



CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA ALL'APERTO E DELLA SALA RICREATIVA SITUATE ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI VIA SUPERGA, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CIAMPINO, PER UN ANNO A PARTIRE DA GIUGNO 2022

07 – SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

F.to
RUP Arch. Luana Contu

F.to
Dirigente Settore Tecnico - Ufficio Patrimonio
Ing. Corrado Costantino

Maggio 2022

	REPUBBLICA ITALIANA	
	CITTÁ DI CIAMPINO	
	(Città Metropolitana di Roma Capitale)	
	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA	
	CONTRATTO DI CONCESSIONE PER L’AFFIDAMENTO DEL	
	SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE	
	ALL’APERTO E DELLA SALA RICREATIVA SITUATE	
	ALL’INTERNO DELL’IMPIANTO SPORTIVO DI VIA SUPERGA, DI	
	PROPRIETA’ DEL COMUNE DI CIAMPINO, PER UN ANNO A	
	PARTIRE DA GIUGNO 2022	
	Codice CIG: 923793591E	
	L’anno _____ addì _____ del mese di _____, dinanzi	
	a me Segretario Generale, Ufficiale Rogante abilitato a ricevere i contratti del	
	Comune ai sensi dell'art. 97 comma 4° lettera “c” del T.U. 267/2000 senza	
	l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti,	
	d’accordo tra loro e col mio consenso, il presente atto, viene firmato	
	digitalmente in modalità remota:	
	- Ing. Corrado Costantino nato a Taranto (TA) il 16/05/1967, nella espressa	
	qualità di Dirigente IV e V Settore del Comune di Ciampino (come da	
	Decreti Sindacali n. 10 prot. gen. 51921 del 21 dicembre 2021 e prot.51924	
	del 21 dicembre 2021), in nome per conto e nell’interesse del quale dichiara	
	di agire e presso il quale è per la carica domiciliato – P.I.V.A. 01115411009 -	
	C.F. 02773250580;	
	- _____ nato a _____ (_____) il _____ il quale	
	interviene in qualità di Rappresentante Legale della	
		2

	con sede legale in () Via	
	, CAP - C.F.	
	I.V.A.	
	P R E M E S S O	
	Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.93/2010 è stato approvato il	
	vigente Regolamento per la concessione in uso degli impianti sportivi di	
	proprietà comunale;	
	Che con deliberazione del Commissario Straordinario (assunta con i poteri della	
	Giunta Comunale) registro generale n. 37 del 12-05-2022 avente ad oggetto	
	<i>“Affidamento in concessione della piscina all’aperto e della sala ricreativa situate</i>	
	<i>all’interno dell’impianto sportivo di Via Superga di proprietà del comune di</i>	
	<i>Ciampino. Atto di indirizzo”</i> si è dato indirizzo al Dirigente del Settore Tecnico di	
	disporre gli atti finalizzati all’espletamento di procedura di gara a soggetto esterno	
	qualificato per la gestione della piscina comunale scoperta e della sala ricreativa site	
	in Via Superga, per un anno a partire da giugno 2022;	
	Che con determinazione a contrarre del Dirigente IV e V Settore registro	
	generale n. 363 del 19-05-2022 è stata indetta la procedura di gara per	
	l’affidamento in concessione della suddetta gestione e contestualmente sono	
	stati approvati i relativi elaborati progettuali;	
	Che il valore complessivo della concessione è stimato in € 160.586,00, oneri	
	fiscali esclusi, ed il canone di concessione è stimato in € 12.000,00 (€	
	1.000,00 x 12 mesi), da assoggettare a rialzo in sede di gara;	
	Che con la suindicata determinazione registro generale n. 363 del 19-05-2022 è	
	stata indetta la procedura aperta di gara con aggiudicazione all’offerta	
	economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo,	
		3

	ai sensi dell'art. 95 comma 2) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;	
	Che con la stessa determinazione registro generale n. 363 del 19-05-2022 è	
	stato approvato il presente schema di concessione nel rispetto di quanto	
	previsto dall'art. 165 del D.Lgs. 50/2016, e ss.mm.ii.;	
	Che con determinazione a contrarre del Dirigente IV e V Settore n..... del	
 sono stati approvati gli esiti della selezione pubblica ed è stata	
	aggiudicata la gara, finalizzata all'affidamento in concessione di cui trattasi,	
	ed in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice è stato	
	disposto il conferimento del corrispondente incarico alla società.....;	
	che a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della concessione e	
	degli altri cui per legge è tenuto, l'Appaltatore ha presentato:	
	1) polizza fidejussoria n. emessa il dalla –	
	Agenzia di, il deposito cauzionale di Euro.....;	
	2) polizza assicurativa n.rilasciata dalla ,	
	PREMESSO CHE	
	L'Amministrazione Comunale intende garantire ai cittadini la possibilità di	
	accedere ai servizi dell'impianto della piscina comunale all'aperto con	
	relative pertinenze e sala ricreativa con cucina situate di Via Superga, pertanto	
	a tale scopo il Comune affida la gestione in concessione dei suddetti spazi ed	
	impianti;	
	Il Concessionario è stato individuato a seguito di procedura aperta nel rispetto	
	delle modalità previste dagli artt. 164, 58, 59, e 60 del D.Lgs.50/16 e ss.mm.ii.;	
	Si rende necessario formalizzare l'affidamento della presente concessione	
	mediante contratto in forma di scrittura privata.	
	Tutto quanto sopra premesso tra i contraenti si conviene e si stipula quanto	
		4

