

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E  
PRESTAZIONALE**

**GARA N.7128797**

---

**CONCESSIONE A TERZI, DEGLI IMPIANTI – PISCINE E  
PALESTRE – SITUATI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA  
RESIDENZIALE CAPITOLINA “ROMA 3” – VIA G. VENTURA,  
60 – PER REALIZZARE IL**

**“POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI”,  
MEDIANTE ATTIVITA' GRATUITE E A PAGAMENTO**

**CIG N. 7541743B32**

## Sommario

<b>PREMESSE</b> .....	3
1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE .....	4
2. DURATA DELLA CONCESSIONE.....	4
3. CANONE DI CONCESSIONE .....	5
4. MODALITA'DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO CON ATTIVITÀ GRATUITE E A PAGAMENTO. ....	5
4.1 SPECIFICHE ATTIVITA' DA REALIZZARE PRESSO IL POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI RICHIESTE DA ROMA CAPITALE AL CONCESSIONARIO, ALL'INTERNO DELLA CONCESSIONE OGGETTO DEL CONTRATTO E SPECIFICHE PER FAVORIRE L' <i>ACTIVE</i> <i>AGEING</i> .....	6
4.2 ULTERIORI ATTIVITA' DA REALIZZARE.....	7
4.2.1 <i>Attività di informazione e prevenzione delle tematiche rivolte alla III Età, anche con eventi aperti al territorio</i> .....	7
4.2.2 <i>Attività di ricerca scientifica</i> .....	7
4.2.3 <i>Piano di comunicazione e pubblicizzazione</i> .....	7
4.2.4 <i>Programma di verifica, monitoraggio e controllo</i> .....	8
5. EQUIPE PROFESSIONALE IMPIEGATA.....	8
5.1 SPECIFICO PERSONALE RICHIESTO DALL'AMMINISTRAZIONE PER LE ATTIVITA' INSERITE ALL'INTERNO DEL POLO BENESSERE E SALUTE, SPECIFICAMENTE RIVOLTE ALLA III ETÀ.....	9
6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' E ATTREZZATURE .....	9
7. AVVIO DELL'ESECUZIONE DELLE ATTIVITA' .....	10
8. OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO .....	10
9. NORME SULLA SICUREZZA .....	11
10. D.U.V.R.I.....	11
11. SETTORI DELL'AMMINISTRAZIONE REFERENTI PER IL CONCESSIONARIO .....	11
12. CRITERI D'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TECNICO ED ECONOMICO .....	11
13. VARIANTI MIGLIORATIVE .....	16
14. RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE .....	18

## PREMESSE

Nelle adiacenze del Parco Regionale Urbano del Pineto, in Via G. Ventura 60, è situata la struttura residenziale per anziani, denominata "Roma 3", gestita dall'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Politiche Sociali – Direzione Benessere e Salute -.

Il complesso residenziale è dotato di specifici impianti dedicati all' "**Active Ageing**" o invecchiamento attivo:

- lo **spazio aperto** parzialmente attrezzato, è costituito da una zona pavimentata e da due piscine, una di forma circolare con raggio di 3,60 e profonda 60 cm, la seconda rettangolare di dimensioni 12,5 x 25 m, con profondità variabile da 1,20 mt a 2 mt. Per entrambe l'ingresso in acqua è facilitato dalla presenza di corrimani che seguono l'andamento delle scalinate. L'unico locale tecnico per il servizio elettrico di entrambe le piscine, è interrato ad una quota di 2,80 mt, inferiore a quella della pavimentazione delle piscine. Una scala addossata ad un muro in calcestruzzo collega la piscina allo spazio coperto delle palestre e spogliatoi. L'ingresso all'area scoperta delle piscine è possibile dall'entrata principale della casa di riposo, percorrendo un vialetto
- lo **spazio coperto**, ubicato al piano sottostante la Chiesa, comprende due distinti spazi destinabili a diverse attività fisiche con adiacenti servizi igienici, docce, spogliatoi, completano gli spazi una zona uffici e segreteria.

Le due palestre polifunzionali sono di circa **mq 1.265,10** complessivi, comprensivi di una zona umida (sauna e bagno turco); i servizi (spogliatoi e servizi igienici) sono di circa **mq 159,30**. L'entrata al complesso delle palestre è possibile dal cancello principale della casa di riposo, direttamente alle palestre o dall'area scoperta delle piscine, comunque in entrambi i casi senza la necessità di accedere all'interno della struttura.

La scelta di collocare questi impianti all'interno di una Casa di Riposo per Anziani è il lungimirante risultato dell'importanza che l'Amministrazione Capitolina, da sempre, ha mostrato in favore della III Età, all'incentivazione degli "Over" alla vita attiva attraverso il contributo sociale, economico, fisico e culturale alla società, quale percorso per la prevenzione ed il miglioramento della qualità della vita degli anziani, e, in via prioritaria, delle persone inserite nelle strutture residenziali capitoline.

In questi ultimi anni si è ulteriormente amplificata l'attenzione dell'Amministrazione di Roma per la prevenzione dell'insorgenza di patologie e di degenerazioni dell'anziano, anche in conseguenza dell'eccessiva istituzionalizzazione delle categorie fragili e la conseguente promozione di attività dedicate all'*Active Ageing*.

Negli ultimi anni gli impianti sono stati sottoutilizzati, perché attivi solo per brevi e limitati periodi durante il periodo estivo, per realizzare le cosiddette *OASI*, soggiorni diurni per gli anziani delle strutture residenziali per anziani capitoline e gli anziani dei centri anziani del territorio.

E' intendimento di questa Amministrazione avviare una procedura a evidenza pubblica, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento in concessione dei citati impianti, (nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 164 e seguenti del D.Lgs 50/ 2016 e ss. mm. ii.) con attività gratuite e a pagamento per i cittadini di qualunque età, realizzando il "**POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI**", con i seguenti obiettivi:

- promuovere la massima fruizione dei cittadini, prevalentemente del territorio, utilizzando gli impianti come nuova risorsa per attività sportive, ricreative e di impiego sano del tempo libero;
- favorire la frequenza degli anziani delle Case di Riposo del Dipartimento e altre strutture residenziali innovative che l'Amministrazione avvierà, nonché dei centri Alzheimer e degli anziani del territorio;
- favorire momenti di incontro tra generazioni;
- garantire la costante manutenzione e la piena efficienza degli impianti, con specifiche attività di invecchiamento attivo;

## 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato ha per oggetto la **concessione** a terzi, secondo quanto disposto dagli art. 164 e seguenti del Decreto Legislativo 50/2016 e ss.mm.ii., degli spazi situati all'interno della struttura residenziale per anziani "Roma III", Via G. Ventura, 60, per realizzare il "**POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI**", mediante di attività gratuite e a pagamento.

