

---

# SCHEMA DI CONTRATTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE TRA IL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE E LA STA- ZIONE APPALTANTE

---

ATTIVAZIONE DI PATERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO MEDIANTE PROPO-  
STA DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI OPERA PUBBLICA EX ART. 153 COM-  
MA 20 DEL D.LGS. 163/2006 AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE  
DEFINITIVA ED ESECUTIVA, LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO, LA  
MANUTENZIONE E LA GESTIONE PER 20 ANNI DEL CENTRO SPORTIVO DI  
VIA MATTEOTTI NEL COMUNE DI MERATE

---

rev. 1 del 7.05.2013



Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

# SCHEMA DI CONTRATTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE

---

***TRA***

***IL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE***

\_\_\_\_\_

***LA STAZIONE APPALTANTE***

Il Comune di Merate - P. IVA 00703920132 - nella persona di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, all'uopo delegato in forza del provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Merate in Piazza degli Eroi, 3 - 23807 Merate (Lc) - il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Merate che rappresenta;

***PREMESSO CHE:***

- l'ATI costituita tra il soggetto finanziatore \_\_\_\_\_, il soggetto realizzatore \_\_\_\_\_ e il soggetto manutentore e gestore \_\_\_\_\_ a seguito di gara aggiudicata in data \_\_\_\_\_, è risultata affidataria della procedura avente ad oggetto "Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate";

***Schema di contratto di gestione e manutenzione tra la stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore***

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- in data \_\_\_\_\_, la stazione appaltante e il soggetto finanziatore hanno sottoscritto il contratto di leasing, con il quale sono stati definiti i termini e le modalità di finanziamento per la realizzazione dei lavori di ampliamento del Centro sportivo di via Matteotti;
- in data \_\_\_\_\_, la stazione appaltante e il soggetto realizzatore hanno sottoscritto il contratto di appalto, contenente la disciplina delle prestazioni e degli obblighi inerenti l'esecuzione dei lavori di ampliamento del Centro sportivo di via Matteotti;
- per la gestione e manutenzione del Centro sportivo di via Matteotti pertanto tra il soggetto gestore e manutentore \_\_\_\_\_ e la stazione appaltante deve essere stipulato il contratto di gestione e manutenzione, contenente la disciplina delle prestazioni e degli obblighi inerenti l'esecuzione dei servizi di manutenzione e la gestione del Centro sportivo di via Matteotti;

***TANTO PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:***

---

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

---

---

### ARTICOLO 1

---

#### VALIDITÀ DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## ARTICOLO 2

---

### OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Merate, di seguito "Stazione Appaltante", affida a \_\_\_\_\_, di seguito "Soggetto Gestore E Manutentore", che accetta, quanto segue:
  - A. la perfetta manutenzione per la durata di 20 (venti) anni degli impianti del Centro sportivo di via Matteotti, di seguito per brevità "Centro";
  - B. la gestione funzionale ed economica per la durata di 20 (venti) anni del Centro.

---

## ARTICOLO 3

---

### CORRISPETTIVO

1. Il soggetto gestore e manutentore corrisponderà al Comune - come da offerta economica presentata in sede di gara - l'importo di Euro \_\_\_\_\_ I.V.A. esclusa.
2. Il corrispettivo sarà oggetto di indicizzazione in base all'indice ISTAT/FOI (e sarà versato in 80 (ottanta) rate trimestrali posticipate).

---

## ARTICOLO 4

---

### OBBLIGHI DELLA STAZIONE APPALTANTE

1. La stazione appaltante si impegna, nei limiti previsti dalla legge e per quanto di propria competenza, a rilasciare e/o agevolare il rilascio delle necessarie autorizzazioni ed a non ostacolare le attività necessarie alla perfetta manutenzione e alla gestione funzionale ed economica del Centro.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## ARTICOLO 5

---

### DURATA DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto ha durata di 20 (venti) anni decorrenti dalla data di collaudo e consegna dell'Opera;
2. Il soggetto gestore e manutentore avrà la piena responsabilità e obbligo gestionale circa la parte di Centro già esistente a decorrere della data di stipula della presente convenzione.

---

## ARTICOLO 6

---

### OBBLIGHI DEL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE

1. Il soggetto gestore e manutentore è tenuto a provvedere, a propria cura e spese, alle seguenti attività:
  - A. perfetta manutenzione del Centro, comprensiva della manutenzione ordinaria anche degli impianti e delle strutture, e relativa progettazione, ove necessaria;
  - B. conduzione tecnica e funzionale degli immobili e degli impianti, comprensiva dell'adempimento di ogni obbligo di legge;
  - C. organizzazione e gestione delle attività;
  - D. fornitura degli arredi del Centro e relativa manutenzione degli stessi;
  - E. costituzione delle garanzie e delle polizze assicurative di cui all'art. 7 del presente atto;
  - F. riconsegna alla stazione appaltante, alla scadenza della convenzione, dei beni mobili di cui al **Piano di gestione e al Piano di manutenzione del Centro allegati al presente atto**, nello stato di fatto in cui verranno a trovarsi, osservate le disposizioni del presente atto.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

2. Il soggetto gestore e manutentore, le imprese ad esso collegate o controllate e chiunque esegua lavori o servizi è tenuto al rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, degli accordi sindacali integrativi, delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, delle norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci lavoratori, nonché all'adempimento all'interno della propria azienda degli obblighi di sicurezza previsti dalla vigente normativa.
3. Il soggetto gestore e manutentore prende atto che nell'area fitness e relax non sarà possibile la permanenza fissa di persone superiore alle 4 ore giornaliere.
4. Al soggetto gestore e manutentore spetta la riscossione dei prezzi, delle tariffe e di quant'altro derivante dalla gestione del Centro.
5. Il soggetto gestore e manutentore s'impegna a manlevare e tenere indenne la stazione appaltante da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta che possa essere avanzata nei confronti dello stesso a qualsiasi titolo, in relazione ai rapporti di lavoro con i propri dipendenti nonché per eventuali infortuni sul lavoro.
6. Il soggetto gestore e manutentore è responsabile nei confronti della sola stazione appaltante dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dall'assunzione del presente rapporto,
7. Nessuna responsabilità in ordine all'adempimento di tutti gli obblighi discendenti dal presente atto potrà essere fatta valere nei confronti del soggetto gestore e manutentore da terzi utilizzatori dell'Immobile oggetto del rapporto. Restano ferme le responsabilità di natura extracontrattuale del soggetto gestore e manutentore verso i terzi utilizzatori e ciò con totale affrancamento della stazione appaltante.

## ARTICOLO 7

---

### GARANZIE E ASSICURAZIONI

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

1. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dall'attività di gestione tecnico economica e funzionale del complesso, il soggetto gestore e manutentore costituirà al momento del rilascio del certificato di collaudo una garanzia fideiussoria pari all'importo del canone annuo di gestione offerto in sede di gara. Tale polizza potrà avere durata di **un** anno, da ricostituirsi a cura del soggetto gestore e manutentore entro il termine di scadenza con altra polizza della medesima durata e del medesimo importo, in modo da garantire – di anno in anno – la stazione appaltante per l'adempimento del contratto e dei relativi obblighi a carico del Soggetto gestore e manutentore fino alla scadenza del contratto.
2. La stazione appaltante si riserva la facoltà di richiedere la ricostituzione della garanzia in caso di loro escussione totale o parziale. Il Comune è estraneo agli oneri per i premi, i sovrapprezzi o a qualunque altro titolo dovuto ai fideiussori, alle società garanti o ad altri soggetti per le cauzioni e le assicurazioni di cui al presente articolo.
3. Alle garanzie di cui al comma 1 si applica, ove ne ricorrano le condizioni, la riduzione di cui all'art. 75, comma 7, D.Lgs. n. 163/06.
4. Il soggetto finanziatore si intende manlevato dalla stazione appaltante e dal soggetto gestore e manutentore per qualsiasi penale, riduzione di corrispettivo, qualunque accadimento inerente le obbligazioni in capo al soggetto gestore e manutentore.
5. Il soggetto finanziatore sarà tenuto indenne e manlevato da qualsiasi richiesta di danni e risarcimenti dall'eventuale recesso e/o risoluzione sia bonaria che derivante da inadempimento del presente contratto di gestione e manutenzione, come meglio indicato nell'articolo 16 del presente contratto.
6. In nessun caso l'eventuale mancato e/o ritardato adempimento da parte del Soggetto Manutentore alle obbligazioni rivenienti dal presente contratto potrà legittimare il Soggetto Utilizzatore a sospendere e/o ridurre i canoni della locazione finanziaria, ovvero ad applicare penali e/o adottare qualsiasi altro rimedio nei confronti del Soggetto Finanziatore.