segue:

ART. 1) Oggetto della gestione

Il Committente con il presente atto, affida all'Associazione
il servizio di gestione della piscina

comunale all'aperto e della sala ricreativa di via Superga, per l'esclusivo
esercizio di attività natatorie ginnico-sportive e ludico-motorie e ricreative.

Le aree, identificate catastalmente al Foglio n. 17 mappali 29/p, 30/p, 220/p,
361/p, hanno un'estensione complessiva di circa 5000 mq (esclusi spogliatoi e
servizi igienici) e comprendono:

- n. 1 vasca di dimensioni 12,50 x 25,00 m;
- n. 1 vasca di dimensioni 8,00 x 4,00 m;
- spogliatoi e servizi igienici collocati sotto la tribuna del campo di calcio, i
quali saranno a servizio della piscina durante il periodo di apertura al
pubblico della stessa, ossia dal 1 giugno al 30 settembre di ogni anno;
- area a verde di circa 4.400 mq;
- sala ricreativa costituita da un fabbricato in legno lamellare con
tamponature in muratura di superficie di circa 230 mq ed adiacente locale
servizi di circa 14,50 mq.

È inoltre presente, in via Superga, un'area adibita a parcheggio pubblico di
circa 50 posti auto ad uso non esclusivo degli utenti del complesso sportivo-
ricreativo.

Obblighi dell'affidatario:

- garantire l'efficienza e la qualità del servizio;
- favorire la massima diffusione e la pratica del nuoto libero e lo
svolgimento delle attività ricreative e/o di ristoro;

	<ul style="list-style-type: none"> • assicurare l'apertura dell'impianto dalla data di consegna della struttura; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • garantire, per la piscina con relative pertinenze, nel periodo estivo, i 	
	seguenti orari minimi di apertura:	
	- dal lunedì al venerdì: dalle ore 09.00 alle ore 18.00;	
	- sabato, domenica e festivi: dalle ore 09.00 alle ore 18.30;	
	<ul style="list-style-type: none"> • garantire gli interventi di ordinaria manutenzione, al fine di assicurare il 	
	costante e regolare funzionamento degli spazi e degli impianti;	
	<ul style="list-style-type: none"> • rispettare tutti i decreti, le circolari e le ordinanze finalizzate al 	
	contenimento della diffusione del COVID-19;	
	<ul style="list-style-type: none"> • introdurre sistemi di rilevazione del grado di soddisfazione dell'utenza 	
	sulla qualità dei servizi erogati e successivamente comunicare al Comune	
	gli esiti delle rilevazioni effettuate;	
	<ul style="list-style-type: none"> • pagamento di tutte le spese riferite alle utenze, previa separazione e voltura 	
	di tutti i relativi contatori esistenti e/o da realizzare: le utenze relative alle	
	forniture di acqua e luce elettrica andranno intestate all'affidatario che si	
	farà altresì carico degli oneri derivanti da eventuali volture;	
	ART. 2) Durata	
	La concessione ha durata di un anno a decorrere dalla data di sottoscrizione	
	del contratto o dal verbale di consegna nel caso in cui l'avvio della gestione	
	sia antecedente alla formalizzazione contrattuale;	
	Il contratto sotto forma di lettera commerciale decade di diritto alla sua	
	scadenza naturale, senza necessità di alcuna comunicazione o messa in mora	
	da parte del Comune.	
	Art. 3 Canone di concessione	
	Per la gestione dell'impianto il Concessionario versa al Comune il canone	
		6

