COMUNE DI FANANO

PROVINCIA DI MODENA

C.a.p. 41021 - C.F. 00562780361 - Tel. 0536-68803 - Fax 0536-68954

CAPITOLATO SPECIALE

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA PALESTRA COMUNALE "CIMONE FOR WELLNESS"

ART. 1 – OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

1. Il presente capitolato disciplina l'affidamento della gestione della palestra comunale denominata "Cimone for Wellness", ubicata nel Comune di Fanano, in Via Abà N. 248B.
2. La struttura è destinata allo svolgimento di attività sportive, motorie, di fitness, di ginnastica e di promozione della salute, nonché all'organizzazione di corsi, iniziative e attività collettive coerenti con le finalità della struttura.
3. La gestione comprende l'organizzazione e lo svolgimento delle attività, l'apertura al pubblico, la custodia, la pulizia, la manutenzione e la conservazione dei locali, degli impianti e delle attrezzature, secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato.
4. L'affidamento è finalizzato al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e dovrà essere svolto in coerenza con le finalità sociali, sportive e sanitarie del progetto "Cimone for Wellness".

ART. 2 – NATURA E FINALITÀ DEL SERVIZIO

1. La gestione della palestra si configura come servizio non economico di interesse generale, finalizzato alla promozione dell'attività fisica, del benessere psicofisico, della prevenzione e dell'inclusione sociale.
2. Costituiscono finalità prioritarie del servizio:
    a. promuovere la diffusione dell'attività fisica e di corretti stili di vita;
    b. favorire l'accesso alla pratica sportiva da parte della popolazione di tutte le fasce d'età;
    c. sviluppare iniziative rivolte alle persone anziane, alle persone con disabilità e ai soggetti in condizioni di fragilità;
    d. favorire la realizzazione di attività di prevenzione e promozione della salute;
    e. sviluppare collaborazioni con le istituzioni sanitarie, scolastiche, sportive e associative del territorio;
    f. ampliare e qualificare l'offerta di servizi sportivi e motori disponibili sul territorio comunale.
3. Il gestore dovrà organizzare il servizio in modo coerente con tali finalità, garantendo continuità, accessibilità e adeguati standard qualitativi.
4. L'attività dovrà essere svolta nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, parità di trattamento, proporzionalità e buon andamento dell'azione amministrativa.

ART. 3 – DURATA DELL'AFFIDAMENTO E RINNOVO

1. L'affidamento avrà durata di cinque anni decorrenti dalla data di consegna dei locali, risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di esercitare un'opzione di rinnovo per un ulteriore periodo di cinque anni, previa verifica del corretto svolgimento del servizio, del rispetto degli obblighi contrattuali e della permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione della gestione.
3. Il rinnovo dovrà essere disposto con apposito provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale. Non è ammesso alcun rinnovo tacito.
4. Il rinnovo non costituisce un diritto automatico del gestore e sarà subordinato alla valutazione positiva dell'attività svolta, con particolare riferimento alla qualità del progetto gestionale, alla continuità del servizio, alla manutenzione della struttura e al mantenimento dei requisiti richiesti.
5. Le condizioni economiche e gestionali applicabili al periodo di rinnovo saranno quelle definite negli atti di affidamento, salvo gli aggiornamenti e le modifiche espressamente consentiti.