---

## CAPO II – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI GESTIONE

---

### ARTICOLO 8

---

#### AVVIO DELLE ATTIVITÀ

1. Il soggetto gestore e manutentore si obbliga alla gestione delle strutture di seguito elencate a partire dalla data di stipula del presente contratto:
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
2. Ultimate e collaudate le nuove strutture il soggetto gestore e manutentore si obbliga ad avviarne la gestione come da Piano di manutenzione e gestione allegato al presente atto.
3. Il soggetto gestore e manutentore potrà durante il periodo di gestione e manutenzione del Centro erigere sull'area di riferimento nuove costruzioni ed impianti ritenuti necessari per la migliore esplicazione dell'attività sportiva, ricreativa e per il tempo libero, previo assenso del Soggetto finanziatore – titolare del diritto di superficie – che autorizzerà eventuali nuove opere su espressa manleva e autorizzazione della stazione appaltante. Tali ulteriori realizzazioni sono a carico esclusivo del soggetto gestore e manutentore

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

che dovrà curarsi anche di ottenere le necessarie autorizzazioni di legge. La realizzazione delle stesse resta subordinata all'assenso della stazione appaltante ed al rispetto delle norme vigenti.

## ARTICOLO 9

---

### ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

1. L'adempimento degli obblighi previsti dal presente capo dovrà essere garantito dal soggetto gestore e manutentore per tutta la durata dei 20 (venti) anni di cui all'art. 5 del presente contratto.
2. E' fatto obbligo al soggetto gestore e manutentore di provvedere, per tutta la durata del presente contratto, all'ottenimento di tutti i visti, nullaosta, certificati di ogni atto d'assenso comunque denominato e di quant'altro si rendesse necessario nel corso della gestione del complesso, al fine di garantire il corretto adempimento del presente contratto.
3. Il soggetto gestore e manutentore si impegna, altresì, a far osservare a tutti gli addetti impiegati nell'attività di gestione e manutenzione, nonché di erogazione dei servizi, la massima diligenza nella utilizzazione e nella conservazione dei locali, impianti, attrezzature, macchinari e dotazioni.
4. Il concessionario avrà facoltà di gestire o far gestire attività commerciali e/o di pubblici esercizi a terzi, rimanendo comunque responsabile, di fronte al concedente, dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.
5. Il concessionario avrà diritto di esercitare, salvo l'ottenimento delle previste licenze commerciali ed autorizzazioni, la pubblicità visiva e fonica all'interno e all'esterno delle aree affidategli, ottemperando ad ogni obbligo di legge in materia.

## ARTICOLO 10

---

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

## TARIFFE

1. Per la fruizione dei servizi erogati in tutti gli impianti oggetto del presente contratto, gli utenti saranno tenuti a versare tariffe di ingresso fissate dal soggetto gestore e manutentore annualmente.
2. Le tariffe delle attività di cui all'allegato A sono sottoposte a revisione annuale. A tal fine il soggetto gestore e manutentore comunicherà alla stazione appaltante la proposta di nuove tariffe entro il 30 aprile di ciascun anno. La stazione appaltante potrà nei successivi 30 (trenta) giorni rilasciare proprio parere. In difetto di riscontro nel termine di cui sopra, l'intesa si intende accordata. In ogni caso detta procedura non è necessaria, qualora la modifica della tariffa è contenuta nell'adeguamento agli indici ISTAT.
3. Le tariffe delle attività non comprese nell'allegato A saranno gestite in autonomia dal soggetto gestore e manutentore al fine di poter garantire il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non saranno sottoposte ad approvazione da parte della stazione appaltante. Nel definire dette tariffe ed il loro adeguamento il soggetto gestore e manutentore dovrà tenere conto dei parametri di mercato e sarà in ogni caso tenuto a comunicarle alla stazione appaltante.
4. Restando fermo quanto previsto ai precedenti commi, è in facoltà della stazione appaltante, al fine di agevolare l'accesso al Centro da parte di alcune categorie di utenti, corrispondere al soggetto gestore e manutentore parte delle predette tariffe, l'importo è quantificato in Euro \_\_\_\_\_.
5. **In ogni caso sarà obbligo del Soggetto gestore e manutentore corrispondere l'importo annuo di Euro 200.000,00 alla Stazione Appaltante come contributo per l'utilizzo degli impianti gestiti fermo restando che i servizi di manutenzione previsti all'articolo 11 sono offerti a titolo gratuito.**

---

## ARTICOLO 11

### MANUTENZIONE

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

1. Durante tutto il periodo di gestione, il soggetto gestore e manutentore, nel rispetto di quanto indicato nel **Piano di manutenzione del Centro allegato al presente atto**, dovrà eseguire, tutti i lavori di manutenzione ordinaria, resisi necessari per assicurare il buono stato di conservazione delle opere, delle strutture e degli impianti, nonché la loro ottimale funzionalità.
2. Il soggetto gestore e manutentore dovrà rispettare i tempi e le modalità, anche qualitative, d'intervento offerte in sede di gara. Il soggetto gestore e manutentore, entro il 31 gennaio di ogni anno, dovrà presentare alla stazione appaltante il resoconto delle manutenzioni realizzate.
3. La stazione appaltante ha la facoltà di verificare periodicamente in contraddittorio con il soggetto gestore e manutentore la corretta esecuzione dei lavori di manutenzione.

---

## ARTICOLO 12

---

### PERSONALE

1. Per lo svolgimento di tutte le prestazioni previste nel presente contratto il soggetto gestore e manutentore si avvarrà di personale idoneo a svolgere il servizio ed in possesso dei necessari requisiti di igiene e sanità, che opererà sotto la direzione e l'esclusiva responsabilità del soggetto gestore e manutentore stesso.
2. Nei giorni immediatamente precedenti l'avvio dei servizi, il soggetto gestore e manutentore comunicherà alla stazione appaltante l'elenco nominativo del personale adibito con indicazione degli estremi dei relativi documenti di riconoscimento.

---

## ARTICOLO 13

---

### VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ DI GESTIONE

1. Spetta alla stazione appaltante il potere di vigilanza sul corretto svolgimento della gestione.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

2. A tal fine potrà disporre, anche senza preavviso, ispezioni e verifiche senza peraltro interferire sulle attività di gestione. Il personale del soggetto gestore e manutentore è tenuto a prestare la necessaria collaborazione.

## ARTICOLO 14

---

### PENALI PER L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

1. Qualora per causa imputabile al soggetto gestore e manutentore i servizi all'utenza non dovessero essere erogati totalmente o parzialmente, la stazione appaltante, fatta salvo la risoluzione, potrà irrogare le seguenti penali :
  - Mancato rispetto delle tariffe fissate (incremento) e delle modalità di adeguamento delle stesse, come stabilito contrattualmente, da euro 100,00 a euro 500,00;
  - Mancata applicazione delle norme di sicurezza da euro 200,00 a euro 1.000,00;
  - Violazione degli standard qualitativi ed igienico sanitari da euro 100,00 a euro 1.000,00;
  - Ingiustificata interruzione dell'attività del Centro (chiusura totale o parziale) da parte del soggetto gestore e manutentore, da euro 250,00 a euro 500,00 al giorno;
  - Ingiustificata inadempienza rispetto a quanto previsto dal piano di gestione e manutenzione allegato, da euro 100,00 a euro 500,00.
2. Tutte le infrazioni accertate dal concedente saranno contestate al concessionario mediante formale lettera trasmessa a mezzo PEC con invito al medesimo ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee per la gestione del servizio. Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni nel termine di 10 giorni dalla data di notifica della contestazione.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

Trascorso tale termine senza che il concessionario abbia prodotto controdeduzioni o nel caso il concedente le abbia considerate insoddisfacenti saranno irrogate le penali suddette.

3. Le suddette penali saranno applicate fino ad un massimo pari al 10% (dieci per cento) del contratto di manutenzione, ferma restando la possibile richiesta di maggiori danni e fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto.