Gli spazi vengono concessi in gestione per realizzare:

- attività che garantiscano la fruizione degli impianti;
- attività sportive e ricreative;
- attività ausiliarie e complementari compatibili e non in contrasto con la destinazione d'uso dei locali;
- attività di promozione sportiva;
- servizi di manutenzione degli impianti e annessi.

Il servizio dovrà essere svolto in modo da assicurare il mantenimento e la destinazione degli spazi e degli impianti concessi e favorendo la partecipazione dei cittadini, nel rispetto delle finalità descritte in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente documento.

Le modalità e i termini dell'esercizio della concessione sono di seguito definiti.

Il concedente affidando al concessionario la gestione globale degli spazi, intende avvalersi non solo delle singole prestazioni relative alle varie attività individuate nel presente capitolato, ma soprattutto della capacità imprenditoriale integrata del concessionario/gestore.

Viste le principali finalità e la sperimentazione che si va ad effettuare sul territorio, non avendo precisi e attuali riferimenti circa l'andamento del servizio, la valutazione del canone di concessione, si è basato sul criterio costi/ricavi, individuando un canone concessorio, posto a base di gara nei sette anni di durata della stessa.

Il Concessionario dovrà farsi carico di tutti gli oneri relativi al ripristino e adeguamento funzionale dei luoghi, alla gestione e manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti che al termine della concessione dovranno essere riconsegnati in condizioni di piena funzionalità.

Il concessionario dovrà assumere il "rischio operativo", così come definito dall'art. 3 comma 1 punto zz) del Decreto Legislativo 50/2016 e ss. mm. ii.

Il concessionario avrà ampia facoltà di organizzare le attività, secondo i propri principi gestionali, fatto salvo alcuni obblighi della presente concessione e, per quanto non previsto, facendo riferimento alla normativa vigente.

La struttura, inoltre, dovrà costituire una risorsa per tutti i cittadini, realizzando, al contempo, una specifica promozione dell'"Active Ageing", con le finalità di favorire l'invecchiamento attivo e forme di socializzazione, il dialogo intergenerazionale, promuovere programmi di ricerca scientifica a beneficio della Terza Età e contribuire alle risorse messe in campo dall'Amministrazione per il Piano caldo a favore degli anziani.

## 2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di 7 anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto di concessione e non potrà essere rinnovata.

Al termine dei 7 anni entro tale data l'immobile dovrà essere riconsegnato dal concessionario libero e nella piena funzionalità.

In caso di ritardo nella consegna il concessionario sarà tenuto al versamento di una penale giornaliera di € 200,00, oltre al rimborso degli eventuali danni e delle spese legali che l'Amministrazione dovesse sostenere.

### **3. CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone complessivo di concessione, per il periodo di sette anni, a base d'asta è stabilito in € **148.000,00**.

Al fine di favorire l'equilibrio economico finanziario della concessione, considerato il necessario periodo di avviamento, si stabilisce che il pagamento del canone concessorio del primo anno venga dilazionato nei successivi sei anni di concessione. Pertanto, fermo restando l'importo complessivo a base d'asta di € 148.000,00, il piano di incasso prevede la corresponsione di un importo al partire dal secondo anno di concessione, che, per gli effetti della suddetta dilazione è pari ad € **24.666,67/anno**. Il canone sarà adeguato annualmente all'indice ISTAT.

### **4. MODALITA' DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO CON ATTIVITÀ GRATUITE E A PAGAMENTO.**

Nell'offerta tecnica dovrà essere inserito il programma delle attività - distinte per fasce di età - riguardanti sia le palestre che le piscine, in coerenza con il calendario dell'anno sportivo e degli orari di apertura degli impianti. Dovranno essere, altresì, elencate le discipline sportive offerte, **valutate al sub-criterio A.4**.

Le palestre dovranno essere aperte, almeno, dal lunedì al sabato dalle ore 10,00 alle ore 20,00, e la domenica dalle ore 12,00 alle ore 18,00, **salvo maggiore disponibilità proposta in offerta, valutata al sub-criterio A.1**.

E' prevista la chiusura il 25, il 26 dicembre, il 1 gennaio, il 25 aprile, il 1 maggio, la giornata di Pasqua e il Lunedì dell'Angelo, **salvo altre possibilità di attività in queste giornate proposte in sede di offerta, valutate al sub-criterio A.2**.

Le piscine, in considerazione delle attuali caratteristiche, ubicate in spazio aperto, potranno essere utilizzate in primavera/estate, conformemente alle caratteristiche climatiche; saranno aperte dal lunedì alla domenica dalle 10,00 alle 18,00, **salvo maggiore disponibilità proposta in offerta, valutata al sub-criterio A.3**.

Gli accessi agli impianti dovranno garantire la massima attenzione agli orari della vita comunitaria della Casa di Riposo.

Tutti gli accessi dovranno essere consentiti, secondo norma, a fronte della valutazione medica dei frequentatori, che dovranno presentare apposito certificato medico.

Il Concessionario, dopo la sottoscrizione della concessione, non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto, i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali di esecuzione del servizio.

Il Concessionario non potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione del servizio.

Al concessionario, dopo la presa in carico, compete l'esecuzione del servizio relativo al mantenimento e alla custodia come di seguito descritto:

- custodire e mantenere le strutture e le aree affidate;
- provvedere al mantenimento quotidiano dell'igiene dei locali, degli arredi e delle attrezzature interne ed esterne, attraverso detersione e disinfezione e secondo un programma di attività che preveda pulizie quotidiane e periodiche. Particolare attenzione sarà riservata alla scelta dei prodotti utilizzati in funzione della non nocività sulla salute e della loro efficacia, assicurando una rotazione dei principi

attivi, almeno trimestralmente. I detergenti e disinfettanti utilizzati dovranno essere custoditi in luoghi chiusi, insieme alle rispettive schede tecniche da cui risultino registrati presso il Ministero della Salute come non nocivi per la salute umana;

- applicare puntualmente gli interventi di manutenzione necessari;
- sostenere tutte le spese relative al materiale necessario per il mantenimento e la custodia dei locali e per il corretto funzionamento degli impianti e spazi circostanti.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di monitorare la soddisfazione dei fruitori, tramite gli strumenti più idonei a tale scopo, ed anche con visite ispettive.

#### **4.1 SPECIFICHE ATTIVITA' DA REALIZZARE PRESSO IL POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI RICHIESTE DA ROMA CAPITALE AL CONCESSIONARIO, ALL'INTERNO DELLA CONCESSIONE OGGETTO DEL CONTRATTO E SPECIFICHE PER FAVORIRE L'ACTIVE AGEING**

Il **"Polo Benessere e Salute per Tutti"**, realizzato con la concessione degli spazi, come già definito nelle premesse, costituirà un' importante risorsa per favorire il benessere di tutti i cittadini, con attività sportive e di impiego del tempo libero, e, al contempo dovrà configurarsi come spazio privilegiato per la salute e il benessere degli anziani con attività motorie adattate, singole e di gruppo, partecipazione ad eventi e manifestazioni sportive e amatoriali, attività di informazione e prevenzione legate alla tematica della III età, attività estive di socializzazione e tutela degli anziani dal rischio climatico delle ondate di calore.

