

CONTRATTO di CONCESSIONE

TRA

la SOCIETÀ SAN LEO 2000 SERVIZI TURISTICI srl e la Società' "US PIETRACUTA." PER LA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI PIETRACUTA.

L'anno duemilaventitre , il giorno 02 del mese di maggio dell'anno 2023 con la presente scrittura privata redatta in due originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

Dott. Giancarlo Zeccherini , nato a Cesena il 14.09.1957, in qualità di legale rappresentante della società della società San Leo 2000 srl P.I./C.F 01437190414 con sede in San Leo piazza Dante n.14;

Sig.Fabio Carli,nato a San Leo il 04 /03 /1960 C:F: CRLFBA60C04H949J nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società Sportiva Dilettantistica US PIETRACUTA A.S.D con sede in SAN LEO via Fausto Coppi n.21 (p.iva/c.f 00843690413);

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale del comune di San Leo n.3 del 13.04.2022 avente ad oggetto: "Affidamento in House alla Società San Leo 2000 Servizi Turistici srl del servizio pubblico di gestione della piscina comunale scoperta di Pietracuta ";

Visto il contratto di concessione corrente tra la società San Leo 2000 e il Comune di San Leo "CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE SCOPERTA IN LOCALITA' PIETRACUTA"

Attestato che la Società San Leo 2000 srl ha espresso la volontà di gestire tale servizio mediante l'esternalizzazione della gestione del predetto impianto di proprietà comunale, attraverso l'affidamento in concessione a terzi soggetti, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica;

Visto la delibera del c.d.a del 30.04.2022 ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del DLgs. 50/2016 e della Legge 120/2020 art. 1 comma 2 lett. a) come modificato dall'art. 51 del D.L. 77/2021 convertito in L. 108/21 per l'affidamento diretto del servizio di gestione della Piscina Comunale scoperta di Pietracuta”;

Visto l'offerta economica presentata e il consenso dalla società Sportiva Dilettantistica US Pietracuta A.S.D. con sede in SAN LEO via Fausto Coppi n.21 (p.iva/c.f 00843690413);
alla gestione della Piscina Comunale scoperta di Pietracuta”;

premesse tutto ciò

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1. Oggetto della Concessione

La Società San Leo 2000 s.r.l. affida in concessione la gestione della piscina comunale ubicata in Pietracuta via Fausto Coppi, n.18 – San Leo (RN), alla società Sportiva Dilettantistica US Pietracuta A.S.D che accetta e si obbliga a gestire funzionalmente ed economicamente l'intero impianto alle condizioni di seguito indicate.

Articolo 2. Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita **24 mesi** con possibilità di opzione da parte della società Sanleo2000 di proroga per un periodo **di 12 mesi**;

Con la presente concessione la Società Sanleo2000, al fine di consentire la gestione dell'impianto sportivo di cui al precedente art. 1, attribuisce al concessionario, per l'intera durata della concessione, l'uso dell'immobile suddetto, ubicato in Pietracuta via Fausto Coppi , identificato catastalmente al foglio n° Il fabbricato è accatastato al Foglio 1 Part. 367 Sub 1 (porzione docce, spogliatoi, CT di proprietà comunale)

Foglio 1 Part. 367 Sub 2 (porzione di copertura sopra gli spogliatoi anch'essa di proprietà comunale)
la restante porzione bar e copertura praticabile al Foglio 1 Part. 368 (altra proprietà)

l'area esterna con la piscina al Foglio 1 Part. 342

le restanti porzioni esterne intorno al fabbricato Foglio 1 Part. 340. L'impianto è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al concessionario che ne ha preso atto.

La Società San Leo 2000 cede in sublocazione per il periodo Maggio/Settembre il locale ad uso commerciale sito in Pietracuta via Fausto Coppi distinto al catasto terreni di detto comune al foglio n.1, mappale n 341, classe 3;

Il Concessionario ha la facoltà di attivare il servizio di somministrazione di alimenti e bevande previo possesso di tutte le autorizzazioni amministrative richieste.