---

## CAPO III – DISPOSIZIONI FINALI E CONCLUSIVE

---

---

### ARTICOLO 15

---

#### EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO E REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Le parti prendono atto che l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti, come definito al momento della sottoscrizione del presente contratto, dovrà permanere per tutta la sua durata.
2. Le parti prendono atto che gli eventi modificativi dell'equilibrio economico-finanziario non possono in ogni caso essere eventi che siano conseguenza diretta o indiretta di scelte gestionali e/o imprenditoriali del soggetto gestore e manutentore.
3. La stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore convengono di procedere ad una revisione del rapporto tra la stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore nel caso in cui si verifichi una modifica o una variazione dei presupposti o delle condizioni di base del **Piano Economico Finanziario**, determinata da:
  - mutamento, per fatto della stazione appaltante dei presupposti e delle condizioni di base, richiamati nelle premesse della presente convenzione, che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione;
  - entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste;

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- adeguamento dei prezzi dei materiali in corso di gestione;
  - richiesta di innovazione e/o modifica delle modalità di gestione del Centro o del servizio
  - causa di forza maggiore
4. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino favorevoli al soggetto gestore e manutentore, la revisione del **Piano Economico Finanziario** dovrà essere effettuata a vantaggio della stazione appaltante.
  5. Fatti salvi i casi di revisione precedentemente indicati, le parti procederanno, con cadenza annuale e nei casi in cui una delle parti ne ravvisi l'urgenza, ad un esame dei presupposti e delle condizioni economico-finanziarie del presente contratto e, qualora riscontri una alterazione dell'equilibrio economico-finanziario concorderanno una revisione.
  6. La parte che intende attivare la procedura di revisione ne darà comunicazione per iscritto all'altra con l'esatta indicazione dei presupposti e delle ragioni che comporterebbero una alterazione dell'equilibrio del **Piano Economico Finanziario**. L'altra parte dovrà comunicare per iscritto le proprie determinazioni in merito alla richiesta di revisione entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.
  7. A seguito della richiesta del soggetto gestore e manutentore di avvio del procedimento di revisione, le parti eseguiranno in buona fede un esame delle condizioni finanziarie e delle disposizioni del presente contratto e concorderanno una revisione che potrà comportare la posticipazione del termine di scadenza del presente contratto e/o il pagamento di una somma da parte della stazione appaltante a titolo di rimborso degli oneri sostenuti dal soggetto gestore e manutentore e/o l'incremento del canone di disponibilità, ove le precedenti modalità non fossero in tutto o in parte perseguibili. In caso di disaccordo in merito ai presupposti di revisione del rapporto tra la stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore, si procede all'apertura della procedura di un accordo bonario.



## ARTICOLO 16

---

### INADEMPIMENTI DEL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. La stazione appaltante si riserva la facoltà di risolvere il presente rapporto contrattuale nel caso di accertamento di comportamenti del soggetto gestore e manutentore concretizzanti inadempimento grave alle obbligazioni di contratto tali da compromettere definitivamente il regolare espletamento della gestione o all'erogazione di servizi di manutenzione che comporti la mancata disponibilità del Centro. In detta ipotesi, è onere della stazione appaltante formulare la contestazione degli addebiti al soggetto gestore e manutentore, mediante lettera formale trasmessa a mezzo PEC, assegnando un termine congruo non inferiore ai 15 (quindici) giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che il soggetto gestore e manutentore abbia risposto o non abbia rimosso la causa dell'inadempimento, la stazione appaltante si riserva la facoltà di disporre la risoluzione del contratto e la relativa decadenza dal rapporto tra la stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore.
2. Senza pregiudizio per il risarcimento del danno a favore della stazione appaltante, nel caso di risoluzione di cui al comma 1 del presente articolo, al soggetto gestore e manutentore spetterà un importo pari al valore iscritto a bilancio delle opere realizzate più gli oneri accessori al netto degli ammortamenti; le parti si impegnano a procedere, preliminarmente, ad un tentativo di quantificazione dei predetti importi, in sede non contenziosa.
3. In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi altra causa impeditiva all'adempimento delle obbligazioni previste a carico del soggetto gestore e manutentore, e più in generale in tutti i casi di risoluzione del presente contratto, non si avrà alcuna variazione, dei rapporti in essere tra la stazione appaltante e il soggetto finanziatore.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

## ARTICOLO 17

---

REVOCA PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE E RISOLUZIONE DEL RAPPORTO TRA LA STAZIONE APPALTANTE ED IL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE PER INADEMPIMENTO DELLA STAZIONE APPALTANTE

1. Il rapporto viene meno per sopravvenuti motivi di pubblico interesse con preavviso di almeno 3 (tre) mesi e la revoca non potrà avere efficacia prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stato inoltrato il preavviso.
2. Il preavviso va comunicato con nota A/R e/o a mezzo PEC. al referente del soggetto gestore e manutentore.
3. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento della stazione appaltante e nell'ipotesi di recesso del soggetto gestore e manutentore, la stazione appaltante sarà tenuto a corrispondere al soggetto gestore e manutentore:
  - A. le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
  - B. un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) della parte del servizio ancora da gestire valutata sulla base del **Piano Economico Finanziario**.
4. Qualora si abbia la risoluzione del rapporto tra la stazione appaltante ed il soggetto gestore e manutentore, non si avrà alcuna conseguenza sul contratto di locazione finanziaria immobiliare in costruendo collegato alla procedura di "Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate".

## ARTICOLO 18

---

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

#### DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Fatta salva l'applicazione degli artt. 239 e ss., D.Lgs. n. 163/06 in materia di transazione e accordo bonario, qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti, sarà devoluta al Giudice competente del Foro di [Lecco](#).
2. E' in ogni caso esclusa la competenza arbitrale.

---

### ARTICOLO 19

---

#### DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE E CESSIONE

1. E' fatto divieto al soggetto gestore e manutentore di cedere in tutto o in parte la presente concessione, in difetto di preventiva autorizzazione della stazione appaltante. Non è considerato sub concessione l'affidamento, da parte del soggetto gestore e manutentore, ad imprese terze, in possesso dei necessari requisiti, di singoli servizi.

---

### ARTICOLO 20

---

#### CONSEGNA DELLE OPERE AL TERMINE DELLA DURATA DELLA CONVENZIONE

1. Alla scadenza della presente concessione, tutte le opere e gli impianti all'interno del complesso, fissi o mobili, realizzati dal concessionario in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito e installato dal predetto soggetto gestore e manutentore, resteranno di proprietà del concedente senza indennizzo alcuno.

**1.**

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## ARTICOLO 21

---

### OBBLIGO DI COLLABORAZIONE

1. Le parti si impegnano ad apportare le modifiche/integrazioni alla presente convenzione che non alterino i contenuti essenziali della medesima qualora necessario al fine di permettere il reperimento delle fonti finanziarie.

---

## ARTICOLO 22

---

### DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE

1. Per ogni effetto della presente convenzione, il soggetto gestore e manutentore elegge domicilio in \_\_\_\_\_.
2. Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile alla stazione appaltante, esclusivamente previa formale comunicazione scritta all'Ente medesimo.

---

## ARTICOLO 23

---

### SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese del presente atto e conseguenti sono a totale carico del soggetto gestore e manutentore.

---

## ARTICOLO 24

---

### ALLEGATI:

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- **Allegato A - Piano tariffario del Centro;**
- **Allegato B - Piano di manutenzione del Centro;**
- **Allegato C - Piano di gestione del Centro.**

Data \_\_\_\_\_

IL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE

\_\_\_\_\_

LA STAZIONE APPALTANTE

\_\_\_\_\_

---

## ALLEGATO A

### PIANO TARIFFARIO DEL CENTRO

---

rev. 1 del 7.05.2013

ATTIVITA'	IMPORTO	NOTE
Corsi scuole Merate	€ 4,50 a lezione	
Corsi asili Merate	€ 5,00 a lezione	
Oratori Merate	€ 4,00/ingresso	
Scuola nuoto Ragazzi residenti	€ 6,00 a lezione	
Scuola nuoto Baby (3 – 5 anni) residenti	€ 7,00 a lezione	
Disabili	Ingresso gratuito al nuoto libero  Sconto del 15% su sedute di tipo riabilitativo	
Affitto corsie società meratesi	16,00 €/ora (IVA esclusa)	
Affitto palazzetto allenamenti società meratesi	16,00 €/ora (IVA esclusa)	
Affitto palazzetto partite società meratesi	40,00 €/ora (IVA esclusa)	

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## ALLEGATO B

---

rev. 1 del 7.05.2013

---

# PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL CENTRO

---

Il presente documento, denominato Piano di Manutenzione Ordinaria del è un documento collegato e indivisibile al contratto di gestione e manutenzione del Centro e ha lo scopo di definire in modo puntuale le attività manutentive che vengono offerte attraverso l'attuazione della proposta di PPP in locazione finanziaria del Centro sportivo di Via Matteotti.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## INFRASTRUTTURE EDILI

---

### GIORNALIERA

---

- ☐ Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto.
- ☐ Disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili.
- ☐ Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc)

### SETTIMANALE

---

- ☐ Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

### MENSILE

---

- ☐ Pulizia: pozzetti acque nere e bianche; griglie di raccolta acqua piovana (asportazione di foglie e terriccio)
- ☐ Controllo efficienza impianto fognario e scarichi.
- ☐ Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali.

