, tempistica e cronoprogramma dei lavori) secondo le prescrizioni enunciate dal successivo art. 9

Busta c) – OFFERTA ECONOMICA. Per i tre progetti di cui ai punti a), b) c) si richiede dettagliato preventivo di spesa relativo all'ammontare degli investimenti, cronoprogramma dei lavori e, a pena di esclusione, le modalità di reperimento dei fondi necessari per gli interventi proposti.

Le tre buste suddette, con la relativa documentazione richiesta, dovranno essere inserite in un plico sigillato riportante la dicitura "Gara per la concessione a terzi della gestione dei bagni pubblici di via Roccazione 11 ed attività complementari" e dovrà essere recapitato a "Circoscrizione 5 – Ufficio Protocollo Via Stradella 192/d – 10147 Torino – entro e non oltre le ore 12,00 del 01/10/2010 a mezzo raccomandata o posta celere o essere consegnato a mano. Oltre detto termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Si intende valida la data di arrivo e non quella di partenza.

Le offerte redatte in modo imperfetto, incomplete o comunque condizionate non saranno ritenute valide.

ART. 4

Durata della concessione

La durata della concessione sarà di almeno tre anni fino ad un massimo di venti anni da calibrare in base agli investimenti proposti a far data dalla determina dirigenziale di concessione della struttura e approvazione della convenzione.

La durata della concessione superiore ai 5 anni dovrà essere calcolata in rapporto al tempo di ammortamento dell'investimento proposto dal concessionario per lavori di miglioria. La durata superiore ai 15 anni è da considerarsi eccezionale e prevista relativamente agli interventi di particolare rilevanza

ART. 5

Commissione giudicatrice e criteri di aggiudicazione

L'individuazione del Concessionario sarà effettuata dalla Commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 84 del D. Lgs. 163/06 e dell'art. 52 del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti della Città, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 30, comma 3, del D. Lgs. 163/06 e sulla base dei parametri di seguito riportati:

a) Progetto per la Gestione del servizio bagni pubblici e ulteriori servizi (totale 25 punti)

- 1) gestione bagni pubblici con almeno n. 10 docce fino a 8 punti

- | | |
|---|----------------|
| 2) orario di accesso ai bagni | fino a 4 punti |
| 3) ulteriori servizi | fino a 6 punti |
| 4) n° addetti e professionalità, sostituzioni assenze | fino a 3 punti |
| 5) organizzazione complessiva del servizio | fino a 4 punti |
- b) Progetto per la realizzazione di attività complementari (totale 30 punti)
- | | |
|--|-----------------|
| 1) tipologia delle attività complementari | fino a 20 punti |
| 2) organizzazione delle attività, n. addetti e professionalità | fino a 10 punti |
- c) Progetto tecnico (totale 25 punti)
- | | |
|--|-----------------|
| 1) proposta progettuale per nuove opere e/o ammodernamento
impianti | fino a 10 punti |
| 2) utilizzo spazi ex alloggio custode ed area esterna | fino a 10 punti |
| 3) utilizzo di fonti di energia alternativa | fino a 5 punti |
- d) Offerta economica (totale 20 punti)
- | | |
|--|-----------------|
| 1) quadro economico dell'intervento attraverso la presentazione
di un preventivo di spesa dettagliato per la realizzazione
del progetto tecnico con indicazione fonti di finanziamento | fino a 20 punti |
|--|-----------------|

Ogni singolo elemento della proposta progettuale dovrà essere descritta nel dettaglio, esponendo le ragioni delle scelte, il raffronto costi/benefici e la fattibilità amministrativa e tecnica.

Le proposte dovranno descrivere le modalità di organizzazione dei servizi e le metodologie tecnico-operative che si intendono adottare, nonché i relativi cronoprogramma degli interventi di ristrutturazione, le fasi del programma da sviluppare e la loro sequenza logica.

Le proposte dovranno contenere la previsione di costo individuale all'utenza dei servizi complementari.

Il servizio sarà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più elevato. La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile, ma, in tal caso, la Civica Amministrazione si riserva di non aggiudicare, a suo insindacabile giudizio, e di procedere ad una nuova gara nei modi che riterrà più opportuni.