La consegna deve avvenire mediante apposito verbale, da redigersi in contraddittorio tra le due parti e da entrambe sottoscritto.

Articolo. 4 Divieto di sub-concedere

E' fatto divieto al Concessionario di cedere o sub-concedere la gestione anche parziale dell'impianto.

Articolo. 5 Corrispettivo

Il corrispettivo a favore della società SanLeo2000 è fissato nella misura complessiva per l'intera durata della concessione di **euro 10.000 oltre ad I.V.A.** come per legge se dovuta; **il corrispettivo potrà totalmente o parzialmente essere corrisposto mediante acquisto di attrezzatura necessaria alla gestione della piscina, come da capitolato d'appalto, prima dell'inizio dell'attività o durante il periodo dell' attività.** Il concessionario presenta alla concedente entro il 30 ottobre di ogni anno di gestione un rendiconto delle risultanze economiche della gestione alla società concedente per una analisi sulla sostenibilità della gestione al fine di garantirne la continuità.

Le parti al fine di garantire la continuità della gestione sono chiamate a concordare le azioni più opportune da assumere.

Articolo 6 Oneri del Concessionario

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di gestione nonché tutte quelle inerenti la manutenzione ordinaria dell'impianto così come meglio specificato nel capitolato d'onori.

Articolo. 7 Tariffe

Alla fine di ogni anno il concessionario presenta alla concedente rendiconto delle risultanze economiche della gestione anche ai fini di una eventuale richiesta di modifica delle tariffe.

Il gestore deve altresì fornire informazioni sul numero delle utenze, fasce, provenienza, modo di utilizzo con cadenza almeno semestrale.

Il gestore concederà al Comune l'utilizzo gratuito per quattro giornate l'anno.

Il gestore è tenuto a mettere a disposizione della cittadinanza gli impianti sportivi nei giorni e nelle fasce orarie proposte in sede di gara e/o stabilite con il Comune.

Le tariffe da applicarsi sono quelle stabilite annualmente concordate con la concedente sentito il parere del Comune.

Articolo 8 Sorveglianza

La società San Leo 2000 si avvale del Settore LL.PP.- Servizi Tecnici – Ambiente del comune di San Leo per vigilare, in ordine alla gestione dell'impianto, affinché questa avvenga nel pieno rispetto degli obblighi contrattuali e normativi.

Articolo 9 Responsabilità

Ogni responsabilità inerente e dipendente dalla gestione e dall'uso dell'impianto e dallo svolgimento delle attività viene esplicitamente, senza eccezioni e per intero assunta dal Concessionario, sollevandone completamente la società Sanleo2000.

Il concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a stipulare prima dell'inizio della gestione le seguenti polizze:

- a) sul fabbricato per danni di incendio e di forza maggiore ;

b) responsabilità civile nei confronti di terzi durante tutto il periodo della gestione per danni per un massimale minimo di Euro;

Articolo 10 Riconsegna

Al termine dell'affidamento il Concessionario deve riconsegnare, in buono stato di conservazione, il complesso e gli impianti mediante atto di riconsegna. Contestualmente alla riconsegna, il Concessionario dovrà curare lo sgombero dall'impianto delle cose di sua proprietà, restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito altrove.

Nel caso di inottemperanza la concedente procederà d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli potesse competere.

Articolo 11 Pulizie - Sanificazioni

Alla scadenza della concessione le dotazioni assegnate dovranno essere riconsegnate in perfetta efficienza , rimanendo a carico del Concessionario ogni onere per riparazioni o sostituzione delle stesse, qualora, in sede di verifica finale per attestazione di regolare esecuzione o durante l'esercizio , si riscontrassero difetti o rotture determinati da qualsiasi causa.

Pulizia e sanificazione degli impianti e dei locali della piscina dovranno essere garantiti osservando gli standard previsti dalle normative vigenti in materia.