### SEMESTRALE

---

- ☐ Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte, finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi.



Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

## ANNUALE

---

- ❑ Controllo: del rivestimento delle vasche (eventuali distacchi) e delle strutture delle vasche (tenuta); stato delle coperture e dei rivestimenti esterni.
- ❑ Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate. Sostituzione di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature.
- ❑ Riprese di intonaci, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni.
- ❑ Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto.
- ❑ Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, topi.)

## PERIODICI

---

- ❑ Controllo delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3 – 5 anni per quella in c.a.; variabile a seconda delle prescrizioni di collaudo per le tenso-strutture).
- ❑ Rifacimento di tinteggiature e verniciature esterne, secondo le caratteristiche delle finiture.
- ❑ Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due anni secondo il tipo di impianto e l'uso.
- ❑ Riparazione di oggetti o parti di chiusura (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza.
- ❑ Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro.

---

## IMPIANTO DI PRODUZIONE CALORE, RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE E CONDIZIONAMENTO, DISTRIBUZIONE ARIA CALDA.

---

### GIORNALIERA

---

- ☐ Controllo: livello acqua caldaie, regolare inserimento delle apparecchiature e automatismi, livelli combustibile, fiamma bruciatori.
- ☐ Controllo: temperatura di erogazione (docce e rubinetti), controllo ed eventuale alternanza funzionamento pompe di ricircolo.
- ☐ Controllo: temperatura dei locali ed eventuale ritaratura, se manomessi, dei termostati ambiente, regolare apertura dei rubinetti dei corpi scaldanti.

### SETTIMANALE

---

- ☐ Controllo: di eventuali perdite delle caldaie, serbatoi, tubazioni, ecc., regolare funzionamento delle valvole di sicurezza (caldaie scalda acqua, serbatoi vari)
- ☐ Pulizia: filtri combustibile ed eventuale spurgo rete di alimentazione, tubi e giri di fumo (caldaie), filtri delle reti di vapore.
- ☐ Permuta del funzionamento delle caldaie.
- ☐ Verifica dei premistoppa
- ☐ Controllo presenza eventuali perdite idriche

### MENSILE

---

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- ☐ Controllo: fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie, tiraggio canne fumarie.
- ☐ Manovra di tutte le valvole saracinesche e rubinetti.
- ☐ Lubrificazione di aste e rinvii.
- ☐ Sostituzione di volantini e targhette rotte
- ☐ Controllo dei contatori e degli apparecchi di misura
- ☐ Pulizia: filtri aria con sostituzione delle parti deteriorate, batterie
- ☐ Eventuale controllo del livello dell'olio nei cuscinetti
- ☐ Verifica e regolazione della tensione delle cinghie
- ☐ Pulizia filtri acqua

---

### TRIMESTRALE

---

- ☐ Controllo: tutti gli strumenti di misura e sicurezza (termometri, presso stati, chiusura rapida combustibile, ecc) consumo di acqua del vaso di espansione, valvola di sicurezza vaso di espansione chiuso
- ☐ Spurgo scarichi generatori
- ☐ Controllo del livello dell'olio nei compressori frigoriferi
- ☐ Pulizia: griglie e alette di ventilazione.

---

### SEMESTRALE

---

- ☐ Spurgo dell'aria dalle reti e controllo delle valvole automatiche (con loro pulizia)
- ☐ Pulizia: percorsi dei fumi e del focolare (raschiatura), canne fumarie (base)
- ☐ Controllo del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione (trasformatore, cellule, ecc)
- ☐ Controllo dell'efficienza di tutti gli scarichi della condensa e loro eventuale disostruzione.

---

### ANNUALE

---

- ☐ Verifica: tenuta delle guarnizioni ( portello, attacco bruciatore) tenuta delle cisterne e controllo eventuale accumulo di acqua al loro interno con eventuale pulizia e spurgo.
- ☐ Smontaggio dei bruciatori, sostituzioni di parti difettose, pulizia e regolazione.
- ☐ Verniciatura parti deteriorate

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- ☐ Controllo: condizioni dei motori e dei manicotti elastici; allineamento pulegge e tiranti.
- ☐ Controllo: reti e caldaie per eventuali perdite, durezza acqua di alimentazione.
- ☐ Smontaggio delle serpentine degli scaldacqua, loro pulizia ed eventuale disincrostazione dei serbatoi.
- ☐ Rifacimento dei premistoppa delle valvole, rubinetti, ecc.
- ☐ Disincrostazione delle caldaie ad acqua calda: dopo i primi sei mesi di funzionamento (caldaie nuove) poi ogni 2 o 3 anni a seconda dell'uso e dell'acqua utilizzata.
- ☐ Controllo isolamenti termici ed eventuali rifacimenti.
- ☐ Pulizia: torri di evaporazione, armadi, batterie.
- ☐ Controllo ed eventuale sostituzione di giunti antivibranti.
- ☐ Serraggio dei bulloni
- ☐ Verifica fissaggio dei corpi scaldanti ed eventuali ripristini
- ☐ Pulizia: scarico fuliggine.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

---

### SETTIMANALE

---

- ❑ Controllo: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce); livello acqua autoclavi. Pulizia sifoni griglie di scarico.

### MENSILE

---

- ❑ Controllo: efficienza scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc. Valvola di sicurezza degli autoclavi (effettuando uno scarico)
- ❑ Controllo: guarnizioni rubinetti
- ❑ Rigenerazioni addolcitori a seconda dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti, con immissione di sali.

### SEMESTRALE

---

- ❑ Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc)
- ❑ Controllo efficienza impianto antincendio (parte idrica)

### ANNUALE

---

- ❑ Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque nere, a seconda dell'uso.
- ❑ Controllo: potabilità acque alimentazione, stato degli apparecchi sanitari (fessurazione, rotture) e relativi organi di fissaggio.
- ❑ Pulizia e di disinfezione dei serbatoi di accumulo e controllo della loro tenuta
- ❑ Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza dell'autoclave.
- ❑ Verniciatura parti metalliche deteriorate.

---

## IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

---

### SETTIMANALE

---

- ☐ Controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttore, stato dei fusibili)

### MENSILE

---

- ☐ Controllo e serraggio morsetti
- ☐ Prova efficienza interruttori automatici (scatto)

### SEMESTRALE

---

- ☐ Controllo (interno) quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, telesalvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc e sostituzione parti difettose.

### ANNUALE

---

- ☐ Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc. morsetti, collegamento di terra.
- ☐ Verifica dell'impianto di messa a terra
- ☐ Verifica dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc)
- ☐ Verniciatura parti metalliche deteriorate.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## IMPIANTI ILLUMINAZIONE, SEGNALAZIONE ED EMERGENZA

---

---

### GIORNALIERA

---

- ❑ Controllo dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc)

---

### SETTIMANALE

---

- ❑ Controllo efficienza prese e d interruttori
- ❑ Controllo regolare funzionamento impianto di emergenza e relativi corpi illuminanti.

---

### MENSILE

---

- ❑ Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (scarica completa per gli impianti a batteria)
- ❑ Controllo stato delle batterie e rabbocchi liquido
- ❑ Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni.

---

### SEMESTRALE

---

- ❑ Controllo fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo.
- ❑ Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni e controllo parabole (stato e orientamento)
- ❑ Controllo della tenuta delle guarnizioni
- ❑ Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

---

### ANNUALE

---

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- ❑ Controllo collegamenti elettrici e di terra
- ❑ Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi)
- ❑ Sostituzione lampade: secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza: 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici.



Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## MANUTENZIONE VERDE

---

### 6.1 MARZO/APRILE

#### 6.1.A) MANTO ERBOSO

---

- 1) Analisi Terreno: conoscere lo stato del manto erboso per poterlo poi gestire in maniera ottimale nei mesi successivi con risparmio di tempo e danaro; è il momento più favorevole poiché l'erba è a riposo vegetativo e i risultati sono più affidabili. Dai risultati ottenuti si pianificano tutti i successivi interventi.
- 2) Trattamenti fitosanitari se necessari.
- 3) Sabbiatura se necessaria

#### 6.1.B) SIEPI – ARBUSTI - ALBERI

---

- 1) Potatura di regolazione a seconda delle specie
- 2) Asportazione di parti danneggiate dal gelo
- 3) Rimozione paciamatura invernale
- 4) Concimazioni secondo la specie
- 5) Potatura di contenimento forma
- 6) Interventi fitosanitari se necessari

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

## 6.2 MAGGIO/GIUGNO

### 6.2.A) MANTO ERBOSO

---

- 1) Concimazione
- 2) trattamento preventivo antifebbrile.
- 3) irrigazione in modo da tenere umido il primo strato di terra
- 4) Tagli secondo il ritmo di crescita con asporto della risulta.