Il Polo Benessere e Salute per Tutti, si collocherà nella rete dei servizi territoriali, anche come luogo della promozione della salute e luogo di incontro e di socializzazione, con l'attivazione di momenti di scambio intergenerazionale, e, al contempo, potrà favorire di programmi di ricerca scientifica e collaborazioni con Istituti Universitari, per la tutela della persona anziana.

##### **Attività nelle palestre**

Alla luce dei principali obiettivi del Polo, il concessionario, dovrà permettere agli ospiti delle strutture residenziali per anziani di Roma capitale, che ne facciano richiesta, **l'accesso gratuito** agli impianti ed alle attività programmate.

Gli accessi dovranno essere garantiti per un **minimo di 7 ore settimanali (da lunedì a domenica)** a loro completamente dedicate e/o all'interno delle attività a pagamento - **salvo maggiore disponibilità proposta in offerta, che sarà valutata nel sub-criterio B.2.**

Non è fatto obbligo al concessionario di garantire il trasporto degli anziani dalle strutture residenziali.

Per tutte le altre persone anziane (over 65 uomini e over 60 donne), al di fuori delle strutture residenziali di Roma Capitale, che frequenteranno il polo a pagamento, si richiede una programmazione di attività specifiche per favorire l'invecchiamento attivo.

Il concessionario per questa fascia di popolazione potrà applicare uno sconto alle ordinarie tariffe di accesso, che sarà **valutato in sede di offerta, nel sub-criterio B.5.**

##### **Attività nelle piscine**

Per le attività estive in piscina, il concessionario dovrà garantire l'accesso gratuito agli ospiti delle strutture residenziali per anziani di Roma Capitale, nella misura giornaliera - dal lunedì al venerdì - di minimo 15 anziani - **salvo maggiore disponibilità proposta in offerta** che sarà **valutata nel sub-criterio B.3.**

Non è previsto il pranzo a carico del concessionario, anche se potrà prevedere la realizzazione di punti di ristoro, nel rispetto delle norme vigenti di regolamentazione della materia, e previo autorizzazione del Dipartimento.

Non è fatto obbligo al concessionario di garantire il trasporto degli anziani dalle strutture residenziali, ma tale disponibilità sarà oggetto di valutazione in sede di gara.

Per tutte le altre persone anziane che frequenteranno il polo, si richiede una programmazione di attività specifiche per favorire l'invecchiamento attivo.

Il concessionario per questa fascia di popolazione potrà applicare uno sconto alle ordinarie tariffe di accesso **valutato in sede di offerta, nel sub-criterio B.4.**

## **4.2 ULTERIORI ATTIVITA' DA REALIZZARE**

### **4.2.1 Attività di informazione e prevenzione delle tematiche rivolte alla III Età, anche con eventi aperti al territorio**

Dovranno essere realizzati durante il periodo di concessione, eventi seminari, informativi e di prevenzione relativamente alle tematiche della III Età, con cadenza, almeno, trimestrale.

Il Concessionario dovrà presentare dettagliato programma di tali attività, con descrizione delle tematiche affrontate.

### **4.2.2 Attività di ricerca scientifica**

Le attività realizzate nel Polo a favore delle persone anziane potranno essere oggetto di programmi di ricerca con Università Pubbliche e Pubblici Istituti di Ricerca Scientifica e Medica, ai fini del miglioramento della qualità della vita e di diffusione della cultura dell'invecchiamento attivo, come stile di vita delle *persone over*.

Tale possibilità costituirà valore premiante nella **valutazione dell'offerta tecnica nel sub-criterio B.6**, dovrà essere presentato apposito protocollo operativo con la struttura scientifica individuata e un programma dettagliato delle attività di ricerca scientifica sulla popolazione anziana, che dovrà essere preventivamente condivisa con Roma capitale.

Dovrà essere predisposto un report di quanto evidenziato nella ricerca realizzata.

### **4.2.3 Piano di comunicazione e pubblicizzazione**

Il Concessionario, successivamente alla stipula del contratto, è tenuto a presentare un dettagliato piano di pubblicizzazione delle attività al territorio, sia prima dell'apertura ufficiale degli impianti, che durante tutto l'anno:

Dovrà, inoltre, programmare, almeno un evento annuale di comunicazione sulle attività svolte.

Ogni attività di pubblicizzazione e comunicazione all'esterno delle attività (Piano di Comunicazione) dovrà essere preventivamente autorizzata, e come identità visiva all'esterno dovrà sempre essere usato il logo di Roma, insieme a quello del Concessionario

**Il programma delle attività realizzate, sarà sempre preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, che, al fine di monitorare l'innovatività di tale esperienza, costituirà un'apposita Commissione Permanente di Valutazione e Monitoraggio che seguirà il progetto in tutte le sue fasi, anche al fine di rimodulare le azioni alla luce dell'esperienza e della fattibilità, senza ulteriori oneri a carico del Concessionario.**

Tale Commissione vedrà la partecipazione del Direttore di Direzione Benessere e Salute o suo delegato, di figure professionali del Dipartimento, eventualmente integrate con personale del Municipio di riferimento e tecnici del Dipartimento SIMU.

Tale commissione sarà successivamente formalizzata con apposito atto dirigenziale.

#### **4.2.4 Programma di verifica, monitoraggio e controllo**

Nell'offerta dovrà essere descritto il programma delle modalità di verifica e controllo delle *performances* dei settori tecnico, gestionale, organizzativo e amministrativo, comprensivo del monitoraggio della soddisfazione degli utenti, con un modello di carta di servizi, indicante modalità di ristoro in caso di disservizio. Tale programma troverà **valutazione del sub-criterio A.5.**

### **5. EQUIPE PROFESSIONALE IMPIEGATA**

Nell'offerta dovrà essere elencato nominativamente il personale che si intende impiegare complessivamente nella gestione della concessione, con precisa indicazione del numero di professionisti che verranno utilizzati per le attività a favore della III Età.

Tale personale dovrà aver maturato un'esperienza professionale in tale settore non inferiore a tre anni.

Il concessionario dovrà assumere, ad esclusivo suo carico e spese, personale in misura tale da garantire nel complesso l'organico necessario al puntuale, corretto e regolare svolgimento dei servizi previsti nel presente capitolato, sin dalla data di inizio del rapporto contrattuale.

Il Concessionario dovrà comunicare annualmente al Direttore esecutivo del Contatto, successivamente nominato con atto dirigenziale:

- l'elenco nominativo del personale impiegato;
- il CCNL applicato al personale in servizio;

Nel rispetto della misura minima garantita, il personale sostitutivo alle dipendenze del Concessionario potrà essere assunto mediante qualsiasi forma di contratto ammesso dalla normativa vigente, purché si garantisca il regolare svolgimento di tutti i servizi oggetto della concessione, previsti nel presente capitolato e nell'offerta tecnica.