Articolo 12 Interruzione del Servizio

Durante la gestione dell'impianto in ogni caso di arbitraria e colpevole sospensione dell'attività del concessionario, la concedente potrà sostituirsi al concessionario, pur in costanza di concessione, e fatto salvo l'obbligo del concessionario stesso di riprendere al più presto e regolarmente la propria

attività fino ad un massimo di 60 giorni consecutivi, decorsi i quali si avrà vera e propria interruzione del servizio.

Articolo 13 – Controversie

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto sono devolute all'autorità giudiziaria competente del Foro di Rimini, con esclusione della competenza arbitrale.

Articolo 12 Spese

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto, successive e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico del Concessionario.

Articolo 13 Disposizioni Finali

Per tutto quanto non previsto nei precedenti articoli le parti faranno riferimento al Codice Civile, nonché alle norme vigenti in materia di gestione delle piscine e degli impianti sportivi alle quali, nessuna esclusa, il Concessionario deve assoggettarsi.

Allegato Capitolato d'Oneri come parte integrante del contratto

Letto, Confermato e sottoscritto in San Leo

Società Sanleo2000srl

(.....)

Società Sportiva Dilettantistica

(.....)

STATE OF TEXAS,
COUNTY OF _____
I, _____, County Clerk,
do hereby certify that _____
is the true and correct copy of the
_____ filed for record in my
office on _____ at _____ o'clock
of the _____ day of _____, 19____.

attività fino ad un massimo di 60 giorni consecutivi, decorsi i quali si avrà vera e propria interruzione del servizio.

Articolo 13 – Controversie

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto sono devolute all'autorità giudiziaria competente del Foro di Rimini, con esclusione della competenza arbitrale.

Articolo 12 Spese

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto, successive e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico del Concessionario.

Articolo 13 Disposizioni Finali

Per tutto quanto non previsto nei precedenti articoli le parti faranno riferimento al Codice Civile, nonché alle norme vigenti in materia di gestione delle piscine e degli impianti sportivi alle quali, nessuna esclusa, il Concessionario deve assoggettarsi.

Allegato Capitolato d'Oneri come parte integrante del contratto

Letto, Confermato e sottoscritto in San Leo

Società Sanleo2000srl
SAN LEO 2000
SERVIZI TURISTICI S.r.l. Unipersonale
Piazza Dante Alighieri, 14 - 47865 SAN LEO (RN)
Codice Fiscale e Partita IVA 01437190414
Iscritta al n. 01437190414 del Registro Imprese di Rimini
R.E.A. N. 312474
"Soggetto all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di San Leo (ex Art. 2497/bis c.c.)"