L'Amministrazione si riserva, ai sensi dell'art. 81 comma 3 del D. Lgs. 163/06, di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

ART. 6

Corrispettivo e canone

I corrispettivi a favore del Concessionario sono costituiti da:

- e) vendita dei biglietti per l'uso dei Bagni pubblici obbligatoriamente secondo le tariffe e le disposizioni definite dall'Amministrazione Comunale di cui alla deliberazione della G.C. n. mecc. 2009 03265/107 del 4.6.2009 e s.m.i.;
- f) rimborso a carico della Città dei buoni doccia gratuiti per gli utenti aventi diritto secondo le disposizioni comunali e rapportate comunque alle disponibilità di bilancio;
- g) diverse ed eventuali iniziative e progetti del concessionario, le cui tariffe - concorrenziali e promozionali - dovranno comunque tenere conto della valenza sociale della struttura.
Il Concessionario dovrà comunicare alla Circoscrizione l'entità delle tariffe relative ai servizi complementari proposti e le successive modifiche.

Il canone annuo dovuto è determinato dal Settore Logistica e Valutazioni Immobiliari della Città di Torino nella misura di euro 18.750,00 con eventuale abbattimento in rapporto agli investimenti proposti ed alla durata della concessione. Il canone è soggetto ad adeguamento ISTAT. Il canone deve essere versato anticipatamente entro il 10 gennaio di ogni anno all'Ufficio Cassa della Circoscrizione 5.

La Città potrà ridefinire con il concessionario l'importo del canone, riservandosi la facoltà di recesso con preavviso di almeno tre mesi, ai sensi dell'art. 1373 del C.C. in caso di mancata accettazione del nuovo canone e senza alcun indennizzo, salvo il riconoscimento degli eventuali lavori di miglioria effettuati dal gestore e non ancora ammortizzati.

ART. 7

Obblighi previdenziali e relativi al personale

Al personale dipendente ed ai soci lavoratori del concessionario impiegati presso l'immobile dovrà essere applicata la vigente normativa sul lavoro e/o sulla Cooperazione.

Su richiesta dell'Amministrazione il concessionario è tenuto a fornire in qualsiasi momento tutta la documentazione comprovante il rispetto delle norme in materia di assunzioni, in materia previdenziale e assicurativa sul lavoro.

Il concessionario dovrà trasmettere annualmente alla Circoscrizione 5 l'elenco nominativo di tutto il personale impiegato con l'indicazione del livello di inquadramento, del numero di matricola INPS e del numero di posizione INAIL; dovrà inoltre immediatamente comunicare qualsiasi variazione successiva.

L'Amministrazione potrà richiedere al concessionario la sostituzione di quel personale che non risultasse idoneo allo svolgimento del servizio ovvero se lo stesso creasse turbative o difficoltà di rapporti con i propri colleghi o con gli utenti oppure arrecasse metodicamente dei danni alla struttura.

Il concessionario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di accertata inottemperanza agli obblighi precitati, l'Amministrazione comunicherà al concessionario e all'Ispettorato del Lavoro, l'inadempienza.

ART. 8

Obblighi assicurativi e di gestione

Il Concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'immobile a vario titolo per le mansioni assunte e si obbliga a tenere la Civica Amministrazione sollevata ed indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della convenzione.

Il concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione.

Il concessionario dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

a) contro i rischi dell'incendio e eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile. Ove l'immobile sia già coperto da assicurazione globale fabbricati della Città, competerà al concessionario la stipula di polizza "rischio locativo";

b) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera, sulla base dell'afflusso medio dell'utenza all'impianto.

Nelle polizze di assicurazione dei beni deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente al Comune di Torino; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso gli uffici circoscrizionali entro 30 (trenta) giorni dalla data del verbale di consegna dell'immobile e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

Il Concessionario provvederà alla custodia ed alla vigilanza della struttura nonché all'apertura e chiusura della stessa mediante proprio personale.

Il soggetto convenzionato si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

La Direzione dei servizi dovrà essere affidata in modo continuativo ed a tempo pieno ad un responsabile con qualifica professionale idonea a svolgere tale funzione ed in possesso di esperienza analoga in servizi simili. Inoltre il Concessionario dovrà comunicare, prima dell'inizio dei servizi, i nominativi di coloro che in caso di assenza di tale responsabile potranno sostituirlo anche momentaneamente.

Il concessionario sarà tenuto al rispetto delle normative sull'inquinamento acustico. A tal proposito si rammenta che il mancato rispetto della tutela delle occupazioni o del riposo delle persone provocato da immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità, è inquadrabile nel mancato rispetto della salute del Cittadino che la Costituzione riconosce e tutela in via prioritaria, senza che si renda necessario il richiamo all'art. 844 del Codice Civile. Tale mancato rispetto può configurarsi nel reato di cui all'art. 659 del Codice Penale.