Per l'espletamento dei servizi previsti nel capitolato, il concessionario, nel rispetto e in conformità alle normative di riferimento vigenti, potrà utilizzare il personale nella massima autonomia organizzativa, nell'attribuzione delle qualifiche e/o nell'adozione di orari di lavoro, tecnologie e metodologie operative che il concessionario ritiene più idonee, utili e funzionali per migliorare i livelli di efficienza, efficacia ed economicità delle prestazioni e per il conseguimento degli obiettivi e finalità previsti nel presente capitolato.

Il concessionario dovrà garantire un numero congruo di personale nelle varie qualifiche, rispetto alle attività descritte e presentate in sede di offerta.

Tutto il personale dovrà essere dotato di adeguata professionalità, in relazione alle attività richieste, relative attestazioni di abilitazioni per specifiche categorie, nonché a tutto il personale dovrà essere fornita apposita assicurazione, a termini di legge.

Il Concessionario è responsabile in via esclusiva dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di assunzione dei lavoratori ed alla tutela infortunistica, nonché al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali.

Il Concessionario è tenuto alla completa e incondizionata osservanza dei sopraccitati CCNL ed alla corresponsione delle retribuzioni ai dipendenti.

L'inosservanza delle disposizioni contrattuali ed il mancato pagamento delle retribuzioni, anche per una sola mensilità, costituisce titolo per la risoluzione immediata del contratto senza che il concessionario possa avanzare pretese di danni e risarcimenti e salva ogni azioni di rivalsa promossa nei suoi confronti dai dipendenti.

Il concessionario dovrà prestare la massima attenzione alle condizioni di lavoro del personale addetto all'esecuzione dei servizi, attenendosi alle disposizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Tutto il personale dovrà essere maggiorenne.

Il concessionario dovrà fornire al personale, a sua cura e spese, idoneo abbigliamento, mantenuto in buono stato di ordine e pulizia. Il personale, inoltre, dovrà essere fornito di ogni dotazione necessaria per la protezione della persona, dal punto di vista igienico, sanitario ed infortunistico.



Il personale dovrà essere munito di tesserino di riconoscimento, con foto tessera, riportante i dati del Concessionario.

Il personale dovrà tenere un comportamento, improntato al rispetto di tutti i cittadini che frequentano gli impianti; eventuali mancanze o comportamenti non corretti verranno segnalati per l'adozione dei necessari provvedimenti disciplinari.

L'Amministrazione non ha comunque alcuna responsabilità diretta o indiretta in controversie di qualsivoglia natura, conseguenti vertenze tra il concessionario e i propri collaboratori, restando completamente estranea al rapporto di impiego costituito tra il concessionario ed il personale, essendo sollevata da responsabilità per eventuali inadempienze del concessionario nei confronti del personale impiegato.

### **5.1 SPECIFICO PERSONALE RICHIESTO DALL'AMMINISTRAZIONE PER LE ATTIVITA' INSERITE ALL'INTERNO DEL POLO BENESSERE E SALUTE, SPECIFICAMENTE RIVOLTE ALLA III ETÀ**

Considerata le specifiche finalità degli impianti, si richiede che, almeno il 15% del personale impiegato a contatto con l'utenza, sia in piscina che in palestra, debba possedere un'esperienza nel settore specifico di intervento di attività motoria a favore della III Età o altre fragilità non inferiore a tre anni (**salvo ulteriori disponibilità proposte in sede di offerta tecnica, valutate al sub-criterio B.1**).

Dovrà, inoltre, essere previsto un referente per i rapporti con l'Amministrazione - esperienza minima di anni cinque nel settore specifico di intervento di attività motoria a favore della III età o altre fragilità. L'esperienza richiesta dovrà essere autodichiarata e documentata, con attestazioni di servizio e di incarico.

Potranno essere impiegati volontari individuati dal concessionario secondo le specifiche abilità, solo ed esclusivamente in co-presenza con le figure professionali impiegate.

Almeno uno, tra il personale presente quotidianamente dovrà essere in grado di usare defibrillatori, che il concessionario dovrà mettere a disposizione, nel numero minimo di un apparecchio.

Dovrà essere previsto un programma di formazione e aggiornamento per il personale impiegato. Il concessionario invierà semestralmente al Dipartimento Politiche Sociali una relazione sulle attività formative svolte.

## **6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' E ATTREZZATURE**

Il luogo di svolgimento della attività è presso la sede degli impianti, oggetto del contratto di concessione, nelle adiacenze del Parco Regionale Urbano del Pineto, in Via G. Ventura 60, dove è situata la Casa di Riposo per Anziani, denominata "Roma Tre", gestita dall' Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Politiche Sociali – Direzione Benessere e Salute-.

Ai fini della partecipazione alla gara i concorrenti dovranno effettuare apposito sopralluogo della struttura per verificarne lo stato e dovrà essere prodotta apposita dichiarazione dell'effettuazione di detto sopralluogo, firmata dal responsabile della struttura per Roma Capitale.

### **Acquisti per avvio attività:**

- attrezzatura per attività ginniche;
- arredi spogliatoi,
- materiali per l'utilizzo dell'area piscina durante l'estate.

Le attrezzature acquistate dal concessionario per l'avvio delle attività, **al termine della concessione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione concedente**; le spese per tali investimenti saranno conteggiate come ammortamenti nel piano economico finanziario.

Il concessionario non potrà portare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione

Capitolina. Nel caso di addizioni e/o migliorie eseguite anche con il consenso scritto dell'Amministrazione le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione senza diritto per il concessionario ad alcun indennizzo.

Sarà redatto apposito verbale di consegna dei locali comprensivo di ogni attrezzatura presente.

Il concessionario/operatore economico, assume il *rischio operativo*, così come definito dall'art. 3 comma 1 – lett. zz) del D. Lgs 50/2016 e ss. mm.ii.

## **7. AVVIO DELL'ESECUZIONE DELLE ATTIVITA'**

Divenuto efficace il contratto di concessione, il responsabile del procedimento autorizzerà l'inizio della gestione, secondo quanto previsto nello schema di contratto. Dell'avvio delle attività sarà redatto apposito verbale.

## **8. OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Tutti gli obblighi e gli oneri necessari per l'espletamento delle attività e dei servizi previsti per gli impianti in concessione sono a carico del concessionario.

Il concessionario sarà ritenuto unico responsabile, tanto verso l'Amministrazione Capitolina, tanto verso terzi, cose e persone, ed esonera espressamente l'Amministrazione Capitolina da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti non dipendenti dalla volontà l'Amministrazione medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi; il concessionario si assume la responsabilità per eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possano recare ai locali medesimi ed a quelli limitrofi. Da inoltre atto all'Amministrazione che non garantisce per i danni eventualmente causati da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto, per danni causati da nubifragi o rottura nonché da insalubrità, stillicidio o allagamento per qualsivoglia causa, comunque non dipendenti dalla sua volontà. Roma, sarà quindi esentata da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Pertanto con la sottoscrizione della concessione, si impegna ad adottare, di propria iniziativa, nell'esecuzione del servizio, ogni misura idonea a garantire l'incolumità del personale e dei terzi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati, nel rispetto della normativa vigente.