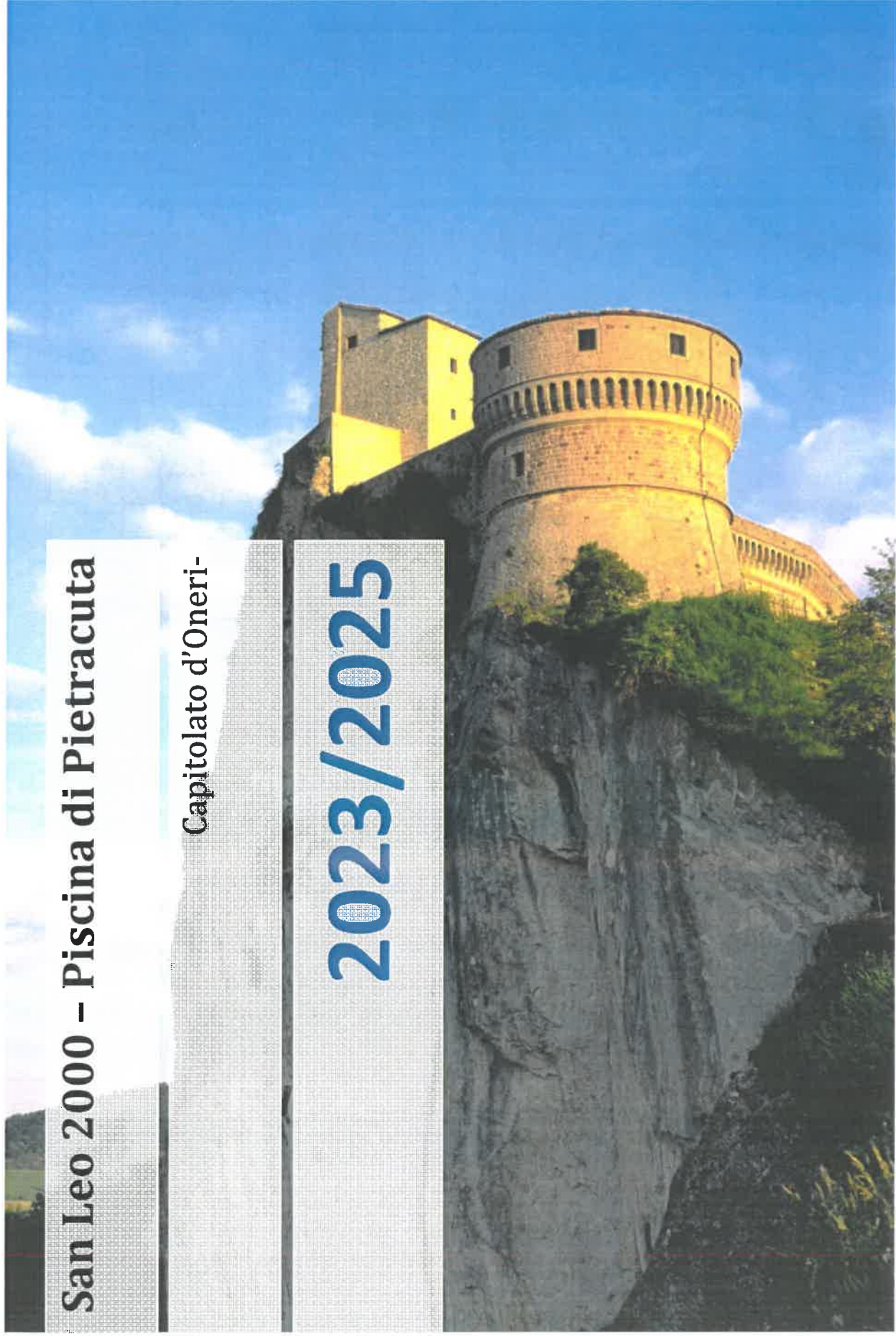
Società Sportiva Dilettantistica

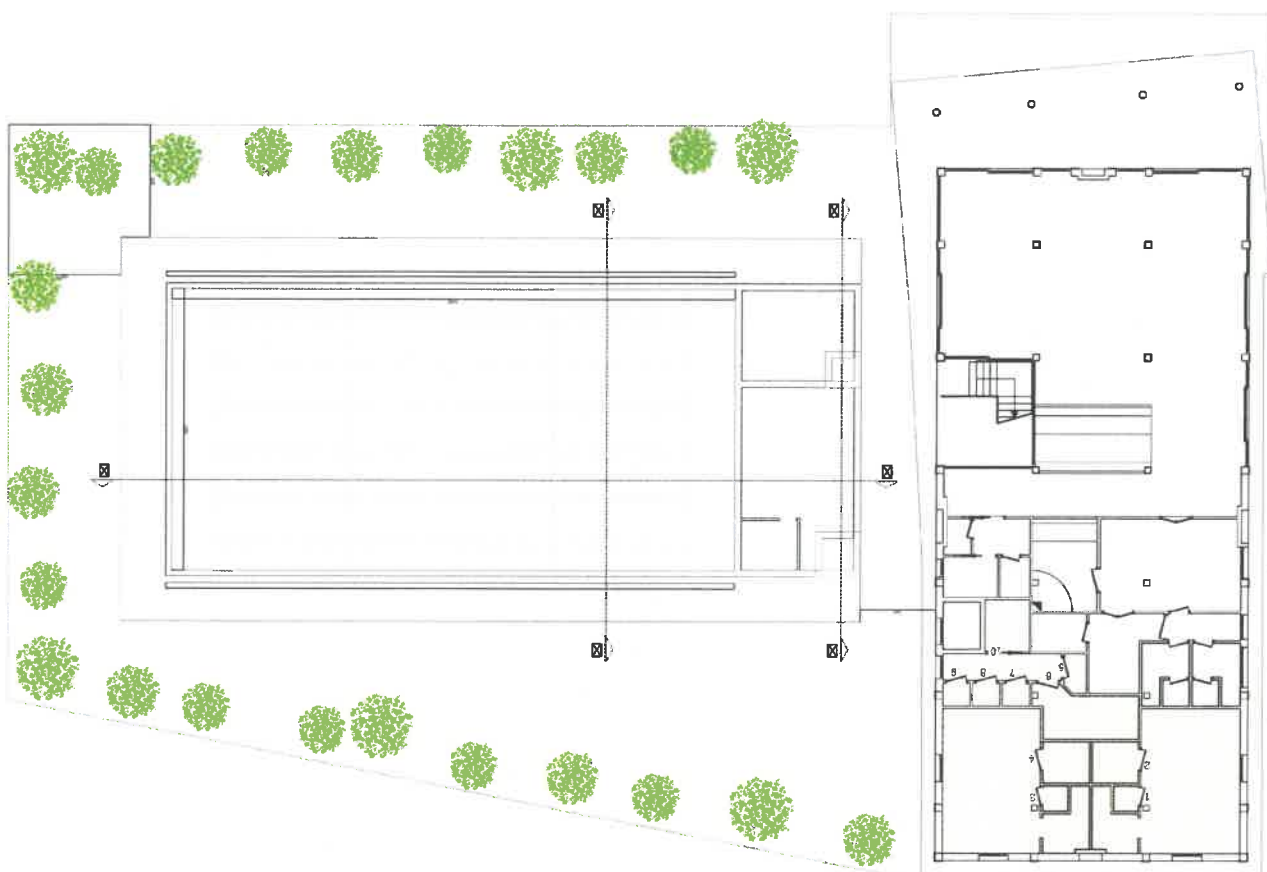
(.....) **U.S. PIETRAEUTA A.S.D.**
Via S. Croce n° 7 - 47865 San Leo (RN)
P.IVA 00843690413
R.I.S.C. - I.N.D. codice 09632