Il concessionario è tenuto ad affiggere in apposita bacheca copia degli eventuali statuti societari e dei regolamenti di polizia urbana e di ordine pubblico al fine di prevenire attività e comportamenti illeciti da parte dei partecipanti e dei frequentatori in genere e dovrà affiggere anche la certificazione energetica dell'edificio.

ART. 9

Lavori di ristrutturazione e nuove opere

Il concessionario dovrà realizzare gli eventuali lavori di miglioria- previsti in sede di gara unitamente ad attività complementari - con le modalità e le autorizzazioni previste dalle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita a totale cura e spese del Concessionario previa presentazione del relativo progetto ai competenti Uffici del Comune di Torino.

I lavori dovranno essere garantiti dal gestore tramite polizza assicurativa o fidejussoria pari al 10 % dell'investimento proposto, presentata agli uffici circoscrizionali entro i termini previsti per la richiesta di concessione edilizia o della DIA e sarà svincolata solo al termine dei lavori, previa verifica degli uffici tecnici competenti della Città.

Le nuove strutture si intendono acquisite in proprietà al Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'art. 934 Codice Civile, senza che competa al Concessionario alcuna delle indennità o compensi. Le opere equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dalla Città, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera C del DPR 380/2001 n. 380.

La Città sarà manlevata da qualsiasi responsabilità derivante da incidenti o danni a terzi verificatisi nel corso di eventuali lavori.

L'aggiudicatario dovrà produrre l'Attestato di Certificazione Energetica degli edifici, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e delle disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43-11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n. 1-12374 del 20 ottobre 2009) della Regione Piemonte.

L'Attestato di certificazione deve essere rilasciato da un professionista iscritto all'Elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica e reso disponibile entro la data di stipula del contratto.

ART. 10 **Manutenzione ed utenze**

Sono a completo carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso e tutti i costi derivanti dalla gestione, oltre al 20% delle utenze relative alla parte destinata a bagni pubblici. Sono a completo carico del Concessionario le utenze relative a tutta la parte di struttura non adibita a Bagni pubblici.

Sono a carico della Città di Torino l'80% delle utenze relative alla parte destinata a bagni pubblici che saranno rimborsate dietro presentazione alla Circoscrizione della relativa fattura quietanzata. Il Concessionario deve intestarsi i contratti relativi alle utenze ed installare a sue spese contatori separati per la zona riservata ai Bagni pubblici.

Il pagamento della TARSU è a completo carico del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario lo sgombero neve e la pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'immobile.

ART. 11 **Pubblicità e segnaletica**

Il concessionario dovrà obbligatoriamente affiggere, in modo visibile, un'insegna "bagni pubblici" che sarà fornita dalla Circoscrizione 5 secondo le norme comunali.

Il Concessionario si dovrà far carico della promozione pubblicitaria delle varie attività svolte nella struttura.

La pubblicità di qualunque tipo, sia all'interno della struttura che nelle aree esterne ad esso pertinenti, deve essere preventivamente autorizzata dalla Circoscrizione 5 ed è consentita previo pagamento degli oneri fiscali previsti dalla normativa vigente.

In linea generale si stabilisce comunque che:

- il concessionario è responsabile della sicurezza, della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni che dalle installazioni medesime possano derivare a terzi, esonerando in tal modo la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- l'Amministrazione ha diritto a far diffondere gratuitamente e con precedenza assoluta, i comunicati e gli avvisi che ritiene necessari o ad esporre cartellonistica.

La Civica Amministrazione si riserva, in particolare, la facoltà di fare installare, lungo il lato prospiciente la pubblica via, impianti pubblicitari (cartelloni, cassonetti, poster, ecc. di cui al D.Lgs.

507 del 15 novembre 1993) il cui contenuto non sia in contrasto, o comunque di nocimento, con l'attività del concessionario e senza che ciò comporti alcun corrispettivo per lo stesso.

ART. 12

Divieto di subconcessione, di cessione del contratto e di crediti

Il contratto non può essere ceduto a pena di nullità ai sensi dell'art. 80 del Regolamento dei Contratti e ai sensi del successivo art. 81 non hanno alcun effetto le cessioni di credito, nonché le procure e le deleghe all'incasso successive al perfezionamento contrattuale, ove non siano preventivamente autorizzate, previa acquisizione della certificazione prevista dalla Legge 19 marzo 1990 n. 55 e s.m.i.

Nessun locale o prefabbricato dell'impianto potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal concessionario o per finalità diverse da quelle previste dal presente gara se non previo espresso consenso scritto da parte della Civica Amministrazione.

