

DISCIPLINARE DI GARA, A PROCEDURA APERTA, PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE CONTRATTO DI CONCESSIONE, DELLA GESTIONE ECONOMICA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL “CENTRO RICREATIVO DIPENDENTI DIFESA - LUNGOTEVERE SALVO D’ACQUISTO” SITO IN ROMA.

CONDIZIONI DI GESTIONE

La valorizzazione che s’intende perseguire è di tipo finanziario/gestionale al fine di conseguire, nel medio termine, un miglioramento complessivo dei servizi offerti nel settore sportivo e della ristorazione, consentendo ad un maggior numero di appartenenti all’Amministrazione Difesa (A.D.) di utilizzare le strutture sportive, che si trovano in buono stato d’uso e che risultano di alta rilevanza, anche in considerazione della particolare posizione del Circolo stesso, che si trova sulle rive del fiume Tevere, tra Ponte Milvio e ponte Flaminio, in una area verde e ben curata.

Le principali condizioni richieste per la finalizzazione di una concreta valorizzazione, sono:

- a) durata della concessione: 228 mesi;
- b) avranno titolo a frequentare il Circolo, nel seguente ordine di priorità, i soci che rientrano nelle categorie:
 - 1) soci di diritto:
 - personale militare dell’A.M. in servizio e relativi familiari conviventi di primo grado;
 - personale di Difesa Servizi SpA in servizio e relativi familiari conviventi di primo grado;
 - dipendenti civili in servizio presso Enti A.M. e relativi familiari conviventi di primo grado;
 - il Comandante del COMSEV (o Suo delegato) potrà autorizzare, di volta in volta, la frequenza del Circolo da parte di altro personale, Autorità e persone con particolari titoli di benemeranza derivanti da uno specifico impegno professionale d’interesse militare e civile;
 - 2) soci 1^a fascia:
 - personale militare dell’A.M. in quiescenza e relativi familiari conviventi di primo grado;
 - vedove/i del personale militare dell’A.M. e dipendenti civili già in servizio presso Enti A.M. e gli orfani minorenni degli stessi;
 - 3) soci 2^a fascia: personale militare e dipendenti civili, in servizio e in quiescenza, appartenenti ad altre FF.AA. e relativi familiari conviventi di primo grado, coniugi superstiti e orfani minorenni;
 - 4) soci esterni: tutti i soggetti non appartenenti alle precedenti categorie.
- c) considerato che nel 2019 il numero mensile di accessi al circolo è stato di circa 7.000 unità e che il numero di abbonamenti emessi annualmente è stato di circa 3.000, al fine di garantire sempre l’accesso e la partecipazione alle attività sportive e ricreative al personale appartenente dell’A.D., si richiede di mantenere riservata a detta categoria una quota di accessi almeno non inferiore al 30% del totale (2.100 accessi mensili e 900 iscrizioni al Circolo in qualità di soci frequentatori);
- d) dovrà essere riservato all’A.M. l’uso esclusivo della struttura e dei relativi servizi per un numero massimo di 15 giornate l’anno, in funzione di specifici eventi di rappresentanza, eventi organizzati per celebrare determinati avvenimenti, attività di formazione ed eventi sportivi di Forza Armata. La definizione delle citate giornate/eventi sarà programmata con almeno 30 gg di anticipo;
- e) la sala Dudovich, ubicata al secondo piano del manufatto n.1, di alta rappresentanza istituzionale, resta riservata all’uso esclusivo della Forza Armata salvo richiesta di disponibilità da parte del concessionario e comunque laddove non utilizzata dall’A.M. nelle 24 ore successive;
- f) dovrà essere garantito, per il solo personale militare dell’A.M. in servizio, l’utilizzo gratuito della palestra durante l’orario di servizio secondo le modalità previste dalla Direttiva SMA-ORD-034 (Mantenimento, aggiornamento e controllo dell’efficienza psicofisica ed operativa del personale militare dell’A.M.), al fine di consentire la pratica dell’attività fisica per il raggiungimento e il mantenimento di determinati standard psico-fisici stabiliti dalla Forza Armata;