	concessorio di euro € mensili, più IVA dovuta per legge, per complessivi	
	n.12 mesi di concessione, per un totale di € più IVA, quale risultante	
	dall’offerta di gara al rialzo della base d’asta, presentata dal concorrente attraverso la	
	Piattaforma.	
	Il canone sarà corrisposto secondo le modalità previste dall’art. 3 comma 2	
	del C.S:A:	
	A seguito del ricevimento del pagamento l’Amministrazione concedente	
	provvederà all’emissione di fattura.	
	I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo di bonifico bancario presso la	
	Tesoreria Comunale con la causale: canone di concessione piscina comunale	
	di Via Superga.	
	Il ritardo per il pagamento è massimo di giorni 30, trascorsi tali giorni il	
	concessionario è tenuto a pagare l’interesse legale corrente.	
	Art. 4 Corrispettivo a favore del concessionario	
	La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di:	
	riscuotere ed incamerare le tariffe d’uso dell’impianto, lasciando invariate le	
	vigenti tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del	
	11/10/2013 per i servizi della piscina, adeguando eventualmente le tariffe	
	stesse allorché queste vengano rideterminate dall’Amministrazione con	
	specifico atto.	
	Art. 5 Oneri a carico del concessionario	
	La gestione complessiva dovrà essere svolta direttamente dal Concessionario	
	con propri mezzi e propria struttura tecnico-operativa. Il Concessionario è	
	unico responsabile nei confronti del Concedente, nell’ambito della gestione e	
	del funzionamento dell’impianto.	
		7

	La gestione comprende, in via esemplificativa e non esaustiva, le seguenti	
	attività a carico del Concessionario:	
	- Programmazione, organizzazione e coordinamento dell'attività sportiva e	
	ricreativa, la promozione dell'impianto e dell'attività natatoria;	
	- Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua	
	complessità;	
	- Conduzione degli impianti tecnologici;	
	- Trattamento delle acque della piscina;	
	- Pulizia all'occorrenza, e comunque almeno giornaliera, dell'intero	
	complesso dato in gestione;	
	- Manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità	
	che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità al fine di	
	conservare il complesso gestito, in ogni sua componente, nelle migliori	
	condizioni e di garantire il decoro ed il buon funzionamento di tutte le	
	attività, la sicurezza degli utenti e del personale;	
	- Direzione amministrativa, tecnico-organizzativa e segreteria;	
	- Rispetto degli obblighi di legge in materia di piscine e spazi ricreativi;	
	- Assistenza ai bagnanti con la presenza di addetti al salvamento;	
	- Servizio di medicazione e primo soccorso previsti dalla normativa	
	antinfortunistica e sanitaria vigente.	
	La gestione dovrà rispettare tutto quanto espressamente previsto dalla	
	presente lettera commerciale e nell'offerta tecnica.	
	È vietata ogni forma di utilizzazione delle aree diversa da quella prevista nel	
	capitolato o la modifica di destinazione d'uso degli spazi presenti nel	
	complesso sportivo.	
		8

	Sono a carico del Concessionario anche le utenze telefoniche e il pagamento	
	della Tariffa Igiene Ambientale/TARES;	
	Per quanto concerne l'uso della piscina, il Concessionario applicherà ai terzi	
	fruttori dell'impianto le tariffe comunali stabilite con deliberazione di G.C. n.	
	147 del 11/10/2013.	
	Il rendiconto di gestione sarà presentato dal Concessionario secondo le	
	modalità previste dall'art.15 del C.S.A:	
	Il Concessionario è tenuto a rispettare quanto eventualmente offerto in sede di	
	gara in relazione alle ulteriori gratuità, agevolazioni tariffarie e collaborazioni	
	con le realtà del territorio.	
	Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, sarà considerato	
	consegnatario responsabile e custode della proprietà comunale che dovrà	
	quindi essere conservata in buono stato d'efficienza e di conservazione così	
	da poterla riconsegnare, in perfetta funzionalità, salvo il normale degrado	
	d'uso.	
	Il Concessionario è tenuto a esporre in luogo visibile al pubblico, all'interno	
	dell'impianto, le tariffe d'uso, gli orari e le disposizioni anti-COVID da	
	rispettare.	
	Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, d'igiene, i	
	Regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e	
	compatibili con la natura dell'impianto in oggetto. Il rapporto tra Comune e	
	Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della	
	concessione di un servizio e pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle	
	norme della Legge 27/01/1963 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento	
	commerciale;	
		9