### 6.2.B) SIEPI – ARBUSTI - ALBERI

---

- 1) Potature di fine fioritura
- 2) Potature di contenimento forma
- 3) Potature di regolazione siepi
- 4) Eliminazione di erbe infestanti da aiuole, vialetti, ecc.
- 5) Paciamatura estiva
- 6) Irrigazione
- 7) Interventi fitosanitari se necessari

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

## 6.3 LUGLIO/AGOSTO

### 6.3.A) MANTO ERBOSO

---

- 1) Tagli secondo il ritmo di crescita con asporto della risulta.
- 2) Irrigazione
- 3) Interventi fitosanitari se necessari

### 6.3.B) SIEPI – ARBUSTI - ALBERI

---

- 1) Potatura di contenimento
- 2) Potatura di fine fioritura
- 3) Intensificazione dell'irrigazione, prevalentemente serale
- 4) Interventi fitosanitari se necessari

NB: tutti i prodotti e i materiali usati sono atossici e concepiti nel massimo rispetto delle norme ambientali e garantiti a norma di legge.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## ARREDI ED ATTREZZATURE

---

---

### MENSILE

---

- ☐ Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.
- ☐ Controllo: condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc) ed esecuzione di piccole riparazioni.

---

### ANNUALE

---

- ☐ Riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

---

## VARIE

---

---

### SETTIMANALE

---

- ☐ Controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici, ecc)

---

### MENSILE

---

- ☐ Controllo dello stato di carica degli estintori e dei contenitori sotto pressione.

---

### SEMESTRALE

---

- ☐ Revisione degli estintori da parte di Ditta abilitata.

---

## ALLEGATO C

---

rev. 1 del 7.05.2013

---

## PIANO DI GESTIONE DEL CENTRO

---

Il presente documento, denominato Piano di Gestione del centro è un documento collegato e indivisibile al contatto di gestione e manutenzione del Centro e ha lo scopo di definire in modo puntuale le attività gestionali che vengono offerte attraverso l'attivazione di un partenariato pubblico privato mediante proposta di locazione finanziaria del Centro sportivo di Via Matteotti.

Il piano di gestione tiene conto delle scelte tecniche effettuate in fase di proposta considerando le attività da proposte sulla struttura già esistente oltre alle nuove attività da effettuarsi sulla parte di nuova realizzazione come evidenziabile nei documenti tecnici di progetto preliminare depositati contestualmente alla presente.

## PROPOSTA PER “WELLNESS CLUB”

---

Negli ultimi anni l'approccio della popolazione verso l'attività fisica si è modificato. Grazie alle indicazioni provenienti dal mondo scientifico e alla maggior comunicazione e diffusione di queste informazioni, le persone risultano essere meglio “educate” su cosa fare e quali luoghi frequentare per ottenere i migliori benefici dalla propria attività fisica. E' risaputo infatti che il concetto di fitness è ormai superato e si è evoluto in quello di wellness.

Questo concetto si riferisce ad una filosofia di vita che mette il benessere della persona al centro dell'attenzione proponendo una serie di attività ed accorgimenti atti a favorire uno stato di benessere ed equilibrio psicofisico.

Il wellness si basa su esercitazioni cardiovascolari da eseguire ad intensità adeguata all'età e alla condizione generale del soggetto, sullo sviluppo del tono e della forza muscolare da ottenere con macchinari e a corpo libero e sul miglioramento della flessibilità generale e dell'equilibrio abbinati alle pratiche di rilassamento. Pertanto fanno parte della sfera del wellness tutte le attività di relax e rigenerazione tipicamente offerte nelle SPA oggi sempre più frequentemente integrate nei centri sportivi di alto livello. Il concetto si completa con un'educazione all'alimentazione sana ed equilibrata.

Il wellness quindi è salute a 360 gradi. Si raggiunge attraverso l'educazione ad una regolare attività fisica, un'alimentazione equilibrata ed un approccio mentale positivo. Questo nuovo modello di pensiero avrà anche un impatto socio-economico, infatti uno dei punti cardine è quello di garantire un miglior invecchiamento a tutti riducendo in questo modo anche i costi di assistenza sociale e sanitaria.

Compito del moderno gestore di impianti sportivi è quello di promuovere uno stile di vita wellness nel proprio cliente, assicurandone non solo il massimo benessere fisico ma anche quello mentale.

Un capitolo ancora più importante è quello riguardante i bambini e gli adolescenti. Per questi soggetti l'attività motoria aiuta a mantenere sani ed efficienti il tessuto osseo e le articolazioni, costruire delle buone masse muscolari, ridurre il grasso corporeo e mantenere un buon peso, prevenire lo sviluppo di pressione alta e migliorare le capacità di apprendimento.

Inoltre l'attività motoria assume, un ruolo decisivo sia come canale di sfogo della naturale esuberanza, sia come formazione e educazione generale, migliorando l'adattabilità del ragazzo agli impegni quotidiani, consentendo un buon controllo emotivo, una migliore autostima e aumentando la capacità di socializzazione.

Queste sono le premesse su cui ci baseremo per scegliere, organizzare e progettare i servizi che proporremo. L'esperienza e le nuove ed aggiornate competenze dello staff saranno fondamentali affinché ci si possa dedicare al wellness dei cittadini.

## PROGRAMMA DEI SERVIZI SPORTIVI

---

La scelta dei servizi è strutturata in modo da soddisfare le richieste e le necessità della intera cittadinanza. Infatti tutte le categorie dal neonato, all'adulto, dall'anziano al diversamente abile avranno proposte e spazi adatti alle proprie esigenze.

Come detto noi ci proponiamo di dedicarci al wellness dei nostri clienti, quindi la grande novità sarà la nascita di un immenso "wellness club", che sarà costituito e organizzato in quattro grandi aree:

### **1. AREA MULTISPORT & FUN**

### **2. AREA WATER**

### **3. AREA FITNESS**

### **4. AREA RELAX**

Gli associati potranno trovare tutti i servizi necessari per il raggiungimento del loro benessere scegliendo formule di iscrizioni libere da vincoli di giorni e orari combinando le aree che preferiscono e senza essere legati ad una singola attività.

Andiamo ad analizzare i servizi proposti per ogni singola AREA.



Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

Quest'area permette di proporre le attività più tradizionali per un centro sportivo. Questa parte unisce classiche strutture sportive ad altre ad utilizzo libero che trasformano il luogo in un vero e proprio centro di aggregazione adatto quindi non solo alla pratica sportiva ma anche a momenti di intrattenimento e divertimento.

Ecco i servizi proposti:

- **CALCIO A 5**

Servizio di prenotazione e utilizzo del campo per partite di calcio a 5 tutti i giorni compresi sabato e domenica. Per incrementare lo sviluppo di questa attività saranno organizzati tornei in stretta collaborazione con la società locale di riferimento.

- **FITWALKING**

Il fitwalking è " l'arte del camminare ". Si svolge nel polmone verde di Carugate.

Il corso di fitwalking insegna a camminare bene, col passo giusto, al ritmo corretto, in equilibrio assoluto tra noi e ciò che ci circonda.

Questa tecnica è il modo migliore di vivere il cammino per tutti coloro che adorano passeggiare, muoversi a piedi in luoghi e situazioni diverse .Adatto a chi ama la natura, l'ambiente, lo sport.

E i benefici ? Notevoli.

Come tutte le attività aerobiche il fitwalking aumenta la resistenza fisica, aiuta l'organismo a bruciare i depositi di grasso, previene e contrasta l'osteoporosi, il colesterolo e l'alta pressione. Aiuta a tenere sotto controllo e a ridurre il peso corporeo, è utile per chi ha il diabete, mantiene più fluido il sangue e in molti casi aiuta a perdere il vizio del fumo. Molti sono i vantaggi anche dal punto di vista mentale: si scaricano più facilmente le tensioni della vita quotidiana e del lavoro, si riduce la depressione e si aumenta la resistenza agli stress.

Il corso è tenuto da tecnici di atletica leggera e brevettati dalla scuola Fitwalking.

- **CAMP ESTIVO "GIOCAINSIEME"**

Il camp estivo è dedicato a bambini e ragazzi che nel corso dell'estate divertendosi, vogliono conoscersi, interagire e socializzare.