ART. 4 – CONSEGNA DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE

1. La struttura sarà consegnata al gestore mediante apposito verbale, nel quale saranno descritti lo stato dei locali, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature presenti.
2. Il gestore sarà tenuto a custodire diligentemente i beni ricevuti, utilizzandoli esclusivamente per le finalità previste dal presente capitolato e conservandoli in condizioni di efficienza e sicurezza.
3. Il gestore potrà integrare le dotazioni esistenti con attrezzature di propria proprietà, previa comunicazione al Comune e verifica della compatibilità con gli spazi, gli impianti e le caratteristiche della struttura.
4. Tutte le attrezzature introdotte dovranno essere conformi alle disposizioni normative e tecniche applicabili, corredate delle certificazioni, dichiarazioni di conformità e documentazione necessaria in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso.
5. Le attrezzature introdotte dal gestore resteranno di sua proprietà, salvo diverso accordo scritto con il Comune, e dovranno essere rimosse alla cessazione del rapporto, qualora non diversamente concordato.
6. Alla scadenza dell'affidamento, i beni comunali dovranno essere restituiti nello stato risultante dal normale deterioramento d'uso, fatta salva la responsabilità del gestore per danni imputabili a negligenza, incuria o utilizzo improprio.
7. La struttura è dotata di un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell’edificio, già collegato all’utenza elettrica e al relativo contatore della palestra. L’impianto è destinato esclusivamente al servizio della struttura e alla copertura dei relativi fabbisogni energetici.
8. Il gestore è tenuto a utilizzare l’impianto nel rispetto delle modalità di funzionamento e delle prescrizioni tecniche previste, a segnalare tempestivamente al Comune eventuali anomalie o malfunzionamenti e a consentire l’accesso al personale incaricato dal Comune per le verifiche e gli interventi necessari.
9. I consumi elettrici della struttura rimangono a carico del gestore, tenendo conto degli eventuali benefici derivanti dall’energia prodotta e autoconsumata dall’impianto fotovoltaico.

ART. 5 – CANONE DI GESTIONE E UTENZE

1. Il gestore sarà tenuto a corrispondere al Comune un canone annuo per la gestione e l'utilizzo della struttura.
2. Il canone annuo posto a base della procedura di affidamento è stabilito in € 3.000,00.
3. L'offerta economica dovrà prevedere un rialzo rispetto al canone annuo posto a base di gara. Il canone contrattuale sarà determinato sulla base dell'offerta economica presentata dall'aggiudicatario.
4. Il canone dovrà essere corrisposto annualmente in via anticipata, secondo le modalità e le scadenze stabilite nella convenzione.

5. Il mancato utilizzo della struttura, la riduzione degli accessi o l'andamento economico della gestione non daranno diritto a riduzioni o sospensioni del canone, salvo i casi espressamente previsti dalla legge o dal contratto.
6. Tutte le utenze relative alla struttura saranno interamente a carico del gestore, comprese, a titolo esemplificativo, energia elettrica, acqua, riscaldamento, gas, telefonia, connettività e ogni altro servizio necessario al funzionamento della palestra.
7. Saranno altresì a carico del gestore tutte le spese connesse alla gestione ordinaria del servizio, comprese quelle relative al personale, ai materiali di consumo, alla pulizia e alla manutenzione di propria competenza.

ART. 6 – GARANZIA DEFINITIVA

1. A garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti con l'affidamento, il gestore dovrà costituire, prima della sottoscrizione della convenzione e comunque prima della consegna dei locali, una garanzia definitiva pari a € 6.000,00.
2. La garanzia dovrà essere prestata mediante le forme e con le modalità indicate negli atti della procedura e nella convenzione.
3. La garanzia dovrà rimanere valida per tutta la durata del rapporto contrattuale, compreso l'eventuale periodo di rinnovo.
4. Il Comune potrà avvalersi della garanzia, previa contestazione dell'inadempimento e nel rispetto delle disposizioni contrattuali, per il recupero di somme dovute, il ristoro di danni e la copertura degli obblighi rimasti inadempiuti.
5. In caso di escussione totale o parziale, il gestore sarà tenuto a reintegrare la garanzia entro il termine assegnato dal Comune.
6. La garanzia sarà svincolata al termine del rapporto, previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, del pagamento di tutte le somme dovute e della regolare riconsegna della struttura e dei beni comunali.
7. La garanzia non sostituisce le coperture assicurative richieste e non limita la responsabilità del gestore per eventuali danni eccedenti il suo importo.