Il Concessionario dovrà assumersi tutti gli obblighi discendenti dalla gestione del servizio, in attuazione del modello e progetto organizzativo presentati in sede di gara ed accettati dall'Amministrazione, uniformandosi a tutte le disposizioni di legge ed ai regolamenti concernenti il servizio oggetto della concessione.

Il Concessionario sarà l'esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni relative alla tutela infortunistica e sociale del personale addetto al servizio in argomento.

Il Concessionario dovrà, inoltre, rispettare le norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di cui al D.lgs n. 81/08, tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti di lavoratori e soci e, se tenuto, le norme di cui alla Legge n.68/99.

Il Concessionario risponderà di ogni danno che possa derivare dalla carente manutenzione degli impianti e delle attrezzature in essi presenti, nonché per ogni difetto delle attrezzature impiegate.

Il concessionario dovrà prestare le seguenti garanzie ai sensi degli artt.93 e 103 del decreto legislativo 50/2016 e ss. mm. ii.:

- cauzione definitiva;
- polizza responsabilità civile;
- polizza assicurativa per responsabilità sulla gestione dell'opera (CAR) e per ogni eventuale danno causato, in locali, spazi e/o pertinenze non rientranti nella concessione

## 9. NORME SULLA SICUREZZA

Il Concessionario ha l'obbligo di garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori, attenendosi a quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Ai fini della presente concessione, a norma dell'art.26 del D.lgs 81/08 e ss.mm.ii dovrà predisporre il Documento di Valutazione dei rischi per le attività da svolgere, secondo le indicazioni dell'art. 28 del citato decreto.

Dovrà inoltre garantire la "gestione delle emergenze", ai sensi degli artt. Da 43 a 46 del citato decreto, predisponendo l'apposito "Piano di Emergenza"; dovranno essere designati gli addetti al primo soccorso e antincendio, che devono essere presenti in numero adeguato durante l'erogazione dei servizi. Di tale personale dovrà essere fornito nominativo al Dipartimento, corredato di attestazione dell'avvenuta formazione.

Ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni ricadrà sul Concessionario, restandone totalmente manlevata l'Amministrazione capitolina, indipendentemente alla ragione a cui debba imputarsi l'incidente.

## 10. D.U.V.R.I.

Il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.), previsto dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n.81 e ss.mm.ii., sarà redatto dopo l'aggiudicazione della gara e comunque prima dell'avvio del contratto, congiuntamente con l'Aggiudicatario, riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto e quantificando gli eventuali oneri correlati. Gli oneri della sicurezza saranno a carico del Concessionario, fermo restando che il medesimo dovrà elaborare, relativamente ai costi della sicurezza afferenti all'esercizio della propria attività, il documento di valutazione dei rischi e provvedere all'attuazione delle misure di sicurezza necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici connessi all'attività svolta dallo stesso.

## 11. SETTORI DELL'AMMINISTRAZIONE REFERENTI PER IL CONCESSIONARIO

L'Amministrazione individua nel Dipartimento Politiche Sociali - Direzione Benessere e Salute - per il monitoraggio e controllo sulla gestione della concessione oggetto del presente capitolato, nonché il Municipio XIV, per gli eventuali interventi autorizzativi di competenza.

## 12. CRITERI D'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TECNICO ED ECONOMICO

L'Offerta sarà valutata come previsto nella **Sezione IV punto 2.1)** del bando di gara, come di seguito specificato:

<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>MAX PUNTI 20</b>
--------------------------	-----------------------------

	<p>a) <b>CANONE CONCESSORIO COMPLESSIVO</b>, per il periodo contrattuale di sette anni, espresso con l'<b>aumento percentuale</b> del canone di concessione complessivo a base di gara, che è pari a € <b>148.000,00</b>.</p> <p>Al fine di favorire l'equilibrio economico finanziario della concessione, considerato il necessario periodo di avviamento, si stabilisce che il pagamento del canone concessorio del primo anno venga dilazionato nei successivi sei anni di concessione. Pertanto, fermo restando l'importo complessivo a base d'asta di € 148.000,00, il piano di incasso prevede la corresponsione di un importo a partire dal secondo anno di concessione, che per gli effetti della suddetta dilazione sarà pari ad € <b>24.666,67/anno</b>. Il canone sarà adeguato annualmente all'indice ISTAT.</p>	<b>15</b>
	<p>b) <b>VALORE ECONOMICO DELLE ATTREZZATURE</b>, espresso con l'<b>aumento percentuale</b> del valore economico delle attrezzature sportive e non, necessarie per l'avvio delle attività, posto a base di gara, che è pari a € <b>210.000,00</b></p>	<b>5</b>
Entrambi i valori di cui ai punti a) e b) saranno inseriti nel piano economico finanziario a cura del concorrente		
<b>OFFERTA TECNICA</b>		<b>MAX PUNTI 80</b>
<p>Dovrà essere presentato un <b>progetto gestionale</b>, max 30 pagine - contenente l'illustrazione delle modalità e dei criteri con i quali il concorrente intende gestire la struttura e le attività.</p> <p>Il progetto gestionale, comprensivo del calendario dell'anno sportivo, sarà inserito in modo vincolante nel contratto di concessione, sarà valutato sulla base degli indicatori degli elementi di cui ai sotto elencati punti A - B - C</p>		
<b>A</b>	<b>SCHEMA ORGANIZZATIVO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI</b>	<b>MAX PUNTI 22</b>
<b>A.1</b>	<p><b>MODELLO ORGANIZZATIVO</b> Offerta dei servizi all'utenza relativamente al prolungamento/anticipo dell'orario di apertura al pubblico degli impianti: <b>palestre nello spazio coperto</b>, rispetto a quanto previsto dal capitolato.</p> <p><i>Criterio Quantitativo</i></p> <p><b>verrà attribuito 1 punto per ogni ora ulteriore di apertura settimanale offerta, come di seguito specificato:</b>  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di un'ora: punti 1;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di due ore: punti 2;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di tre ore: punti 3;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di quattro ore: punti 4;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di cinque ore: punti 5;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di sei ore: punti 6;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di sette ore: punti 7;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di otto ore: punti 8;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di oltre otto ore: punti 9;  Il concessionario dovrà specificare la distribuzione delle ore di apertura offerte nell'arco della settimana.</p>	<b>9</b>
<b>A.2</b>	<p><b>MODELLO ORGANIZZATIVO</b> Ulteriore apertura delle palestre nelle giornate del 25, 26 dicembre, il 1 gennaio, il 25 aprile, il 1° maggio, la giornata di Pasqua e il Lunedì dell'Angelo.</p> <p><i>Criterio Quantitativo</i></p> <p><b>Verrà attribuito 1 punto per una giornata di apertura non prevista, come di seguito specificato:</b>  apertura di un giorno, a scelta del concessionario, tra quelli di chiusura previsti: punti 1;  apertura di due giorni, a scelta del concessionario, tra quelli di chiusura previsti: punti 2;  apertura di tre giorni o più, a scelta del concessionario, tra quelli di chiusura previsti: punti 3  Il concessionario dovrà specificare le giornate di apertura scelte</p>	<b>3</b>