Il tutto attraverso attività ricreative, socio-educative, di scoperta e rispetto della natura e corsi sportivi veri e propri seguiti da personale qualificato (ISEF- Istruttori Federali). I bambini e ragazzi di queste età infatti consolidano gli schemi motori di base, migliorano le loro capacità percettive ed iniziano lo sviluppo delle capacità coordinative; inoltre ( e questo è l'aspetto più importante ), prendono coscienza del loro corpo, per prepararsi ad un agevole apprendimento della tecnica di base di ogni attività sportiva. Questo è un fondamentale servizio per le famiglie che sarà attivato per 10 settimane estive al termine delle scuole. Inoltre durante la festa di fine turno del venerdì pomeriggio e potranno verificare direttamente le attività svolte dai ragazzi durante la settimana.

Giornata tipo al Camp estivo **"GIOCAINSIEME"**:

ore 8,00/9,00    Pre Camp    Accoglienza al Centro Sportivo

ore 9,00        Inizio attività

ore 12,30       Pranzo

ore 13,00       Giochi e Animazione

ore 14,30       Ripresa attività

ore 16,30       Merenda

ore 16,45       Attività sportive

ore 17.30       Fine attività

- **(andrà specificato tutta la parte di affitto alle società)**

## **AREA WATER**

I servizi che proponiamo in quest'area, in base alle nostre esperienze nel settore, sono suddivisi in quattro tipologie di attività:

Attività di base: è rappresentata dalla tradizionale scuola nuoto rivolta alle diverse fasce di età (adulti, ragazzi, bambini) svolta secondo i programmi predisposti dalla Fin-Coni.

Attività di acquafitness: sono rappresentate dalle attività motorie in acqua di recente introduzione nelle piscine e raggruppate sotto la definizione "acquafitness". Esse consentono, anche attraverso l'ausilio di attrezzi, di svolgere in vasca movimento aerobico anche a persone non particolarmente abili in acqua.

Attività agonistica: è lo sbocco più naturale per gli allievi, bambini ed adulti, che hanno raggiunto gli obiettivi tecnico-didattici dell'attività di base e sono inoltre sostenuti da una grande passione per l'attività natatoria.

Altre attività: in questo settore trovano spazio le attività a carattere sociale, ludico e riabilitativo destinate a particolari categorie di persone (anziani, gestanti, disabili, neonati) nonché la pratica del nuoto libero destinata a chi è già in possesso di buone capacità natatorie.

### **• SCUOLA NUOTO**

Tra le attività sportive, una parte rilevante è costituita dalla scuola nuoto che rappresenta sicuramente l'elemento di maggior interesse tecnico, didattico e metodologico.

Gli allievi saranno divisi in gruppi a seconda del livello di abilità e verranno verificati dal coordinatore di vasca ogni due settimane in modo da poter immediatamente rilevare i miglioramenti.

Al raggiungimento degli obiettivi specifici di ogni livello di abilità si provvederà a spostare gli allievi nei gruppi immediatamente superiori.

## **Corsi Nuoto Adulti**

### Contenuti

Sono organizzati nell'arco dell'intera giornata in orari compatibili con le diverse esigenze lavorative e familiari degli interessati. Verranno pertanto previsti corsi serali, mattutini, nella pausa pranzo e nel fine settimana al fine di offrire la più ampia gamma di possibilità.

Il programma didattico, vario e ricco di stimoli, punta in maniera decisa all'insegnamento della tecnica del nuoto. L'insegnante sarà tenuto a soddisfare le due principali esigenze degli adulti iscritti ai corsi di nuoto:

- ✓ la più evidente, quella di imparare a nuotare e a destreggiarsi nell'acqua
- ✓ l'altra, più inconscia, quella di divertirsi e star bene con gli altri

### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanali

Durata corsi: quadrimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: adulti principianti max. 08 - adulti progrediti max. 12

## **Corsi Nuoto Baby 3-5 anni**

### Contenuti

Particolare attenzione sarà rivolta all'avviamento al nuoto dei bambini in età prescolare.

Obiettivo principale di questa proposta non sarà l'insegnamento del nuoto ma la scoperta del proprio corpo e dello schema corporeo nella sua interezza attraverso attività che tengano conto dell'intero sviluppo dei bambini, che sollecitino udito, vista, tatto e che incrementino gli schemi motori di base ( camminare, correre, saltare, ecc. ). Questi corsi verranno svolti in orari pomeridiani, in una fascia compresa tra le 14.00 e le 19.00 , il sabato mattina e pomeriggio.

### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: quadrimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: bambini max. 7/8

### **Corsi Nuoto Ragazzi 5-14 anni**

#### Contenuti

Essi rappresentano l'elemento di maggior interesse tecnico, didattico e metodologico in quanto raccolgono la fascia di utenza più numerosa fra quanti frequentano la piscina. Occupano la piscina tutti i pomeriggi della settimana.

In questa attività da una parte viene offerta la possibilità di imparare a nuotare e l'occasione di conoscere e sperimentare la vasta gamma delle discipline acquatiche, dall'altra si cerca di infondere negli allievi un interesse permanente all'attività acquatica oltre a fornire una capacità elementare nell'affrontare e risolvere i problemi legati a differenti situazioni acquatiche.

L'insegnamento del nuoto viene suddiviso in due momenti principali: l'ambientamento e l'apprendimento dei movimenti specifici delle nuotate. I ragazzi vengono suddivisi in gruppi in base al livello raggiunto nel corso precedente.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanali

Durata corsi: quadrimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: ragazzi principianti max. 8 - Ragazzi progrediti max 12

### **• ACQUAFITNESS**

Questo settore raccoglie tutte quelle attività motorie in acqua non direttamente collegate al nuoto e quindi riservate anche a chi non ha particolare confidenza con l'acqua. Esse rappresentano inoltre una valida alternativa per chi nuota bene e da molto tempo e desidera vivere il rapporto con l'acqua in modo diverso. Questi corsi verranno svolti nelle ore mattutine, serali o della "pausa di mezzogiorno".

#### **Acquagym**

#### Contenuti

Le prerogative più importanti della ginnastica in acqua sono lo sviluppo di movimenti armonici che operano

una benefica azione sul controllo dell'attività motoria e sullo stato psico-fisico dell'individuo, nonché la possibilità di essere sfruttata ai fini terapeutici e riabilitativi.

Svolgere una sequenza di esercizi in acqua in assenza di peso, evita infatti il rischio di traumi rendendo al tempo stesso lo sforzo modulabile e adatto ad ogni età.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 30 iscritti

### **Acquaerobica**

#### Contenuti

Il corso di acquaerobica è rivolto a tutte coloro che amano la musica e il movimento intenso ed è chiaramente indirizzato al potenziamento dell'apparato cardiocircolatorio e alla tonificazione muscolare.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 30 iscritti

### **Acquastep**

#### Contenuti

Lo step è una pedana di altezza variabile collocata per l'occasione sul fondo della vasca. Viene utilizzata per effettuare diversi tipi di esercizi e combinazioni finalizzati all'ottenimento degli stessi benefici dell'acquaerobica.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 20 iscritti

### **Idrospinning**

Questa attività che viene svolta con una particolare bicicletta appoggiata al fondo vasca, rappresenta un ottimo lavoro cardio – vascolare in quanto, essendo impegnativa e costante, potenzia il muscolo cardiaco ed i polmoni.

Tonifica tutti i muscoli impegnando gambe, addominali, dorsali e braccia che vengono impegnati in esercizi specifici.

Grazie al continuo massaggio dell'acqua aiuta anche a dimagrire e a combattere la cellulite.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 20 iscritti

### **• ATTIVITA' AGONISTICA**

Se l'attività sportiva riveste una notevole importanza nello sviluppo infantile deve tuttavia mantenere sempre un carattere di gioco che stimoli la fantasia e la creatività del bambino.

Lo sfociare nell'attività natatoria da un livello di scuola nuoto ad un'attività preagonistica e agonistica deve essere innanzitutto una conseguenza diretta da parte del bambino di continuare un "gioco" che lo ha divertito e soddisfatto e per nessuna ragione deve divenire un'attività frustrante.

Operando in questa direzione il gioco che intendiamo non è solo un gioco casuale, fine a se stesso, bensì un gioco mirato, studiato nei dettagli, dove, mantenendo sempre alte le caratteristiche del gioco ricalca nei movimenti continuamente il gesto tecnico delle nuotate. L'avviamento sportivo identificato nella nostra struttura relativamente all'attività preagonistica ed agonistica vuole così mantenere intatte le finalità educative e soprattutto la piacevolezza di vivere in prima persona l'elemento acqua e l'attività svolta.

### **• ALTRE ATTIVITA' NATATORIE**

In questa casistica rientrano attività particolari che utilizzano l'acqua liberamente o a fini curativi, terapeutici e riabilitativi, quali:

### **Nuoto Libero**

L'utente che possiede una buona capacità natatoria può frequentare liberamente l'impianto senza l'obbligo di iscrizione o prenotazione.