ART. 7 – INVESTIMENTO INIZIALE OBBLIGATORIO

1. Il gestore dovrà realizzare, a propria cura e spese, un investimento iniziale minimo pari a € 5.000,00, destinato al miglioramento delle condizioni acustiche della stanza situata al primo piano della struttura.
2. L'intervento dovrà essere finalizzato alla riduzione della propagazione del rumore e al miglioramento del comfort acustico degli ambienti, nel rispetto delle caratteristiche edilizie e impiantistiche dell'immobile.
3. Prima dell'esecuzione degli interventi, il gestore dovrà presentare al Comune una proposta tecnica ed economica, comprensiva dei materiali, delle modalità di realizzazione e dei costi previsti, da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione.
4. L'investimento dovrà essere completato entro sei mesi dalla consegna dei locali.
5. Il gestore dovrà documentare l'effettiva realizzazione dell'investimento mediante fatture, documentazione fotografica e ogni altro documento richiesto dal Comune.
6. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni edilizie, impiantistiche, acustiche e di sicurezza applicabili, senza arrecare pregiudizio alla struttura.
7. Le opere e le migliorie stabilmente incorporate nell'immobile resteranno acquisite al patrimonio comunale alla cessazione del rapporto, senza che il gestore possa richiedere indennizzi, compensi o rimborsi.

ART. 8 – ORARI MINIMI DI APERTURA

1. Il gestore dovrà garantire l'apertura della palestra per almeno cinque giorni alla settimana, per un totale minimo di 40 ore settimanali.
2. Il calendario degli orari di apertura dovrà essere comunicato al Comune prima dell'avvio della gestione e dovrà essere esposto in modo visibile presso la struttura e reso disponibile agli utenti attraverso i canali informativi del gestore.
3. Gli orari e le eventuali maggiori aperture offerte in sede di gara costituiranno impegni contrattuali vincolanti.
4. Eventuali modifiche agli orari dovranno essere preventivamente comunicate al Comune e non potranno comportare una riduzione delle condizioni minime di apertura o degli impegni assunti in sede di gara senza preventiva autorizzazione.
5. Eventuali chiusure straordinarie dovute a necessità tecniche, manutentive o di sicurezza dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune, indicando le relative motivazioni e la durata prevista.
6. Il gestore dovrà garantire la continuità del servizio e non potrà procedere a chiusure ingiustificate o non autorizzate.

ART. 9 – ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEI CORSI

1. La palestra dovrà essere utilizzata, oltre che per le normali attività di fitness e sala pesi, anche per l'organizzazione di corsi e attività motorie individuali e collettive.
2. Il concorrente dovrà presentare in sede di gara una proposta di organizzazione delle attività e dei corsi che intende realizzare, indicando almeno:
    a. tipologia dei corsi;
    b. frequenza settimanale;
    c. destinatari delle attività;
    d. modalità organizzative;
    e. personale e figure professionali incaricate.
3. Il programma dei corsi costituirà elemento dell'offerta tecnica e, in caso di aggiudicazione, impegno contrattuale del gestore.
4. Il gestore dovrà assicurare lo svolgimento delle attività dichiarate in sede di gara, comunicando al Comune eventuali variazioni sostanziali e motivandone le ragioni.
5. I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente nel rispetto della destinazione d'uso autorizzata e delle finalità sportive e motorie della struttura.
6. È espressamente vietato utilizzare i locali per attività diverse da quelle sportive e motorie consentite, quali, a titolo esemplificativo, servizi di somministrazione alimenti e bevande, trattamenti di bellezza, servizi estetici o altre attività non compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile.
7. È altresì vietato concedere a terzi l'utilizzo dei locali per attività estranee all'oggetto dell'affidamento.