ART. 13

Bar caffetteria

Il concessionario potrà gestire direttamente eventuali servizi di bar caffetteria od affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla vigente normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande, dalle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Nel caso di concessione a terzi dell'attività di somministrazione, il concessionario dovrà darne preventiva comunicazione alla Circoscrizione per il preventivo nulla osta e successivamente attivare le necessarie procedure amministrative per l'autorizzazione.

Il concessionario si obbliga a tenere l'Amministrazione sollevata da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare.

Il servizio caffetteria bar e ristoro sarà soggetto a tutte le prescrizioni di legge e dovrà essere riservato ai frequentatori dello stabile.

Come richiesto dalla suddetta deliberazione della giunta comunale, nell'individuazione del soggetto gestore dell'attività una priorità verrà data a coloro che sono già titolari di autorizzazione e che hanno interesse a trasferire la propria azienda con la relativa autorizzazione nell'ambito del progetto di riferimento. Tali soggetti devono essere in possesso dei requisiti morali e professionali stabiliti dalla legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38.

L'esercizio dell'attività di somministrazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme, prescrizioni ed autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, in materia di edilizia ed urbanistica nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi e delle disposizioni sulla sorvegliabilità, e di inquinamento acustico, come previsto dall'art. 27 della L.R. 38/2006 e s.m.i.

Qualora l'autorizzazione rilasciata non derivi da un trasferimento di attività già in esercizio, la stessa non è trasferibile in altra sede né volturabile a terzi a seguito di cessione o affitto d'azienda ed è soggetta a revoca per decadenza in caso venga modificato il progetto originario ed in tutti gli altri casi in cui venga revocata la concessione ed allo scadere della durata stessa.

ART. 14

Controlli qualitativi e quantitativi – Soggetti abilitati e modalità di effettuazione

La presente convenzione è soggetta a controllo da parte della Città di Torino.

I soggetti abilitati avranno libero accesso alla struttura oggetto del presente bando, senza alcun preavviso, per verificare l'adeguatezza in generale alla normativa vigente, la gestione, gli impianti, la manutenzione e i lavori di miglioria in corso d'opera.

Il concessionario è tenuto a presentare annualmente il bilancio consuntivo. La Città, in seguito all'analisi contabile, si riserva di rivedere le condizioni economiche in relazione alla conduzione.

Il Responsabile del procedimento e dell'esecuzione del contratto è il Funzionario in P.O. della Circoscrizione 5 Maria Antonietta Consiglio.

Il Responsabile dei controlli relativi alla gestione sportiva è il Funzionario dell'Ufficio Sport Mariangela Marchese.

Il Responsabile dei controlli relativi alla gestione immobiliare è il Funzionario in P.O. della Circoscrizione 5 Geom. Paolo Forgnone.

Il Concessionario deve presentare al Responsabile dell'esecuzione del contratto e al Responsabile del controllo della gestione sportiva ed entro 60 giorni dall'avvio del servizio, il calendario e la modalità di esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto dettagliando le caratteristiche e le frequenze delle prestazioni stesse.

La conformità del servizio deve essere attestata dal concessionario tramite report semestrale da presentare al Responsabile del controllo indicante l'utilizzo da parte dei soggetti che ne hanno titolo (ore, giorni, numero presenze mensili totali, numero presenze giornaliere divise per fasce di età, riepilogo complessivo per ciascuna voce al 31 dicembre di ogni anno).

Tale report deve potersi chiaramente correlare al bilancio consuntivo annuale.

La conformità del servizio deve essere altresì attestata dalla Circoscrizione 5 tramite i report semestrali dell'addetto al controllo.

La qualità del servizio deve essere attestata dal concessionario tramite adeguata procedura di customer satisfaction, preventivamente sottoposta, per l'accettazione, al Responsabile del controllo della gestione sportiva.

I Responsabili del controllo provvederanno almeno due volte all'anno al controllo diretto dell'impianto al fine di verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

Nel caso di ripetute e immotivate difformità e/o assenza dei documenti integranti il controllo, su proposta del Responsabile del controllo, è applicata una sanzione pari ad una annualità da versarsi all'Ufficio Cassa della Circoscrizione immediatamente dopo la fine della procedura di contestazione che abbia attestato l'inadempienza.