L'orario di apertura deve soddisfare l'esigenza della famiglia, dei lavoratori e dei giovani e necessariamente andrà ad interfacciarsi con quelle attività specifiche di apprendimento della pratica natatoria e di acquafitness.

### **Corsi Genitore-Bambino**

#### Contenuti

Questo tipo di corso ha come finalità quella di sviluppare l'acquaticità del bambino e di creare un momento di armonia fra genitore e bambino in un contesto differente dalla normalità quotidiana.

Data la particolarità di tale corso, che esula dai corsi di nuoto tradizionali, si ritiene necessario incontrare i genitori in una riunione informativa durante la quale vengono presentati gli organizzatori, gli insegnanti, la pediatra, nonché il materiale didattico e le finalità del corso.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: monosettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 min.

Rapporto all./istr.: max 12 iscritti

### **Corsi per Gestanti "acquaticità in gravidanza e preparazione al parto"**

#### Contenuti

Il corso si rivolge a future mamme a partire dal quarto mese di gestazione. Ogni seduta è divisa in due parti: la prima prevede un'ora di lavoro in palestra prevalentemente a terra ed è centrata sull'ascolto di sé, del proprio respiro, delle sensazioni ed è volto a prendere coscienza di ciò che il corpo esprime, di ciò che aiuta a stare bene, di come rilassarsi e di ciò che può aiutare durante il travaglio e il parto; la seconda è



caratterizzata da 45 minuti di lavoro dolce in acqua attraverso esercizi, giochi, immersioni, galleggiamenti, rilassamento e contatto col bambino.

L'acqua si configura per sua natura come mezzo ideale per la gravidanza e la preparazione fisica e psicologica della donna al parto.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: monosettimanale

Durata lezioni: 115 min.

Rapporto all./istr.: max 12 iscritti

### **Corsi di Ginnastica in Acqua per il dopo parto**

#### Contenuti

Finalità principali del corso, oltre ad un'occasione di socialità e di confronto con altre donne, il recupero della forma fisica, delle energie ed il ritrovamento di un benessere psico-fisico generale.

Questo lavoro permette dunque di sciogliere le tensioni accumulate, di favorire un migliore ritorno venoso ed una migliore ossigenazione del sangue, con conseguenze positive su tutto il metabolismo, di stimolare tutti gli organi interni, di recuperare energie e diventare meno affaticabili, di riappropriarsi delle possibilità del proprio corpo e di riadattarsi alla nuova immagine corporea.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: monosettimanale

Durata lezioni: 1 ora di ginnastica e nuoto

Rapporto all./istr.: max 12 iscritti

### **Acquaticità speciale**

L'**Acquaticità** si colloca in modo complementare ed integrato tra i professionisti dell'educazione e della riabilitazione con le seguenti attività:

- ✓ Idrochinesiologia per la Prima Infanzia.
- ✓ Idrochinesiologia per la Gravidanza.

### **Acquaticità riabilitativa**

L'attività si svolge all'interno di una vaschetta la cui temperatura è tale da rendere l'ambiente interno ed esterno confortevole e piacevole. La lezione dura 30 min. e può essere individuale oppure di gruppo (max 5). Un'attività consigliata a tutti coloro che presentano un deficit funzionale (es. periartrite, tendinite), soggetti affetti da rachialgie (mal di schiena, dolori cervicali), soggetti ansiosi ed ipertesi, soggetti con paura dell'acqua ed infine indicata a soggetti alla ricerca di un'attività non solo di tipo ricreativo, ma anche rilassante

### **Acquaticità neuropsichiatrica**

L'intervento idrochinesiologico è caratterizzato, trattandosi di patologia, da un progetto rieducativo contenente proposte di tipo diretto ed indiretto. Importante la comunicazione tra operatore e utente al fine di accompagnarlo ad una elaborazione del suo vissuto corporeo ed emotivo.

- Invio dell'utente da parte degli enti o dalla famiglia.
- Colloqui e primo approccio alla rieducazione

#### **Osservazione indiretta:**

E' caratterizzata da una raccolta da parte della famiglia, medici specialisti che hanno in carico il paziente, educatore e operatore idrochinesiologo di tutti i dati relativi all'anamnesi patologica del soggetto;

#### **Osservazione diretta:**

E' data da una valutazione della durata di 3-4 incontri in cui l'operatore idrochinesiologo valuta le effettive competenze del soggetto;

A conclusione di questi due momenti è possibile elaborare uno specifico progetto di intervento.

### **Strumenti di lavoro**

- Verranno utilizzate schede di lavoro specifiche.
- Verifica del lavoro in itinere
- Programmazione del lavoro e verifica del lavoro in equipe allargata.

### **Organizzazione del lavoro**

- da 1 a 2 sedute settimanali della durata di 30 minuti ciascuna.
- rapporto individuale (1:1) e/o di gruppo
- programmazione individualizzata.

## **UTILIZZO DELL'IMPIANTO PER PARTICOLARI TIPOLOGIE DI UTENZA**

Di rilevante importanza ai fini sociali, in collaborazione con gli assessorati, gli enti competenti e le associazioni presenti nel territorio, verranno organizzati corsi rivolti a particolari categorie quali:

### **RAGAZZI**

#### **Corso Nuoto Scuole**

Relativamente a questa tipologia di corsi per quanto concerne i contenuti si deve far riferimento a quanto sopraesposto relativamente ai corsi baby e ragazzi.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: monosettimanale

Durata corsi: quadrimestrali o secondo gli accordi presi con le varie direzioni didattiche

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: ragazzi max 12

#### **Centri ricreativi-estivi**

Questa attività di carattere ludico-ricreativo , rivolta ai bambini in età scolare, si inserisce nel più ampio programma dei centri ricreativi-estivi organizzati da comuni ed oratori nel periodo immediatamente successivo alla chiusura dell'anno scolastico. Durante la permanenza nell'impianto, sotto la sorveglianza di accompagnatori e assistenti bagnanti, potranno svolgere attività ludico-motorio a carattere socializzante.

### **DISABILI**

#### **Nuoto Disabili**

In collaborazione con l'assessorato ai servizi sociali , le assistenti sociali e le associazioni che operano nel settore, vengono organizzati corsi di nuoto per portatori di handicap.

Questi corsi verranno collocati nelle fasce orarie mattutine o primo pomeriggio a seconda delle esigenze degli utenti.

Obiettivi di questi corsi saranno quelli di proporre agli allievi una variegata quantità di stimoli al fine di migliorare le loro capacità percettive sia del mondo acquatico sia del proprio corpo, nonché migliorare la loro acquaticità.

Oltre a questo tipo di obiettivi di carattere tecnico, verranno perseguite anche finalità terapeutiche che saranno svolte con l'ausilio di medici , psicologi e psicomotricisti.

Il personale che opererà in questo settore sarà costituito da istruttori, insegnanti ed operatori con esperienza specifica nel settore dello sport per disabili.

## **ANZIANI**

### **Terza Età'**

In collaborazione con l'Assessorato ai Servizi Sociali e gli uffici Affari Sociali del comune, vengono organizzati corsi di nuoto per la terza età.

Per poter formare dei gruppi omogenei per capacità, gli interessati compileranno una scheda informativa.

Questi vengono effettuati in fasce orarie mattutine o nel primo pomeriggio per poter garantire a questi utenti la massima tranquillità e una maggiore riservatezza.

In questi corsi gli obiettivi saranno i seguenti :

- Miglioramento tono muscolare
- Miglioramento e mantenimento elasticità muscolare e mobilità articolare
- Adattamento e miglioramento del sistema cardiocircolatorio
- Alleviamento degli stati tensivi

Il personale sarà costituito da istruttori e insegnanti di educazione fisica, molto preparati sotto il profilo affettivo-relazionale, che proporranno programmi didattici adeguati ai soggetti.

## **AREA FITNESS**

Con questa area consentiremo di diversificare ulteriormente la gamma dei servizi offerti ai clienti garantendo così un più completo ed integrato ciclo di attività motorie.

Vari sono i motivi che spingono molte persone a intraprendere un percorso di attività motoria in palestra. Sicuramente c'è il desiderio di migliorare la propria immagine anche da un punto di vista estetico, ma il beneficio principale di una attività fisica regolare, ormai riconosciuto anche in campo medico, è quello di ottenere un buono stato di salute.