ART. 10 – TARIFFE E AGEVOLAZIONI

1. Le tariffe per l'utilizzo della palestra, gli abbonamenti, gli ingressi singoli e la partecipazione ai corsi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
2. Il gestore non potrà applicare tariffe diverse da quelle approvate, né introdurre nuovi servizi a pagamento senza preventiva autorizzazione comunale.
3. Le tariffe dovranno essere esposte in modo chiaro e visibile presso la struttura e rese disponibili agli utenti attraverso i canali informativi del gestore.
4. In attuazione degli accordi di collaborazione sottoscritti dal Comune con AUSL di Modena e A.S.D. IN2THEWHITE, il gestore dovrà garantire la disponibilità della struttura e delle relative attrezzature per le iniziative di interesse pubblico promosse o concordate dall'Amministrazione comunale, alle condizioni agevolate stabilite dal presente capitolato.

5. In particolare, per le attività promosse direttamente dall'Amministrazione comunale, il gestore dovrà riconoscere una riduzione del 50% rispetto alla tariffa ordinaria approvata per l'ingresso singolo alla palestra, per un massimo di 50 ingressi singoli per ciascun anno di gestione.
6. L'agevolazione dovrà essere applicata alle iniziative preventivamente individuate o autorizzate dal Comune. Le modalità di richiesta, prenotazione e fruizione degli ingressi agevolati saranno concordate con l'Amministrazione.
7. Il gestore dovrà tenere un apposito registro degli ingressi agevolati utilizzati, da mettere a disposizione del Comune per le verifiche.

ART. 11 – PALESTRE CHE PROMUOVONO SALUTE

1. Il gestore dovrà assicurare l'adesione della palestra alla rete regionale delle "Palestre che promuovono salute", secondo i requisiti e le modalità previsti dagli indirizzi regionali vigenti, con particolare riferimento alla DGR Emilia-Romagna n. 2127/2016 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Il gestore dovrà garantire il mantenimento dell'iscrizione per tutta la durata dell'affidamento, assicurando il rispetto continuativo dei requisiti organizzativi, strutturali, professionali e funzionali richiesti.
3. Dovrà essere garantita la collaborazione con l'AUSL di Modena – Distretto di Pavullo nel Frignano per la realizzazione delle attività previste dall'accordo sottoscritto con il Comune.
4. In particolare, il gestore dovrà collaborare per favorire:
    a. lo sviluppo di attività motorie rivolte a persone con patologie croniche;
    b. la realizzazione di programmi di attività motoria adattata
    c. iniziative rivolte a persone fragili o in condizioni di svantaggio;
    d. momenti informativi e formativi sui benefici dell'attività fisica;
    e. l'integrazione tra attività sportive e servizi sociosanitari territoriali.
5. Il gestore dovrà partecipare, per quanto di propria competenza, ai tavoli di lavoro e alle iniziative di coordinamento promosse dall'Amministrazione e dall'AUSL.
6. L'eventuale perdita, sospensione o mancato rinnovo dell'iscrizione dovrà essere immediatamente comunicata al Comune. Qualora imputabile al gestore, costituisce inadempimento contrattuale, ferma restando la valutazione della gravità e delle conseguenze.

ART. 12 – RISPETTO DEGLI ACCORDI DI COLLABORAZIONE

1. Il gestore è tenuto a rispettare integralmente, per quanto di propria competenza, gli impegni assunti dal Comune attraverso gli accordi di collaborazione sottoscritti con:
    a. A.S.D. IN2THEWHITE, per la realizzazione del progetto "Cimone for Wellness";
    b. AUSL di Modena – Distretto Sanitario di Pavullo nel Frignano, per la promozione della salute e dell'attività fisica.

2. I due accordi, allegati al presente capitolato, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
3. Il gestore dovrà collaborare con i soggetti sottoscrittori degli accordi, favorendo la realizzazione delle attività e dei programmi previsti, nel rispetto delle rispettive competenze e delle condizioni temporali e operative stabilite negli accordi stessi.
4. Dovrà inoltre garantire la disponibilità degli spazi e delle attrezzature per le iniziative concordate con l'Amministrazione comunale, secondo le modalità e le condizioni stabilite dal presente capitolato.
5. Il gestore dovrà attenersi agli indirizzi organizzativi impartiti dal Comune per garantire il rispetto degli impegni assunti nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana "Cimone for Wellness".
6. Gli eventuali rinnovi, modifiche o integrazioni degli accordi che il Comune riterrà di comunicare al gestore dovranno essere recepiti nell'ambito degli obblighi di collaborazione, nei limiti di quanto previsto dalla convenzione e dalla normativa applicabile.