<p><b>A.3</b></p>	<p><b>MODELLO ORGANIZZATIVO</b>  Offerta dei servizi all'utenza relativamente al prolungamento/anticipo dell'orario di apertura al pubblico degli impianti: <b>piscine nello spazio scoperto</b>, rispetto a quanto previsto dal capitolato, sia nei giorni feriali che in quelli festivi.</p> <p><i>Criterio Quantitativo</i></p> <p><b>Verrà attribuito 1 punto per ogni ora ulteriore di apertura settimanale offerta, come di seguito specificato:</b>  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di un'ora: punti 1;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di due ore: punti 2;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di tre ore: punti 3;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di quattro ore: punti 4;  maggiore apertura settimanale (dal lunedì alla domenica) di oltre quattro ore: punti 5;</p>	<p>5</p>										
<p><b>A.4</b></p>	<p><b>MODELLO ORGANIZZATIVO</b>  <b>Programma delle attività</b>  Dovrà essere presentato un programma delle attività, in coerenza con il calendario dell'anno sportivo e degli orari di apertura degli impianti, con apposito elenco delle discipline sportive offerte, che devono essere ricomprese nel Registro del CONI quali discipline sportive praticabili, distinto per fasce d'età, sia per le palestre che per le piscine.</p> <p><i>Criterio quantitativo</i></p> <p><b>Parametri di Valutazione:</b> numero di discipline sportive offerte ricomprese nel Registro delle discipline praticabili del CONI  <i>Il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:</i>  <math>Ci = Ra/Rmax</math>  <i>Dove Ci = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo</i>  <i>Ra = valore (Numero di discipline sportive offerte proposte dal concorrente i-esimo)</i>  <i>Rmax = valore (Numero Massimo di discipline sportive offerte -proposte)</i></p>	<p>2</p>										
<p><b>A.5</b></p>	<p><b>MODELLO ORGANIZZATIVO</b>  <b>Programma di verifica, monitoraggio e controllo</b>  Dovrà essere presentato un programma delle modalità di verifica e controllo delle <i>performances</i> dei settori tecnico, gestionale, organizzativo e amministrativo, comprensivo del monitoraggio della soddisfazione degli utenti, con un modello di carta dei servizi, indicante modalità di ristoro in caso di disservizio</p> <p><i>Criterio Qualitativo</i></p> <p><b>Range di attribuzione:</b></p> <table border="1" data-bbox="256 1375 1294 1738"> <thead> <tr> <th data-bbox="256 1375 437 1514"><i>Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti</i></th> <th data-bbox="437 1375 1294 1514"><i>Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="256 1514 437 1570">0,75 - 1</td> <td data-bbox="437 1514 1294 1570">Laddove le proposte descrivano in modo esaustivo e dettagliato tutte le azioni indicate</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1570 437 1626">0,50 - 0,74</td> <td data-bbox="437 1570 1294 1626">Laddove le proposte descrivano in modo discreto le azioni indicate, con un discreto dettaglio delle stesse</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1626 437 1682">0,25 - 0,49</td> <td data-bbox="437 1626 1294 1682">Laddove le proposte descrivano in modo generico e non dettagliato le azioni indicate</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1682 437 1738">0 - 0,24</td> <td data-bbox="437 1682 1294 1738">laddove le proposte risultino generiche e non contengano tutte le azioni indicate</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti</i>	<i>Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione</i>	0,75 - 1	Laddove le proposte descrivano in modo esaustivo e dettagliato tutte le azioni indicate	0,50 - 0,74	Laddove le proposte descrivano in modo discreto le azioni indicate, con un discreto dettaglio delle stesse	0,25 - 0,49	Laddove le proposte descrivano in modo generico e non dettagliato le azioni indicate	0 - 0,24	laddove le proposte risultino generiche e non contengano tutte le azioni indicate	<p>3</p>
<i>Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti</i>	<i>Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione</i>											
0,75 - 1	Laddove le proposte descrivano in modo esaustivo e dettagliato tutte le azioni indicate											
0,50 - 0,74	Laddove le proposte descrivano in modo discreto le azioni indicate, con un discreto dettaglio delle stesse											
0,25 - 0,49	Laddove le proposte descrivano in modo generico e non dettagliato le azioni indicate											
0 - 0,24	laddove le proposte risultino generiche e non contengano tutte le azioni indicate											
<p><b>B</b></p>	<p><b>ATTIVITA' A FAVORE DELLA III ETA'</b></p>	<p><b>MAX PUNTI</b> 28</p>										
<p><b>B.1</b></p>	<p><b>Equipe professionale impiegata - Professionalità impiegate con esperienza</b> nel settore specifico di intervento di attività sportiva a favore della III Età.</p> <p>Il concorrente dovrà produrre elenco nominativo del personale complessivamente impiegato nella gestione della concessione, con precisa indicazione del numero di professionisti che verranno <b>utilizzati per le attività a favore della III Età.</b>  Tale personale dovrà aver maturato un'esperienza professionale in tale settore non inferiore a tre anni.  <i>Ai fini della dimostrazione dell'esperienza maturata, valutabile solo se non inferiore a tre anni,</i></p>	<p>4</p>										