- g) l'A.M. affiancherà Difesa Servizi nel monitoraggio dell'esecuzione contrattuale, anche mediante la presenza in loco di un Nucleo di personale individuato dal COMSEV, a cui il concessionario renderà disponibile un apposito locale ufficio/spogliatoio;
- h) il concessionario dovrà individuare e nominare un proprio Responsabile (Direttore del Circolo), con comprovata esperienza maturata nel settore, quale rappresentante in loco, che si interfacci con l'A.M. anche al fine di garantire il costante controllo sulla corretta applicazione delle clausole/condizioni contrattualmente stabilite, con specifico riferimento al mantenimento del decoro e dei comportamenti che dovranno essere sempre improntati al rispetto dell'etica delle FF.AA. e con particolare attenzione alla scrupolosa osservanza delle norme igienico sanitarie vigenti. In alternativa, il gestore potrà nominare:
- una figura professionale con la qualifica di "Direttore Sportivo" che sarà sempre presente durante l'orario di apertura al pubblico. Tutti gli operatori sportivi alle dipendenze gestore dovranno inoltre essere abilitati alla pratica del primo soccorso e all'utilizzo dei defibrillatori semiautomatici (BLS);
 - una figura professionale con la qualifica di "Direttore della Ristorazione" che dovrà essere presente durante tutto l'orario di apertura dei servizi di bar e ristorazione;
- i) l'intera area in argomento, inclusiva dei pertinenti manufatti ed impianti sportivi e di ristorazione, sarà interamente consegnata e affidata al concessionario secondo le norme vigenti;
- j) le condizioni complessive degli impianti e dei manufatti adibiti ad uso sportivo, ristorativo e ricreativo sono buone, sebbene alcuni interventi manutentivi sono comunque necessari; a tal fine, il concessionario dovrà eseguire, a proprie cure e spese e durante l'intero periodo di concessione, le seguenti attività:
- la messa a norma, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conduzione degli impianti sportivi e tecnologici (gas, elettrici, elettronici, termici, riscaldamento, condizionamento, sanitari, idrici, radiotelevisivi, antifurto, antincendi, ecc. ecc.);
 - la messa a norma e la manutenzione ordinaria e straordinaria, in conformità alle vigenti norme di legge e previa autorizzazione da parte dell'A.M., degli immobili ubicati all'interno dell'intero sito, incluse le aree verdi, la piscina, i campi sportivi, i sottoponti e la zona golenale adibita al canottaggio, garantendo sempre, in collaborazione con la Regione Lazio, il rispetto dei vincoli idrogeologici allo scopo di assicurare l'ottemperanza alle norme previste in caso di esondazione del fiume Tevere;
 - manutenzione/rinnovamento/integrazione/ammodernamento dei materiali di proprietà dell'A.M. (opportunosamente catalogati) a corredo delle strutture e/o funzionali ai servizi, che potranno essere utilizzati dal concessionario in comodato d'uso. La sostituzione/rinnovo/integrazione dei citati materiali dovrà avvenire con materiali analoghi e/o di qualità superiore, comunque previo assenso e gradimento dell'A.M. Il gestore sarà tenuto ad inventariare tutti i materiali/attrezzature/apparecchiature mobili, ad eccezione dei prodotti di consumo, che saranno forniti/e nel corso del periodo di concessione;
 - la messa a norma e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature sportive e delle apparecchiature da bar/cucina attualmente presenti, incluse quelle che verranno eventualmente acquistate dal concessionario per integrare/sostituire quelle già esistenti;
 - la fornitura di materiali di consumo, garantendone, in quantità e qualità, l'adeguata disponibilità presso la struttura;
 - la pulizia di tutte le aree ricevute in consegna, compresi i locali adibiti a spogliatoi, servizi igienici e aree comuni, garantendo la presenza fissa di almeno un operatore per tutto l'orario di apertura, festivi compresi.

I suddetti oneri verranno estesi anche a tutte le opere oggetto di investimento, che il concessionario realizzerà per migliorare e adeguare le infrastrutture e gli impianti.

Inoltre, si forniscono ulteriori dettagli per la manutenzione delle seguenti aree:

- giardini: taglio erba, potatura siepi e alberi, concimazione prati, costante irrigazione e piantumazione di nuove assenze se necessario;
- tennis/padel/calciotto: fornitura in opera di terra rossa e sale, sostituzione linee delimitazione campo, sostituzione porte/reti;
- canottaggio: manutenzione pontile - compreso sistema di sollevamento - e zona rimessaggio barche;