Nel caso del perdurare dell'inadempienza si applica quanto previsto dall'art. 15 (Penali e revoca)

ART. 15 **Penali e revoca**

In caso di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito dei controlli di cui al precedente art. 14 e/o quant'altro che sia di nocumento all'efficienza e al buon funzionamento della struttura o che violi anche solo in parte quanto stabilito nella convenzione, sarà richiesto il pagamento a favore della Civica Amministrazione, di una penale pari al canone annuo di concessione che potrà essere raddoppiata o quadruplicata in caso di reiterate inadempienze e su cui dovrà pronunciarsi il Responsabile del controllo.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nella convenzione, la Civica Amministrazione potrà dichiarare, previa diffida da parte degli uffici circoscrizionali, con adozione di determinazione dirigenziale del Direttore della Circoscrizione 5, la revoca della concessione con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente.

Possono essere considerati motivi di revoca:

- reiterate ed accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
- gravi inadempienze relativamente all'attuazione del programma di opere programmate di investimento;
- reiterato mancato pagamento dei canoni di locazione e/o delle utenze;
- fallimento del concessionario;
- il non rispetto delle tariffe comunali deliberate;

- altri eventuali.

La revoca sarà altresì applicabile in caso di rilevante e persistente attività lucrativa.

Per esigenze di interesse pubblico la convenzione potrà essere revocata con un preavviso di mesi tre, con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali opere di miglioria apportate all'impianto dal convenzionato e non ancora ammortizzate.

ART. 16

Recesso

Il concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione con obbligo di preavviso di mesi sei. In tal caso la Città provvederà all'incameramento della cauzione e avrà diritto all'eventuale risarcimento ferma restando l'acquisizione di tutte le opere realizzate e il diritto a favore della Città all'eventuale risarcimento danni.

Pari facoltà di recesso, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore della Civica Amministrazione con il conseguente riscatto anticipato delle opere di miglioria apportate alla struttura e previsione di eventuale indennizzo a favore del concessionario.

E' altresì previsto il recesso della Città così come indicato all'art. 6 del presente capitolato.

ART. 17

Presa in consegna e restituzione impianto

All'atto della presa in consegna dell'impianto da parte del concessionario, sarà redatto apposito verbale che riporterà, oltre alla consistenza degli eventuali beni mobili, anche una annotazione sulla condizione igienico-edilizia della struttura. Copia del suddetto verbale dovrà essere inviata alla Vice Direzione Generale Risorse Finanziarie – Settore Ispettorato.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale.

La Città non è tenuta a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile o connessi all'utilizzo dello stesso o di una sua parte, anche susseguente a vizi e difetti dell'immobile.

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o recesso anticipati dalla stessa, l'impianto sportivo, comprensivo di attrezzature e arredi di proprietà comunale, dovrà essere riconsegnato alla Città in normale stato d'abuso e libero da persone o cose non di proprietà della Città, entro tre mesi.

ART. 18

Cauzione definitiva

In fase di stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, il concessionario dovrà prestare cauzione definitiva pari al 10% dell'importo del canone abbattuto moltiplicato per il numero di anni della concessione, tramite polizza fidejussoria assicurativa, bancaria o versamento in contanti al Civico Tesoriere della Città: detta percentuale potrà essere ridotta al 5% nel caso in cui la concessione sia di durata superiore ai 10 anni.

Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti della Città, sarà disposto l'incameramento della cauzione definitiva.

ART. 19

Fallimento o altre cause di modifica della titolarità del contratto

Il concessionario si obbliga per sé e per i propri eredi ed aventi causa.

In caso di fallimento o amministrazione controllata del concessionario, la concessione si intende senz'altro revocata e la Civica Amministrazione provvederà a termini di legge.

In caso di morte del concessionario, è facoltà della Civica Amministrazione scegliere, nei confronti degli eredi ed aventi causa, tra la continuazione o la risoluzione del contratto.

ART. 20
Spese d'atto ed eventuali controversie

Tutte le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione e conseguenti saranno a carico del concessionario.

Nel caso di controversie il soggetto affidatario deve eleggere domicilio legale in Torino ed il foro competente è quello di Torino.

ART. 21
Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione della presente gara, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della gara medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il conferimento dei dati previsti dal bando e dal presente capitolato è obbligatorio ai fini della partecipazione, pena l'esclusione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003.

Nell'espletamento del servizio, gli operatori addetti devono astenersi dal prendere conoscenza di pratiche, documenti e corrispondenza e di qualsivoglia dato personale soggetto a tutela, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. L'aggiudicatario si obbliga ad informare i propri dipendenti, circa i doveri di riservatezza nell'espletamento del servizio.

Il concessionario deve comunicare, già in sede di gara il nominativo del proprio Responsabile del trattamento dei dati.

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Direttore della Circoscrizione 5.

IL DIRETTORE
Arch. Maurizio FLORIO