	Il Concessionario è tenuto a richiedere a propria cura e spese, le prescritte	
	licenze ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della propria attività.	
	Si obbliga, inoltre, assumendone ogni responsabilità e ritenendo quindi	
	sollevato il Comune, ad attenersi alle prescrizioni in materia di Pubblica	
	Sicurezza degli impianti sportivi e a quelle che saranno imposte dalla	
	Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo e	
	dalle Autorità competenti; dovrà inoltre provvedere agli adempimenti previsti	
	in materia di prevenzione incendi dal DPR n. 151/2011;	
	Il Concessionario si assume la responsabilità derivante dallo svolgimento	
	dell'attività sportiva o dalla gestione dell'impianto, anche ai fini di eventuali	
	azioni di risarcimento per danni a terzi.	
	Il Concessionario si assume la responsabilità diretta per danni prodotti ai beni	
	di proprietà del Comune.	
	Il Concessionario dovrà osservare il rispetto di quanto previsto in materia di	
	sicurezza ed igiene sul lavoro dal D.Lgs. 81/2008 integrato dal D.Lgs.	
	106/2009 e successive modifiche ed integrazioni;	
	Il Concessionario è da considerarsi “datore di lavoro” ai sensi e per gli effetti	
	del D.Lgs. 81/2008 recante “Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul lavoro”.	
	In base alla normativa richiamata, al “datore di lavoro” spettano a mero titolo	
	esemplificativo e non esaustivo:	
	- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi;	
	- la predisposizione del Piano di Emergenza;	
	- la nomina del Responsabile Sicurezza e Prevenzione, dell'addetto	
	antincendio e pronto soccorso;	
	- la formazione ed informazione dei dipendenti e del personale volontario;	
		10

	- le prove di evacuazione in caso di emergenza;	
	- la segnalazione all'Amministrazione comunale, in qualità di proprietaria	
	dell'immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al	
	fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la	
	sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro	
	adempimento previsto dalla medesima normativa;	
	- la verifica periodica degli impianti a terra così come ogni altro intervento	
	di manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento della sicurezza	
	dell'impianto;	
	- la verifica delle avvenute comunicazioni delle iniziative alle forze	
	dell'ordine;	
	- il controllo del funzionamento delle uscite di sicurezza, i controlli	
	periodici degli estintori.	
	Il Concessionario è inoltre tenuto ad individuare e comunicare	
	all'Amministrazione Comunale il nominativo del ““Responsabile	
	dell'impianto sportivo e ricreativo”, che deve assicurare la propria reperibilità	
	e che costituirà, pertanto, il referente a cui potranno rivolgersi gli Uffici	
	Comunali per ogni richiesta e comunicazione.	
	Art. 6 Responsabilità civile e penale	
	Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle	
	persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento	
	derivare da quanto forma oggetto del presente atto.	
	Il Concessionario possiede apposita polizza assicurativa della agenzia	
	_____.	
	ART. 7) Foro competente	
		11

	Eventuali controversie saranno risolte ai sensi dell'Art. 28 del disciplinare,	
	con competenza del Foro di Velletri.	
	ART. 8 –REGISTRAZIONE	
	Il presente atto, redatto in forma di lettera commerciale (scrittura privata), è	
	soggetto a registrazione in caso di uso ai sensi degli artt. 5,6,39 e 40 del DPR	
	131 del 26/04/1986 e ss.mm.ii.. Le spese dell'eventuale registrazione saranno	
	a carico della parte richiedente.	
	Art. 9 - Antimafia	
	Ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 153/2014 è stata acquisita	
	certificazione di comunicazione antimafia n. _____ del _____ ai sensi dell'art. 87	
	del D.Lgs. 06/09/2011 n. 159 e successive modifiche e integrazioni	
	relativamente al Concessionario.	
	Art. 10 – DURC	
	La società _____ è iscritta nel Registro _____	
	Art. 11 - Codice C.I.G.	
	Ai sensi dell'art 25 della Legge 23/06/2014 n. 89 è stato attribuito alla	
	procedura di gara cui è stato aggiudicato il presente contratto il seguente	
	codice C.I.G.: 923793591E	
	Art. 12 - Anticorruzione	
	Ai sensi del vigente Piano Comunale di Anticorruzione, approvato con	
	Deliberazione del Sub Commissario (assunta con i poteri della Giunta	
	Comunale) atto n. 32 del 26-04-2022, è fatto divieto al Concessionario,	
	durante l'esecuzione del presente contratto, intrattenere rapporti di servizio e	
	fornitura o professionali in genere, con gli Amministratori e Dirigenti e loro	
	familiari stretti (coniuge e conviventi).	
		12

ART. 13 – Codice di comportamento dei dipendenti pubblici

L'Appaltatore dichiara di aver ricevuto copia del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Piano Triennale di Prevenzione alla Corruzione 2021/2023, adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione del Sub Commissario (assunta con i poteri della Giunta Comunale) atto n. 32 del 26-04-2022, di averne preso visione e di essere consapevole dell'obbligo di osservanza dello stesso da parte sua e di tutti i suoi collaboratori.

La violazione degli obblighi derivanti da detto codice è causa di risoluzione o di decadenza dal rapporto derivante dal presente atto.

ART. 14 – Rapporti di collaborazione vietati

Il Concessionario ha reso apposita dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000, circa l'inesistenza di contratti di lavoro o rapporti di collaborazione vietati a norma dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs/2001 e ss.mm.ii..

IL COMUNE Ing. Corrado Costantino – (firmato digitalmente)

IL CONCESSIONARIO – (firmato digitalmente)