ART. 13 – COLLABORAZIONE CON LE ALTRE STRUTTURE SPORTIVE

1. Il gestore dovrà collaborare con gli altri soggetti che gestiscono strutture sportive presenti sul territorio comunale.
2. La collaborazione dovrà essere finalizzata a favorire una programmazione coordinata delle attività, la promozione dello sport e l'ampliamento dell'offerta di servizi per cittadini e turisti.
3. Il gestore dovrà rendersi disponibile alla partecipazione a incontri, iniziative e momenti di coordinamento promossi dall'Amministrazione comunale.

ART. 14 – PULIZIA E IGIENE

1. Il gestore dovrà garantire la pulizia quotidiana dei locali, degli spogliatoi, dei servizi igienici, delle aree comuni e delle attrezzature.
2. Dovrà assicurare il mantenimento di adeguate condizioni igienico-sanitarie, provvedendo alla fornitura dei materiali e dei prodotti necessari.
3. Dovrà essere garantita la pulizia e igienizzazione giornaliera delle attrezzature utilizzate dagli utenti, con particolare attenzione alle superfici di contatto.
4. Utilizzare prodotti e modalità di pulizia compatibili con i materiali e le indicazioni dei produttori delle attrezzature, evitando prodotti che possono deteriorare rivestimenti, superfici e componenti meccaniche ed elettroniche;
5. Il gestore dovrà provvedere alla gestione e allo smaltimento dei rifiuti secondo le disposizioni vigenti.

ART. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Sono a carico del gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari al corretto mantenimento dei locali, degli spazi, degli arredi e degli impianti affidati in gestione.
2. Sono inoltre interamente a carico del gestore gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ai macchinari e alle attrezzature sportive, anche se di proprietà comunale.
3. Il gestore dovrà effettuare controlli periodici sullo stato di conservazione e funzionamento dei macchinari, provvedendo tempestivamente agli interventi necessari.
4. Le attrezzature non funzionanti o non sicure dovranno essere immediatamente interdette all'utilizzo fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi all'immobile e agli impianti strutturali, non riconducibili a danni causati dal gestore, restano a carico del Comune, salvo diverso accordo.
6. Il gestore dovrà segnalare tempestivamente all'Amministrazione qualsiasi guasto, anomalia o necessità di intervento che interessi l'immobile o gli impianti.
7. Il gestore dovrà tenere un registro degli interventi di manutenzione effettuati sulle attrezzature e sui macchinari, da mettere a disposizione del Comune in occasione dei controlli.
8. È esclusa dagli obblighi manutentivi del gestore la manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico, che rimane a carico del Comune.

ART. 16 – TUTELA ACUSTICA E UTILIZZO DEI PESI

1. Il gestore dovrà adottare tutte le misure necessarie per contenere la propagazione di rumori e vibrazioni.
2. È fatto assoluto divieto di lanciare, lasciar cadere volontariamente o far sbattere a terra pesi, manubri, bilancieri e qualsiasi altra attrezzatura che possa generare rumori o vibrazioni.
3. L'utilizzo di pesi e manubri dovrà avvenire esclusivamente nell'area appositamente individuata e autorizzata dal Comune, utilizzando idonei tappeti, cuscini imbottiti e protezioni antirumore.
4. Il gestore dovrà vigilare sul rispetto di tali disposizioni da parte di tutti gli utenti e intervenire immediatamente in caso di comportamenti non conformi.
5. In caso di reiterazione delle violazioni, il gestore dovrà adottare gli opportuni provvedimenti nei confronti degli utenti responsabili, fino alla sospensione dell'accesso alla palestra nei casi più gravi.