San Leo 2000 – Piscina di Pietracuta

Capitolato d'Oneri-

2023/2025





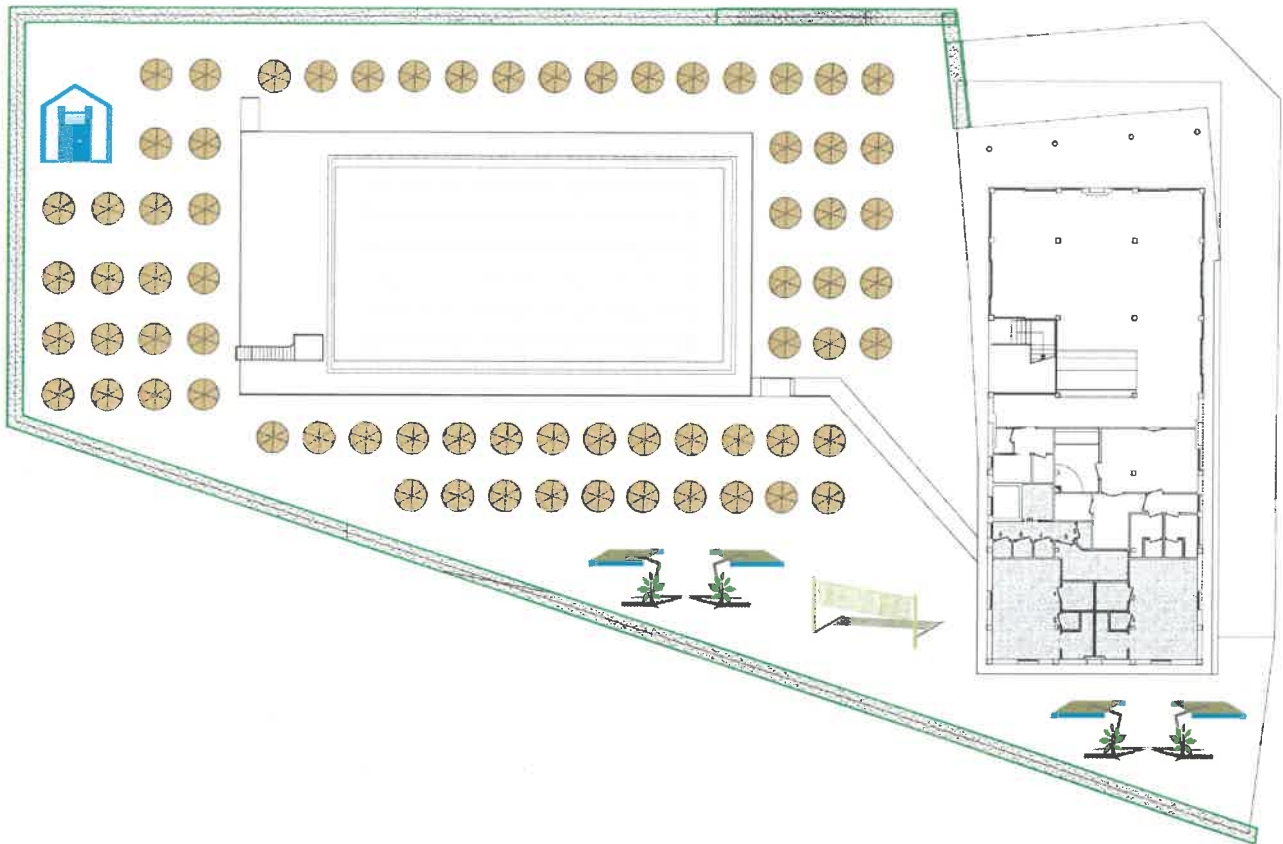
Progetto di valorizzazione e gestione della piscina comune di Pietracuta comune di San Leo gestita da San Leo 2000

Business Plan

Il presente business plan è finalizzato ad indicare i costi necessari per l'acquisto di attrezzature e impiantistica al fine di avere una gestione funzionale della attività al servizio natatorio e accompagnato da un quadro economico costi/ricavi. La proposta in oggetto prevede due punti importanti di intervento:

1. Acquisto attrezzatura e impiantistica ;
2. Gestione del servizio.

Concept



Il cuore dell'intervento sarà comunque il completamento dell'arredo degli spogliatoi e la predisposizione della reception/. Grande importanza si ritiene dare inoltre all'impianto trattamento acqua con sistemi automatici innovativi e funzionali a mantenere un'alta qualità dell'acqua sia dal punto di vista estetico che igienico sanitario. Ritenendo facile comprendere come e quanto sia importante focalizzare l'argomento, vediamo quali sono i punti di forza dell'intervento:

- Rivalutazione degli spazi;
- Nuova /reception/;
- Nuove funzioni e ampliamenti.
- Attrezzature sportive e complementi d'arredo.
- Lettini e ombrelloni a servizio dell'area solarium

Manutenzione e Mantenimento impianto di Trattamento Filtraggio acqua.