- piscina: manutenzione impianti idraulici (sistemi di carico e scarico, impianti pompaggio, regolatori di livello, componenti elettriche/elettromeccaniche, elettropompe) e impianti di trattamento acqua (svuotamento/sanificazione vasca, reintegro masse filtri, controllo giornaliero del regolare funzionamento dell'impianto natatorio, fornitura in opera dei prodotti chimici per la gestione dell'impianto, ripristino delle caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua e la funzionalità di qualsiasi apparecchiatura a servizio dell'impianto);
 - sedime: manutenzione della recinzione esterna, del bordo fiume e di tutte le strutture/pertinenze asservite.
- k) saranno a carico del concessionario gli interventi necessari per il ripristino di danni prodotti dal proprio personale, dagli utenti o da terzi fornitori;
- l) il concessionario dovrà sostenere tutti gli oneri di gestione, compreso il pagamento delle imposte/tasse e tributi previste dalla normativa vigente. Inoltre, dovrà intestarsi tutte le utenze (idriche, elettriche e gas) e provvedere al loro pagamento (circa € 70.000 - importo indicativo riferito al 2019);
- m) il concessionario è tenuto a rispettare la normativa contenuta nel "Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" (D.Lgs. 81/2008) e ad ottemperare alle prescrizioni ivi contenute;
- n) il concessionario dovrà impiegare un adeguato numero di personale qualificato e formato per assolvere le varie mansioni. Per tale personale il concessionario dovrà applicare quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale di Categoria ed onorare tutti i conseguenti adempimenti previsti, compresi quelli concernenti le norme previdenziali e assicurative. Detto personale, che dovrà risultare gradito all'A.D., è tenuto a conformarsi a comportamenti improntati alla massima correttezza e ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso. Dovrà, inoltre, essere munito ed esporre apposito tesserino di riconoscimento, contenente le relative generalità e l'indicazione del Datore di Lavoro;
- o) le strutture affidate in concessione dovranno essere utilizzate esclusivamente per attività sportive, ricreative e ristorative, con divieto espresso, pena la risoluzione del contratto, di diversa destinazione d'uso non autorizzata dall'A.M.;
- p) il concessionario dovrà stipulare apposita polizza per responsabilità civile per infortuni, comprensiva della responsabilità civile verso terzi a copertura dei rischi derivanti dall'esercizio dell'attività propria per l'utilizzo di tutte le aree interne al sito;
- q) al concessionario potrà essere consentito, previa corresponsione dell'1% del fatturato annuo derivante dall'utilizzo della struttura, lo sfruttamento di un marchio tematico relativo al Circolo per la vendita di oggettistica, gadget e merchandising, nonché l'allestimento di "stores tematici" e spazi espositivi per i licenziatari del marchio Aeronautica Militare. Inoltre, su richiesta del concessionario, potrà essere valutata l'eventuale apertura di stores di altri brand, in aggiunta a quello dell'Aeronautica Militare, per implementare l'offerta commerciale esclusivamente per la vendita di articoli tecnici attinenti alle attività sportive del circolo a condizione che non siano già realizzati e in contrasto con quelli prodotti dai licenziatari del marchio A.M. e solo in via residuale e a completamento rispetto a questi ultimi.
- r) il concessionario, prima dell'avvio dell'attività di gestione, è tenuto a predisporre, in ossequio alle prescrizioni contenute nel contratto di concessione, apposito regolamento di funzionamento del Circolo, non in contrasto con le presenti condizioni, da concordare preventivamente con l'A.M., diretto a richiamare le condizioni, i requisiti ed i comportamenti a cui il personale autorizzato a fruire della struttura e degli annessi servizi dovrà conformarsi;
- s) il concessionario dovrà mantenere prontamente disponibile presso il sito l'elenco aggiornato del personale autorizzato a fruire della struttura e degli impianti;
- t) l'accesso alla struttura da parte degli soci esterni resta comunque subordinato al preventivo benessere del COMSEV, anche a seguito delle valutazioni effettuate da parte degli organi di sicurezza dell'A.M. A tal fine, il concessionario è tenuto a comunicare al COMSEV le generalità del personale che dovrà essere

ammesso a partecipare alle proprie attività, il quale dovrà essere regolarmente tesserato ed assicurato secondo le norme vigenti per il settore di propria competenza;

- u) al termine della scadenza naturale o anticipata del contratto, il concessionario è obbligato a cessare le proprie attività, garantendo il normale stato manutentivo e conservativo delle strutture, che dovranno essere lasciate libere da persone e cose, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o corrispettivo a carico dell'A.D., anche relativamente ad eventuali investimenti effettuati e non ancora interamente ammortizzati.

Al fine di valorizzare ed ottimizzare le strutture anche in funzione di un'auspicata maggiore fruizione da parte del personale dell'A.D., il concessionario dovrà garantire l'attuazione del seguente piano d'**investimento minimo** relativo ad **opere necessarie per il miglioramento, potenziamento e adeguamento delle infrastrutture e degli impianti**, per un totale presunto di **€ 2.500.000,00** (al netto dell'I.V.A. e comprensivo di tutti gli costi da sostenere relativi alle attività di progettazione, di redazione dei piani di sicurezza, agli oneri per la sicurezza, al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e a quant'altro occorra per consegnare le opere finite a perfetta regola d'arte).