6. Il gestore sarà responsabile dell'adozione delle misure organizzative necessarie a prevenire situazioni di disturbo alle attività presenti nell'immobile e nelle immediate vicinanze.

ART. 17 – PERSONALE E RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE

1. Il gestore dovrà disporre di personale in numero e con qualificazione adeguati alle attività svolte e agli orari di apertura garantiti.
2. Tutti gli operatori dovranno possedere i requisiti professionali, le qualifiche e le abilitazioni richiesti dalla normativa vigente per le rispettive mansioni.
3. Il gestore dovrà rispettare integralmente le disposizioni in materia di lavoro, previdenza, assicurazione e sicurezza dei lavoratori.
4. Il gestore sarà l'unico responsabile dell'organizzazione e della gestione del proprio personale e dei collaboratori, senza che possa instaurarsi alcun rapporto di lavoro con il Comune.
5. Dovrà essere individuato un referente responsabile della gestione, quale interlocutore dell'Amministrazione comunale.

ART. 18 – OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA E ADEMPIMENTI AUTORIZZATIVI

1. Il gestore dovrà rispettare tutte le disposizioni normative vigenti in materia di sicurezza, salute e igiene, con particolare riferimento alla sicurezza degli impianti sportivi, alla prevenzione incendi e alla tutela degli utenti e dei lavoratori.
2. Dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nella documentazione antincendio della struttura, assicurando che le condizioni di esercizio e le attività svolte siano compatibili con le autorizzazioni, le valutazioni e le certificazioni antincendio applicabili.
3. Non potranno essere introdotte attrezzature, materiali o svolte attività che comportino modifiche delle condizioni di sicurezza o delle caratteristiche autorizzate della struttura senza preventiva autorizzazione.
4. Il gestore sarà responsabile dei danni arrecati a persone o cose derivanti dalla propria attività, da omissioni, negligenza o mancato rispetto degli obblighi contrattuali.
5. Sono integralmente a carico del gestore, a propria cura e spese, l'acquisizione, il mantenimento e l'eventuale rinnovo di tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, abilitazioni, comunicazioni, segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e di ogni altro titolo o adempimento amministrativo eventualmente necessario per l'esercizio delle attività che intende svolgere all'interno della palestra, in relazione alla natura, alla tipologia e alle modalità organizzative delle stesse.
6. Il gestore dovrà verificare preventivamente la sussistenza di tutti i presupposti e requisiti richiesti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività proposte e provvedere, prima del relativo avvio, all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi e all'espletamento degli adempimenti previsti nei confronti degli enti e delle autorità competenti.
7. Tutti gli oneri, i diritti e le spese connessi ai suddetti adempimenti saranno interamente a carico del gestore, senza alcun onere economico a carico del Comune.
8. Il gestore è tenuto a trasmettere al Comune, su richiesta, copia delle autorizzazioni e della documentazione comprovante l'avvenuto espletamento degli adempimenti necessari, nonché a comunicare tempestivamente eventuali provvedimenti di sospensione, revoca o decadenza dei titoli abilitativi.
9. Resta fermo che le attività potranno essere svolte esclusivamente nel rispetto della destinazione d'uso autorizzata dell'immobile, delle caratteristiche strutturali e impiantistiche della palestra e delle prescrizioni contenute nella documentazione autorizzativa della struttura. Restano in capo al Comune gli adempimenti e le responsabilità che, per legge, competono alla proprietà dell'immobile.
10. Il gestore dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla fornitura, installazione e collocazione degli estintori necessari presso la struttura, in conformità alla planimetria predisposta dal tecnico incaricato, che individua un fabbisogno complessivo di n. 7 estintori, nonché alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite dagli organi competenti.