Un impegno particolare si chiede al gestore sull'impianto di trattamento acqua in particolare si fa riferimento alle tipologia della vasca, all'affluenza dell'utenza e al tipo d'impianto di filtrazione, proponiamo, come miglior compromesso tra costi in uso/qualità dell'acqua/comfort dei bagnanti, una sistema di clorazione ultra professionale , di alta precisione nel dosaggio e studiato appositamente per certi tipi di impianti estivi al fine di ridurre i costi del trattamento chimico dell'acqua in estate, con il raggiungimento di altissimi standard qualitativi dell'acqua.

Tutte le attrezzature da noi proposte sono dei sistemi di analisi e dosaggio di prodotti chimici affidabili e facili da usare, frutto del continuo studio ed evoluzione del reparto Sviluppo

Tecnologico di Diversey (divisione alla continua ricerca di miglioramenti per ridurre i guasti e i relativi spostamenti del ns personale tecnico).

Il dosaggio dei prodotti chimici avviene attraverso un dissolutore studiato e sviluppato per permetterne un facile uso da parte dell'operatore e, soprattutto, di lavorare in estrema sicurezza.

Periodicamente verranno verificati (attraverso le analisi del laboratorio) lo stato dei letti filtranti, così da tenere monitorato l'efficacia dei filtri stessi, all'occorrenza potrebbero rendersi necessari dei trattamenti specifici sul filtro che verranno valutati tra i nostri operatori e i ns responsabili tecnici.



Periodo attività

- Dal 28 maggio al 11 settembre

L'estensione dell'attività ci permetterebbe di lavorare dai primi di maggio ad ottobre in esterno (salvo buon tempo) e soprattutto grazie al riscaldamento dell'acqua con il teleriscaldamento.

Periodo di lavoro quotidiano

- Dalle 10.00 alle 20.00 dal lunedì al venerdì

- Dalle 10.00 alle 20.30 sabato e domenica
- Attività collaterali: attività corsistiche acquagym e altro;
attività di aperture serali, serate a tema.

Modalità di accesso

- A pagamento con previsione di predisposizione di listino prezzi e abbonamenti anche targettizzati per fasce e nuclei familiari. Verrà prestata particolare attenzione alle fasce più deboli, a scuole e centri estivi convenzionati con il comune.

5

Acquisto Attrezzatura e COSTI DELL'INVESTIMENTO

	TOTALE
ATTREZZATURE SPOGLIATOI	€ 2.000
RECEPTION	€ 1.000
OMBRELLONI	€ 1.000
LETTINI	€ 1.000
AREA BAR	€ 1.000
LUCI PISCINA	€ 3.000
ATTREZZATURE TECNICHE	
Impianto irrigazione automatico	€ 4.000
Impianto Videosorveglianza	€ 4.000
Caldaia per spogliatori	€ 3.000
TOTALE	€ 20.000

ANALISI DELLA FATTIBILITA' FINANZIARIA

Il presente paragrafo ha la finalità di studiare la fattibilità finanziaria dell'investimento cercando di stabilire quelli che sono i costi di gestione dell'area e i ricavi ipotizzati dall'utilizzo delle strutture sportive oggetto di questo studio.

Dalla precedente tabella relativa ai costi per acquisto attrezzature e impiantistica, emerge un **fabbisogno finanziario per investimenti nel periodo 2023/2025 complessivo è di € 20.000. Il gestore potrà a suo carico fare investimenti durante la concessione, l'ammontare degli andranno a scalare dal corrispettivo annuale della concessione.** L'impegno finanziario è a carico del gestore regolato da un contratto di Partenariato pubblico-privato (PPP); la forma di cooperazione tra soggetto pubblico e soggetto privato, con lo scopo di finanziare la gestione di infrastrutture pubbliche, come la piscina, per fornire un servizio di interesse pubblico; al termine della concessione l'attrezzatura e l'impiantistica rimangono nel patrimonio della società Sanleo2000.