Gli interventi richiesti sono raggruppati in ordine di priorità di esecuzione nelle seguenti fasce:

➤ **1ª Fascia (circa € 1.525.000):**

- Riqualificazione ingresso principale con una progettualità a maggior connotazione aeronautica;
- Rimozione barriere architettoniche;
- Efficientamento energetico delle infrastrutture e degli impianti sportivi (es. infissi, pannelli solari, solare idro termico, cappotto, etc.);
- Sostituzione impianti illuminazione aree verdi con tecnologia a led;
- Riqualificazione aree verdi e relativi impianti irrigazione;
- Sostituzione cancelli ingresso Ponte Milvio e ingresso carrabile lato Ponte Flaminio;
- Realizzazione nuovo depuratore e/o allaccio alla rete fognaria;
- Ristrutturazione locali cucina, nuovo impianto aspirazione fumi, area freddo, fornitura e posa in opera delle attrezzature da cucina industriale;
- Riqualificazione camminamenti esterni (aree verdi) con adeguamento per portatori di handicap.

➤ **2ª Fascia (circa € 590.000):**

- Riqualificazione del secondo piano del manufatto n.1 attraverso:
 - la riconfigurazione della Sala Futuristi in sala polifunzionale (con sistema di diffusione e presentazione multimediale);
 - la riconversione dell'attuale ufficio in uso al personale AM in area di servizio alla cucina e alle Sale;
 - la realizzazione di un ufficio per il personale di controllo del COMSEV con apertura finestra sulla strada e regia del sistema di diffusione e delle attrezzature multimediali;
- Realizzazione pedana in legno di circa 300 mq. per ampliare lo spazio solarium piscina e realizzazione spiaggia;
- Realizzazione nuovi spogliatoi femminili area palestra (piano terra manufatto n.1);
- Realizzazione di un sistema di chiusura in vetro a pacchetto che integri la pergotenda esistente in corrispondenza della terrazza a servizio della sala ristorante del primo piano del manufatto n.1 (lato Tevere), al fine di consentire l'utilizzo delle aree anche durante la stagione invernale;
- Realizzazione di un sistema di copertura della terrazza a servizio dell'area bar del primo piano del manufatto n.1 (lato Tevere), che sia speculare ma indipendente rispetto alla pergotenda della sala ristorante;
- Realizzazione di un sistema di chiusura in vetro a pacchetto che integri la copertura esistente della terrazza a servizio della sala ristorante/multifunzione del secondo piano del manufatto n.1 (lato Corso Francia);
- Riqualificazione spogliatoi in CORIMEC adiacenti sottoponte Flaminio con nuove soluzioni in legno lamellare;
- Ammodernamento piscina e solarium esistente e realizzazione nuovo impianto

depurazione/trattamento acqua.

➤ **3^a Fascia (circa € 385.000):**

- Realizzazione area forno/barbecue esterna per area pizzeria/BBQ estiva;
- Sostituzione tettoia ricovero imbarcazioni canottaggio;
- Realizzazione Area Wellness (Sauna, bagno turco, cromoterapia, etc.) al piano terra del manufatto n.1;
- Realizzazione nr. 2 bar/gazebo in legno rispettivamente per:
 - Area giardino;
 - Area piscina;
- Sostituzione tessuto antistrappo del sistema di copertura (“vela”) a servizio dell’area esterna adiacente il locale palestra;
- Rifacimento dei due campi da tennis in terra battuta con nuove tecnologie drenanti in sostituzione di quelli esistenti, inclusa nuova recinzione ed illuminazione notturna;
- Riqualficazione area sottoponte Flaminio lato fiume, con progettualità per area giochi bambini in legno e parete arrampicata ludico-sportiva.

Inoltre, i concorrenti, nell’ambito della presentazione dell’offerta economica, hanno facoltà di proporre un aumento percentuale sul succitato investimento minimo (€ 2.500.000,00), che il futuro concessionario potrà a disposizione di **spesa annua** per l’intera durata della concessione a favore di Difesa Servizi e dell’A.M., che decideranno tempi e modalità di impiego, per opere e servizi aggiuntivi rispetto agli interventi di cui al succitato importo minimo, a favore della struttura. Tale importo sarà fisso, immodificabile, contabilizzato da un professionista abilitato individuato da Difesa Servizi e/o dall’A.M. e utilizzato fino al totale assorbimento delle somme. Le eventuali somme non impiegate nell’anno di riferimento, dovranno essere figurativamente accantonate dall’operatore economico e tenute a disposizione fino all’effettiva esigenza per il loro reimpiego negli anni successivi.