11. Il gestore dovrà inoltre provvedere, per tutta la durata dell'affidamento, alla manutenzione periodica degli estintori e di tutti i presidi e dispositivi antincendio presenti o che si rendessero necessari, nel rispetto delle disposizioni normative e tecniche vigenti, garantendone costantemente l'efficienza e la corretta funzionalità. Dovrà essere conservata presso la struttura la documentazione attestante le verifiche e gli interventi di manutenzione effettuati, da esibire al Comune su richiesta.
12. Il gestore dovrà garantire la presenza e l'efficienza di tutti i presidi, dispositivi e mezzi di protezione antincendio richiesti dalla normativa vigente, in relazione alle caratteristiche della struttura e alle attività effettivamente esercitate, provvedendo, a propria cura e spese, all'eventuale integrazione delle dotazioni esistenti qualora necessaria.

ART. 19 – ASSICURAZIONI

1. Il gestore dovrà stipulare e mantenere per tutta la durata dell'affidamento idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, comprensiva dei rischi derivanti dall'esercizio delle attività sportive e motorie.
2. Dovranno inoltre essere garantite le coperture assicurative previste dalla normativa per il personale e per gli utenti, ove applicabili.
3. Gli estremi delle polizze e le relative quietanze dovranno essere trasmessi al Comune prima dell'avvio della gestione e successivamente a ogni rinnovo.

ART. 20 – CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli e sopralluoghi in qualsiasi momento, al fine di verificare il rispetto degli obblighi previsti dal presente capitolato.
2. Almeno una volta all'anno sarà effettuato un controllo generale dello stato manutentivo della struttura, da concordare preventivamente con il gestore. Il sopralluogo sarà documentato mediante apposito verbale, sottoscritto dai rappresentanti del Comune e dal gestore o da un suo delegato.
3. Nel verbale potranno essere riportati:
    a. le condizioni generali dei locali;
    b. lo stato degli impianti e delle attrezzature;
    c. le eventuali criticità riscontrate;
    d. gli interventi di manutenzione necessari;
    e. i termini entro i quali il gestore dovrà provvedere agli interventi di propria competenza.
4. Il Comune potrà inoltre verificare il mantenimento degli impegni assunti dal gestore nell'offerta tecnica, con particolare riferimento agli orari, ai corsi, al personale, alle collaborazioni e agli investimenti dichiarati.
5. Resta ferma la facoltà del Comune di effettuare ulteriori verifiche, anche senza preavviso, in presenza di segnalazioni, criticità o situazioni che richiedano un controllo immediato.

ART. 21 – DIVIETO DI CESSIONE E SUBAFFIDAMENTO

1. Il gestore non potrà cedere a terzi, neppure parzialmente, il rapporto contrattuale o trasferire la gestione della palestra senza preventiva autorizzazione del Comune e nel rispetto della normativa applicabile.
2. Non è consentito subaffidare a terzi la gestione complessiva della struttura.
3. Eventuali collaborazioni con professionisti, istruttori o soggetti esterni per lo svolgimento di singoli corsi e attività dovranno essere comunicate al Comune e dovranno rispettare le disposizioni contrattuali e normative.

ART. 22 – CONTESTAZIONI, PENALI E SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente capitolato costituisce inadempimento contrattuale e potrà comportare l'applicazione di penali, previa contestazione scritta al gestore.

2. Il Comune contesterà formalmente le violazioni riscontrate, assegnando al gestore un termine per presentare eventuali osservazioni e controdeduzioni e, ove possibile, per provvedere alla regolarizzazione.
3. In relazione alla gravità dell'inadempimento potranno essere applicate le seguenti penali:
    a. € 100,00 per violazioni di lieve entità degli obblighi gestionali, organizzativi e di comportamento;
    b. € 250,00 per violazioni reiterate o inadempimenti che compromettano la regolare fruizione del servizio;
    c. € 500,00 per violazioni gravi degli obblighi contrattuali, comprese quelle relative alla sicurezza, alla tutela acustica, alla manutenzione e al rispetto della destinazione d'uso.
4. La penale applicabile sarà individuata dal Comune in relazione alla natura, alla gravità e alle conseguenze dell'inadempimento.
5. Le penali non escludono l'applicazione degli ulteriori provvedimenti previsti dal capitolato, compresa la sospensione temporanea dell'attività o la risoluzione del rapporto nei casi previsti.
6. Al raggiungimento di tre richiami scritti, anche non consecutivi, l'Amministrazione comunale si riserva di valutare, in relazione alla gravità e alla natura delle violazioni, l'adozione di misure ulteriori, che potranno comprendere:
    a. la sospensione temporanea dell'attività, totale o parziale, per un periodo determinato;
    b. l'avvio del procedimento di risoluzione del rapporto e conseguente cessazione della gestione.
7. Restano ferme le ipotesi di adozione di provvedimenti urgenti nei casi di particolare gravità o pericolo per l'incolumità delle persone.
8. Le penali saranno applicate previa contestazione e valutazione delle eventuali controdeduzioni del gestore. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ART. 23 – RISOLUZIONE DEL RAPPORTO