Listino Prezzi

Tutte le tariffe si intendono al netto dell'IVA

ATTIVITA'	TARIFFA
PISCINA	€ 8,00 adulti
	€ 5,00 bambini (16 anni)
PISCINA (ingresso dopo le 16)	€ 5,00 adulti
	€ 3,00 bambini (16 anni)
Pass Famiglia	Gratuita per un bambino sotto 16 anni
OMBRELLONI	€ 3,00
LETTINO	€ 2,00
ABBONAMENTI STAGIONALI(residenti)	€ 130,00 adulti
	€ 80,00 bambini
ABBONAMENTI STAGIONALI (non residenti)	€ 150,00 adulti
	€ 100 bambini
ABBONAMENTI per 10= INGRESSI	€ 60.00

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga a favore della Società Sanleo2000:

- a rispettare le disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore durante la gestione del servizio sostenendo gli oneri per l'applicazione del D. L.vo 81/08 per la tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori;
- a garantire tutte le condizioni di sicurezza ed igienicità necessarie per gestire correttamente l'impianto natatorio;
- a garantire tutte le condizioni di sicurezza ed igienicità necessarie per gestire correttamente l'impianto natatorio;
- ad eseguire durante tutto il periodo della concessione tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché le opere ulteriori che si rendessero necessarie per la migliore funzionalità dell'impianto, necessarie per assicurare l'ottimale stato e funzionalità del complesso immobiliare per lo scopo a cui è destinato, oltre alle pulizie;

Per manutenzione ordinaria si intendono :

- gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo, in relazione all'impianto oggetto della concessione, rientrano nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
- riparazione e manutenzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni e loro verniciatura;
- riparazione e manutenzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione;

In particolare il concessionario dovrà:

- rispettare la normativa vigente in materia di gestione delle piscine pubbliche;
- mantenere la custodia, l'efficienza e la pulizia degli impianti, locali annessi ed area di pertinenza;
- provvedere all'ordinaria manutenzione della struttura, area di pertinenza, impianti ed attrezzature mantenendo gli stessi a norma di Legge;-
- svolgere la più intensa opera di promozione dell'attività dell'impianto natatorio avendo riguardo alle esigenze delle diverse fasce di età, dalla prima infanzia agli anziani, in modo da conseguire il massimo utilizzo e rendimento sociale dell'impianto;

L'amministrazione Comunale si assume a proprio carico, le utenze ad essa intestate, per i consumi di energia elettrica, gas, acqua per il funzionamento degli impianti.

Letto, Confermato e sottoscritto in San Leo

Società Sanleo2000srl

Società Sportiva *Dilettantistica*

(.....)

(.....)

In particolare il concessionario dovrà:

- rispettare la normativa vigente in materia di gestione delle piscine pubbliche;
- mantenere la custodia, l'efficienza e la pulizia degli impianti, locali annessi ed area di pertinenza;
- provvedere all'ordinaria manutenzione della struttura, area di pertinenza, impianti ed attrezzature mantenendo gli stessi a norma di Legge;-
- svolgere la più intensa opera di promozione dell'attività dell'impianto natatorio avendo riguardo alle esigenze delle diverse fasce di età, dalla prima infanzia agli anziani, in modo da conseguire il massimo utilizzo e rendimento sociale dell'impianto;

L'amministrazione Comunale si assume a proprio carico, le utenze ad essa intestate, per i consumi di energia elettrica, gas, acqua per il funzionamento degli impianti.

Letto, Confermato e sottoscritto in San Leo

Società Sanleo2000srl

Società Sportiva Dilettantistica

SAN LEO 2000
SERVIZI TURISTICI S.r.l. Uniper
 Piazza Dante Alighieri, 14 - 47865 SAN LEO (RN)
 Codice Fiscale e Partita IVA 01437100413
 Iscritta al n. 01487190414 del Registro Imprese
 R.I.E.A.N. 312474
 "Soggetto all'attività di direzione e coordinamento
 del Comune di San Leo (ex Art. 2497/b)


U.S. PIETRACUTA A.S.D.
 Via E. Coppi n°1 - 47865 San Leo (RN)
 P.IVA 00843890413
 R.I.G.C. - L.N.D. codice 68692