Tale **investimento annuo aggiuntivo**, risponde alla *ratio* di consentire all’A.M. e a Difesa Servizi di disporre di ulteriori risorse economiche da destinare, nel corso dell’intero periodo di concessione, per lo sviluppo ed il miglioramento dell’infrastruttura e degli standard della sua offerta. Il rapporto diretto con l’infrastruttura impone che anche il futuro concessionario si faccia parte attiva dell’iniziativa di spesa, che dovrà essere concordata ed autorizzata dall’A.M. e da Difesa Servizi fermo restando la non vincolatività delle proposte per il decisore finale.

Allo scopo di orientare la progettazione, l’A.M., entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione, fornirà - sentita Difesa Servizi - un quadro esigenziale arricchito di ulteriori elementi/prescrizioni di natura tecnica relativamente ai lavori richiesti. L’A.D., si riserva inoltre di comunicare il livello di progettazione richiesto per ogni singolo intervento indicato, al fine di consentire la successiva analisi e approvazione da parte degli organi tecnici militari.

La progettazione degli interventi di carattere straordinario, ovvero delle opere di ammodernamento/potenziamento dovranno essere preventivamente sottoposte, attraverso Difesa Servizi/COMSEV, alle competenti autorità della Difesa, anche al fine di ottenere la preventiva autorizzazione tecnica, oltre alla successiva acquisizione di ogni ulteriore autorizzazione necessaria rilasciata dalle competenti autorità civili. Resta inteso che sono a carico del concessionario gli oneri afferenti alle autorizzazioni e licenze necessarie alla realizzazione delle opere.

I fabbricati/manufatti insistenti nell’area oggetto di concessione interessati da modifiche/ristrutturazioni o da adeguamenti strutturali dovranno essere preventivamente sottoposti, qualora sprovvisti, a verifica di vulnerabilità sismica e i risultati che da essa scaturiranno dovranno essere tenuti in considerazione per la successiva progettazione. Il gestore dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia per eventuali nuove realizzazioni infrastrutturali ed assicurare che la predetta attività realizzativa non alteri la statica e la stabilità strutturale delle infrastrutture preesistenti. Tutti i lavori eseguiti dovranno essere sottoposti a collaudo.

Il COMSEV provvederà, tramite propri incaricati, ad effettuare la sorveglianza sull'andamento dei lavori, allo scopo di accertare la rispondenza delle opere eseguite a quelle autorizzate. Tutte le migliorie realizzate resteranno di proprietà dell'A.D., senza alcun obbligo di indennizzo e o pagamento di prezzo, ad eccezione del materiale mobile tecnico (attrezzatura ginniche o funzionali alle attività svolte) che resterà di proprietà del concessionario.

Relativamente agli **aspetti di natura economica/gestionale**, si riportano di seguito le condizioni relative:

- ai costi per il tesseramento delle varie tipologie di soci, comprensivo di copertura assicurativa;
- alle percentuali di sconto da applicare al listino prezzi riferito all'utilizzo delle strutture sportive, alla frequenza dei corsi sportivi/tematici e alla fruizione dei servizi;
- al servizio ristorazione e bar.

TIPOLOGIA FREQUENTATORE	COSTO ANNUO TESSERAMENTO E COPERTURA ASSICURATIVA	PERCENTUALE DI SCONTO DA APPLICARE AL LISTINO PREZZI RIFERITO ALL'UTILIZZO DELLE STRUTTURE SPORTIVE, ALLA FREQUENZA DEI CORSI SPORTIVI/TEMATICI E ALLA FRUIZIONE DEI SERVIZI CHE SARANNO PROPOSTI
SOCI DI DIRITTO	€ 50,00	50%
SOCI 1 ^A FASCIA	€ 75,00	40%
SOCI 2 ^A FASCIA	€ 100,00	30%
SOCI ESTERNI	A scelta del concessionario	A scelta del concessionario

Agli eventuali ospiti occasionali, che dovranno essere necessariamente accompagnati dai soci (di diritto, di 1^a e 2^a fascia), saranno applicate le tariffe definite dal concessionario e riservate ai "soci esterni".

*	SERVIZIO RISTORAZIONE E BAR	Applicazione sconto pari ad almeno il 30% del listino prezzi
---	------------------------------------	--

* Agevolazioni riservate ai soci di diritto, di 1^a e 2^a fascia.

N.B.: I PREZZI INDICATI SARANNO SOGGETTI A REVISIONE ANNUALE SECONDO L'INDICE ISTAT RIFERITO AL COSTO DELLA VITA.