	<p>dovrà produrre apposita un'autocertificazione, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 e ss.mm.ii., n. 445 che indichi espressamente che il soggetto sottoscrittore è consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 di detto D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., per le ipotesi di falsità e di dichiarazioni mendaci, corredata di documento d'identità in corso di validità - che specifichi nel dettaglio:</p> <p>- titoli di studio/certificazioni e anno di conseguimento:</p> <p>- esperienze professionali (documentabili successivamente a comprova), maturate nel settore richiesto con indicazione delle date precise di inizio e di fine servizio e dei dati idonei ad identificare il datore di lavoro presso il quale sono state maturate. Dovrà essere indicato il periodo complessivo maturato.</p> <p>Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata la percentuale di personale impiegato <b>superiore a quella minima richiesta del 15%</b>.</p> <p><i>Criterio Quantitativo così ripartito:</i>  percentuale &gt; 15 = 20%: punti 1  percentuale &gt; 20 = 25%: punti 2  percentuale &gt; 25 = 30% punti 3  percentuale &gt; 30%: punti 4</p>	
<b>B.2</b>	<p><b>Didattica sportiva:</b> Quantificazione delle attività svolte gratuitamente agli anziani ospiti delle strutture di Roma Capitale, <b>oltre il minimo di 7 ore settimanali (da lunedì a domenica)</b> definito nel presente capitolato, di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate.</p> <p><i>Criterio quantitativo</i></p> <p><b>Verrà attribuito 1 punto per ogni ora settimanale di attività svolta gratuitamente come di seguito specificato:</b></p> <p>offerta di 8 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 1;</p> <p>offerta di 9 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 2;</p> <p>offerta di 10 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 3;</p> <p>offerta di 11 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 4;</p> <p>offerta di 12 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 5,</p> <p>offerta di 13 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 6</p> <p>offerta di 14 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 7</p> <p>offerta di 15 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate: punti 8</p> <p>offerta di più di 15 ore settimanali (da lunedì a domenica) di accesso gratuito agli impianti ed alle attività programmate, definito nel capitolato: punti 9</p>	9
<b>B.3</b>	<p><b>Didattica sportiva: quantificazione del numero di anziani ospiti delle strutture capitoline, per i quali è consentito l'accesso gratuito alla piscina durante il periodo estivo</b></p> <p>Offerta di accesso gratuito per un numero minimo di <b>15 anziani</b> giornalieri dal lunedì al venerdì previsto nel capitolato</p> <p><i>Criterio quantitativo così ripartito:</i></p> <p>da 15 a 20 anziani con accesso gratuito: punti 1  da 21 a 25 anziani con accesso gratuito: punti 2  da 26 anziani e oltre, con accesso gratuito: punti 3</p>	3
<b>B.4</b>	<p><b>Didattica sportiva: attività proposte nel POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI, specifiche per l'Invecchiamento Attivo - Attività estive nelle Piscine.</b></p> <p><i>Criterio ON/OFF</i></p> <p><b>Offerta di accesso gratuito a un minimo di 10 anziani (over 65 uomini e over 60 donne) nelle giornate di sabato e domenica</b></p>	3
<b>B.5</b>	<p><b>Didattica sportiva: azioni per favorire la frequenza delle persone anziane AL POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI - Tariffe Agevolate Per Gli Anziani - (oltre quelli con accesso gratuito).</b> Per tutti gli anziani frequentanti (over 65 uomini e over 60 donne), sia per le palestre che per l'accesso alla giornata (mezza giornata) estiva in piscina garanzia di accesso</p>	3

	<p><b>con tariffa agevolata</b> e inferiore alle tariffe ordinarie applicate.</p> <p><i>Criterio quantitativo</i> così ripartito:</p> <p>tariffa agevolata = 5% rispetto alle tariffe ordinarie applicate: punti 1  tariffa agevolata &gt; 5% = 10% rispetto alle tariffe ordinarie applicate: punti 2  tariffa agevolata &gt; 10% rispetto alle tariffe ordinarie applicate: punti 3</p>											
<b>B.6</b>	<p><b>Progetti di Ricerca per il benessere delle Persone Anziane</b></p> <p>Nella gestione delle attività per le persone anziane, saranno valutate le collaborazioni con Università Pubbliche, Pubblici Istituti di Ricerca Medica e Scientifica per promuovere il benessere della popolazione anziana.</p> <p>Dovrà essere descritto il/i progetto/i di ricerca e le attività da realizzare a beneficio delle persone anziane. Verranno premiate le offerte che presentino più esaustivi e articolati programmi di ricerca, anche con azioni di prevenzione della salute.</p> <p>Le forme di collaborazione dovranno essere documentate con appositi atti formali di intesa con gli Istituti individuati</p> <p><i>Criterio Qualitativo</i></p> <p><b>Range di attribuzione</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti</th> <th>Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,75 - 1</td> <td>Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica, siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dettagliatamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, in modo continuativo;</b></li> <li>- presentino ricadute con effettivo <b>beneficio sulla salute</b> delle persone anziane (per esempio screening di prevenzione e monitoraggio).</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>0,50 - 0,74</td> <td>Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>discretamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, anche non in modo in modo continuativo</b></li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>0,25 -0,49</td> <td>Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>sufficientemente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- <b>si articolino in periodi limitati durante il periodo della concessione</b></li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>0 - 0,24</td> <td>Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>descritte in modo generico e insufficiente;</b></li> <li>- <b>non siano formalizzate, ma contengano solo dichiarazioni d'intenti</b></li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti	Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione	0,75 - 1	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica, siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dettagliatamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, in modo continuativo;</b></li> <li>- presentino ricadute con effettivo <b>beneficio sulla salute</b> delle persone anziane (per esempio screening di prevenzione e monitoraggio).</li> </ul>	0,50 - 0,74	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>discretamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, anche non in modo in modo continuativo</b></li> </ul>	0,25 -0,49	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>sufficientemente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- <b>si articolino in periodi limitati durante il periodo della concessione</b></li> </ul>	0 - 0,24	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>descritte in modo generico e insufficiente;</b></li> <li>- <b>non siano formalizzate, ma contengano solo dichiarazioni d'intenti</b></li> </ul>	6
Range (graduazione) di attribuzione dei coefficienti	Caratteristiche di corrispondenza per ciascun range di attribuzione											
0,75 - 1	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica, siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dettagliatamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, in modo continuativo;</b></li> <li>- presentino ricadute con effettivo <b>beneficio sulla salute</b> delle persone anziane (per esempio screening di prevenzione e monitoraggio).</li> </ul>											
0,50 - 0,74	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>discretamente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- si articolino in diverse fasi <b>per tutto il periodo di durata della concessione, anche non in modo in modo continuativo</b></li> </ul>											
0,25 -0,49	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>sufficientemente descritte;</b></li> <li>- <b>già formalizzate e documentate;</b></li> <li>- <b>si articolino in periodi limitati durante il periodo della concessione</b></li> </ul>											
0 - 0,24	Laddove le attività di ricerca in collaborazione con università pubbliche e pubblici istituti di ricerca medico scientifica siano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>descritte in modo generico e insufficiente;</b></li> <li>- <b>non siano formalizzate, ma contengano solo dichiarazioni d'intenti</b></li> </ul>											
<b>C</b>	<p style="text-align: center;"><b>OFFERTE MIGLIORATIVE</b></p> <p>Dovranno essere descritte attività migliorative che il concorrente si impegna a realizzare e che comportino un potenziamento degli impianti e una maggiore possibilità di fruizione da parte della cittadinanza.</p> <p>Le offerte migliorative saranno valutate, in relazione a quanto di seguito specificato</p>	<p><b>MAX PUNTI</b></p> <p><b>30</b></p>										
	<p>Descrizione di eventuali opere strutturali migliorative che portino ad un migliore utilizzo degli impianti, in termini di maggiori accessi e maggiori ricavi. Per ogni opera dovrà essere presentato dettagliato <b>piano di fattibilità</b>, comprensivo delle <b>fasi e tempi</b> di realizzazione, nonché corredato degli eventuali pareri necessari per la loro realizzazione rilasciati dagli uffici competenti.</p> <p>Vengono indicate quattro aree di possibili interventi, così definite e distinte:</p> <p>C.1) Area "Ingresso Palestra"  C.2) Area "Ingresso Piscina dalla parte della palestra"  C.3) Area "Ingresso Piscina dalla Casa di Riposo"  C.4) Area "Piscine"</p> <p><i>Criterio ON/OFF</i></p>	30										