1. Il Comune potrà procedere alla risoluzione del rapporto nei casi di grave o reiterato inadempimento, previa contestazione e nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente e dalla convenzione.
2. Costituiscono, a titolo esemplificativo, cause di risoluzione:
    a. il mancato pagamento del canone;
    b. la mancata realizzazione dell'investimento iniziale nei termini stabiliti, salvo proroga motivata;
    c. la reiterata inosservanza degli orari minimi di apertura;
    d. l'utilizzo dei locali per attività non consentite;
    e. il mancato rispetto degli accordi di collaborazione
    f. la perdita dei requisiti essenziali per la gestione;
    g. le violazioni gravi delle norme in materia di sicurezza
    h. la cessione non autorizzata della gestione;
    i. il reiterato mancato adempimento agli obblighi di manutenzione;
    j. il mancato mantenimento dei requisiti richiesti per l'iscrizione alle Palestre che promuovono salute, nei casi imputabili al gestore;
    k. il mancato reintegro della garanzia definitiva nei termini assegnati.

3. In caso di risoluzione, il gestore dovrà riconsegnare tempestivamente la struttura e le attrezzature comunali secondo le modalità stabilite dal Comune.
4. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali danni subiti.

ART. 24 – RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA E DEI BENI

1. Alla scadenza o cessazione del rapporto il gestore dovrà riconsegnare i locali, gli impianti, gli arredi e le attrezzature comunali in buono stato di conservazione e funzionamento, tenuto conto del normale deterioramento derivante dall'uso.
2. La riconsegna sarà documentata mediante apposito verbale, con verifica dello stato manutentivo e dell'inventario dei beni.
3. Eventuali danni, mancanze o deterioramenti non riconducibili al normale utilizzo dovranno essere ripristinati a cura e spese del gestore.
4. Le opere, gli interventi e le migliorie stabilmente incorporate nell'immobile, compresi gli investimenti obbligatori e quelli aggiuntivi offerti in sede di gara, resteranno acquisiti al patrimonio comunale senza diritto ad alcun indennizzo, rimborso o compenso.
5. Le attrezzature mobili di proprietà del gestore potranno essere rimosse alla cessazione del rapporto, salvo diverso accordo scritto con il Comune.

ART. 25 – DISPOSIZIONI FINALI E ALLEGATI

1. Il gestore è tenuto al rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari applicabili alla gestione della struttura e allo svolgimento delle attività sportive.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni legislative vigenti, agli atti della procedura e alla convenzione sottoscritta tra le parti.
3. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente capitolato:

    - Allegato A – Accordo di collaborazione partenariale tra Comune di Fanano e A.S.D. IN2THEWHITE del 28 ottobre 2026;
    - Allegato B – Accordo di collaborazione tra Comune di Fanano e AUSL di Modena – Distretto Sanitario di Pavullo nel Frignano del 5 ottobre 2026;
    - Allegato C – Inventario dei locali, degli arredi e delle attrezzature comunali;
    - Allegato D – Progetto gestionale presentato dall'aggiudicatario, che costituirà parte integrante degli impegni contrattuali.