	Descrizione Offerte Migliorative	Punti 30	
	<b>C.1) Offerte migliorative presso l'Area "Ingresso palestra", comprendenti la sistemazione:</b> - dell'illuminazione: <b>Punti 1</b> - del <b>manto stradale</b> (anche per eventuale area parcheggio) fino al cancello area posteriore piscina: <b>Punti 1</b> - del <b>verde circostante</b> , pulizia e ripristino dell'impianto di irrigazione: <b>Punti 1</b> - Implementazione <b>area verde con essenze e fioriture</b> : <b>Punti 3</b>	6	
	<b>C.2) Offerte Migliorative presso l'Area "Ingresso Piscina dalla parte della palestra" comprendenti:</b> - il <b>ripristino del passaggio</b> all'area delle piscine, indipendente dall'ingresso nella casa di riposo: <b>Punti 3</b> - la <b>sistemazione delle aree verdi</b> confinanti con la zona piscina lato palestra (alberature medio fusto, essenze e fioriture; impianto di irrigazione): <b>Punti 2</b> - la <b>sistemazione del manto stradale dopo il cancello adiacente palestra</b> (anche per eventuale area parcheggio): <b>Punti 4</b>	9	
	<b>C.3) Offerte Migliorative presso l'Area "Ingresso Piscina dalla Casa di Riposo", comprendenti la sistemazione:</b> - del <b>manto stradale dalla casa di riposo alla piscina</b> , con sistemazione del mattonato, recinzione e messa in sicurezza dell'area: <b>Punti 1</b> - del <b>verde confinante con le piscine</b> (implementazione alberature medio fusto, essenze e fioriture; impianto di irrigazione): <b>Punti 1</b> - dell' <b>illuminazione area piscine</b> : <b>Punti 1</b> - della <b>sistemazione gazebo e area docce</b> : <b>Punti 1</b>	4	
	<b>C.4) Offerte Migliorative presso l'Area "Piscine"</b> <b>realizzazione copertura pressostatica stagionale e rimovibile per l'area delle piscine e spogliatoi</b>	11	
			<b>TOTALE PUNTI 100</b>

I suddetti criteri e sub-criteri trovano applicazione secondo le indicazioni riportate nella Sezione 11 del disciplinare di gara.

Allegato al progetto il concorrente dovrà presentare un proprio piano economico finanziario, secondo lo schema allegato, che dovrà dimostrare, sulla base dell'offerta presentata e delle offerte migliorative proposte la sostenibilità economica dell'impianto gestionale, secondo il proprio marketing aziendale.

Il piano economico finanziario, contenendo necessariamente elementi riconducibili all'offerta economica, sarà aperto, successivamente all'apertura pubblica delle offerte economiche.

Il piano economico finanziario dovrà essere corredato da una elazione esplicativa non più lunga di 15 pagine - formato A4 - e asseverato ai sensi dell'art.153 comma 9 del D. lgs n. 163/09.

### 13. VARIANTI MIGLIORATIVE

Ai sensi dell'art. 23 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016 le offerte progettuali potranno prevedere proposte migliorative del servizio purché conformi alle prescrizioni del presente capitolato. Tali offerte dovranno essere finalizzate ad ottimizzare il servizio stesso e possono riguardare:



## **OFFERTE MIGLIORATIVE STRUTTURALI CHE COMPORINO UN POTENZIAMENTO DEGLI IMPIANTI E UNA MAGGIORE FRUIZIONE**, in termini di maggiori accessi e maggiori ricavi.

Per ogni opera dovrà essere presentato dettagliato **piano di fattibilità**, comprensivo delle **fas** e **tempi** di realizzazione, nonché corredato degli eventuali pareri necessari per la loro realizzazione rilasciati dagli uffici competenti.

Vengono indicate quattro aree di possibili interventi, così definite e distinte:

a) Area "Ingresso Palestra":

- illuminazione
- manto stradale (anche per eventuale area parcheggio) fino al cancello area posteriore piscina
- verde circostante, pulizia e ripristino
- implementazione area verde con essenze e fioriture

b) Area "Ingresso Piscina dalla parte della palestra":

- ripristino del passaggio all'area delle piscine, indipendente dall'ingresso nella casa di riposo
- sistemazione delle aree verdi confinanti con la zona piscina lato palestra (alberature medio fusto, essenze e fioriture)
- sistemazione del manto stradale dopo il cancello adiacente palestra (anche per eventuale area parcheggio)

c) Area "Ingresso Piscina dalla Casa di Riposo"

- manto stradale dalla casa di riposo alla piscina, con sistemazione del mattonato, recinzione e messa in sicurezza dell'area
- verde confinante con le piscine (implementazione alberature medio fusto, essenze e fioriture)
- illuminazione area piscine

d) Area "Piscine"

- realizzazione copertura pressostatica temporanea e rimovibile per l'area delle piscine e spogliatoi

### **Le offerte migliorative verranno valute al criterio C. e relativi sub-criteri.**

Si evidenzia che la realizzazione delle proposte migliorative formulate nell'offerta tecnica non comporta corresponsione di alcun compenso economico.

Il concessionario, comunque, non potrà portare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Capitolina, nel caso di addizioni e/o migliorie eseguite anche con il consenso scritto dell'Amministrazione concedente, le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione senza diritto per il concessionario ad alcun indennizzo.

**Tutte le proposte migliorative strutturali dei concorrenti in sede di offerta tecnica, verranno valutate in termini di sostenibilità delle offerte nel loro complesso in sede di verifica di congruità e dovranno trovare coerente giustificazione all'interno del piano economico finanziario a corredo dell'offerta economica.**

Le proposte migliorative inserite dall'impresa nell'offerta tecnica, costituiranno clausole contrattuali a tutti gli effetti, con un preciso obbligo e responsabilità di adempimento da parte dell'organismo aggiudicatario e, costituendo elementi di scelta del concorrente in sede di gara saranno oggetto di puntuale e rigoroso controllo da parte della Stazione Appaltante.

**N.B.: A pena di esclusione in nessuna parte dell'offerta tecnica/progettuale devono essere rinvenibili elementi riconducibili all'offerta economica.**

#### **14. RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE**

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile, nel D. Lgs n.50/2016 e s.m.i. e nelle vigenti leggi inerenti il settore.

Il Direttore di Direzione  
Raffaella Modafferi