A tal fine si è pensato di creare una struttura suddivisa in due ambienti dove svolgere da un lato un'attività prettamente di carattere aerobico e prevalentemente a corpo libero, e dall'altro una prevalentemente di tipo anaerobico con l'utilizzo di macchinari specifici per la tonificazione e l'irrobustimento muscolare.

I corsi e le attività che appartengono a questo filone, hanno come finalità, quella di portare il cliente a una vera "consapevolezza corporea", poiché solo attraverso la conoscenza e l'attenzione al proprio corpo si può prendere contatto con la propria vita e utilizzare l'attività scelta, come "prevenzione".

### **Palestra Fitness**

Il concetto di fitness può essere racchiuso in tre classificazioni: resistenza, forza e agilità.

Le attività di seguito indicate sviluppano secondo diverse peculiarità questi aspetti.

Bisogna tenere presente che attualmente questo tipo di proposta è molto richiesta, perché coinvolge quella parte di popolazione che maggiormente desidera fare esercizio fisico (giovani e adulti).

Di seguito elenchiamo le principali attività proposte :

#### **Aerobica**

##### Contenuti

E' una disciplina di grandissima attualità la cui sempre maggior diffusione è attribuibile alla realizzazione del binomio forma fisica – divertimento.

L'esecuzione di esercizi sempre nuovi al ritmo di musica , oltre a garantire un buon impegno fisico , permette di creare una situazione di svago , rilassamento e dunque di riposo mentale.

In particolare porta un miglioramento dell'efficienza dell'apparato cardio circolatorio e respiratorio ,

dell'efficienza fisica in generale nonché dell'aspetto fisico.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi : mono o bisettimanale

Durata corsi : trimestrali

Durata lezioni : 45 minuti

Rapporto all./istr. : max 20 iscritti

### **Step & Funky**

#### Contenuti

Esistono diversi modi di organizzare una lezione di aerobica, tra questi hanno una grandissima importanza lo step ed il funky.

Essi infatti permettono di diversificare le proposte rendendole sempre più interessanti e coinvolgenti; senza queste piccole ma fondamentali variazioni, l'utenza presto o tardi finirebbe con lo stancarsi cercando altrove soddisfazione alle proprie esigenze.

Lo step non è che un "gradino" di altezza variabile e di consistenza gommosa rigida; viene utilizzato per effettuare diversi tipo di esercizi e combinazioni, che spesso vengono supportati dall'impiego di piccoli pesi per aumentare il carico di lavoro.

Il funky è una metodica basata sulle danze africane; esso combina l'intensità aerobica con movimenti e ritmi naturali.

E' ideale per gli allievi che già frequentano un corso di aerobica e che , stanchi di seguire passi a combinazione , possono concentrarsi nel muovere il loro corpo in modi nuovi e diversi.

Frequenza corsi : mono o bisettimanale

Durata corsi : trimestrali

Durata lezioni : 45 minuti

Rapporto all./istr. : max 20 iscritti

### **G.A.G. (gambe – addominali – glutei)**

#### Contenuti

La richiesta dell'utente può riguardare anche un'attività molto specifica indirizzata a sezioni del corpo ben

localizzate.

E' il caso frequente di quelle clienti che chiedono di perdere peso e riacquistare la tonicità di parti del corpo quali l'addome , i glutei e gli arti inferiori.

In questo frangente la proposta motoria verterà su esercizi a corpo libero a ripetizioni crescenti e secondo un certo numero di serie prestabilito.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi : mono o bisettimanale

Durata corsi : trimestrali

Durata lezioni : 45 minuti

Rapporto all./istr. : max 20 iscritti

### **Ginnastica di mantenimento**

#### Contenuti

E' una ginnastica rivolta a tutte le persone in buona salute, che vogliono mantenersi in forma e sono disponibili nei confronti di tutti i tipi di attività di ginnastica a corpo libero, con attrezzi, al gioco, al circuit training, ecc.

Quest'attività sollecita l'apparato cardio circolatorio, respiratorio, la coordinazione neuromuscolare e la tonificazione e l'allungamento dei muscoli di tutti i distretti corporei.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 20 iscritti

### **Yoga**

#### Contenuti

Lo scopo dello yoga è quello di mantenere e migliorare la salute del fisico e creare calma nella mente. La filosofia dello yoga afferma che ciascun movimento ha effetti interni ed esterni , così oltre a raggiungere una stabilità di posizione , tonifica tutto il sistema muscolare , circolatorio , ghiandolare e nervoso.

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 20 iscritti

### **Stretching**

#### Contenuti

E' una diffusa pratica di distensione muscolare, fondamentale per ogni tipo di attività sportiva e non sportiva.

Un corso di stretching ha come obiettivi il miglioramento della mobilità articolare, dell'elasticità muscolare e favorisce una condizione di rilassamento mentale.

#### Modalità Organizzative

Frequenza corsi: mono o bisettimanale

Durata corsi: trimestrali

Durata lezioni: 45 minuti

Rapporto all./istr.: max 20 iscritti

### **Palestra cardio/body**

#### Contenuti

Anche questa struttura è proposta per soddisfare le esigenze di benessere e di forma fisica sempre più importanti e richieste nella società odierna. Attraverso l'uso di macchine e attrezzature tecnologicamente evolute si tende al miglioramento delle qualità cardiocircolatorie, respiratorie e della tonicità muscolare. In particolare sarà dotata di macchine isotoniche, isocinetiche, utili anche per attività riabilitative post-traumatiche, e di attrezzatura idonea ad attività di cardio fitness quali lo speed bike, speed run, virtual step e virtual sitting.

Da non sottovalutare inoltre i benefici, dal punto di vista psicologico e mentale, di un'attività faticosa ma svolta in un ambiente rilassante e sereno che diventa spesso luogo d'incontro e quindi socialmente importante.

#### Modalità Organizzative

Frequenza palestra : libera

Durata corsi: iscrizione mensile, trimestrale, semestrale e annuale.



Durata sedute: 60/120 minuti

Rapporto all./istr.: 1/2 istr. a seconda delle presenze

## 4

---

### AREA RELAX

Riportare l'armonia dentro e fuori al proprio corpo in un ambiente di tutto relax.

Dedicare un pò di tempo a se stessi dopo aver svolto un'attività fisica, questi sono gli obbiettivi di quest'area composta dai seguenti ambienti:

- **SAUNA**

Il nostro corpo è come un fiume che viene contaminato da una quantità considerevole di sostanze chimiche e veleni che producono effetti dannosi riducendo la vivacità mentale ed offuscando le emozioni. Nel libro "Mente sana in corpo sano" L. Ron Hubbard descrive un programma che, includendo sauna, esercizio fisico e sostanze nutritive, elimina i disastrosi effetti dell'inquinamento: nella sauna infatti, la pelle sudando attivamente per compensare il calore esterno, subisce una pulizia profonda.

- **BAGNO TURCO**

Temperatura 45° C - Umidità 100%

Gli effetti dell'aria calda umida sull'organismo: in tutti gli ambienti nei quali il contenuto di vapore acqueo nell'aria è superiore alla quantità d'acqua contenuta nella nostra pelle si forma uno strato di umidità sull'epidermide, ciò significa un apporto di calore in misura uguale alla condensa formatasi. Mentre nella sauna la pelle suda attivamente per compensare il calore esterno, nel bagno turco essa è aiutata dall'umidità dell'ambiente. L'effetto pulizia profonda della pelle per asportazione dell'epitelio e per sudorazione è simile o identico nelle due forme. La sudorazione è meno forte nell'ambiente umido che in quello secco ma, dato che la permanenza è più prolungata in un bagno turco e che si continua a sudare anche durante il periodo di

riposo successivo, il risultato finale, cioè la quantità di sudore respirato, è addirittura superiore nel bagno turco che nella sauna. Il bagno di vapore è sopportabile da ogni organismo e a tutte le età, anche da persone con pressione alta poiché il bagno turco tende ad abbassarne il valore (inoltre la temperatura ideale non supera i 50°C.).

- **IDROMASSAGGIO**

Con l'idromassaggio è possibile accelerare il processo naturale di riassorbimento delle fibre muscolari, che a loro volta riducono la pressione su nervi e capillari vicini, donando un completo sollievo. È scientificamente dimostrato che le persone che soffrono di diabete o artrite, traggono beneficio dal massaggio e dall'esercizio fisico in acqua. Troppo stress, specialmente quello cronico, provoca l'aumento della pressione sanguigna, e una forte riduzione della capacità della memoria accelerando l'invecchiamento delle cellule cerebrali. La regolare frequentazione di una minipiscina ergonomicamente ben disegnata, assieme al giusto calore dell'acqua, a un energetico massaggio idroterapeutico e all'azione psicoterapeutica dell'aromaterapia, eliminano lo stress e regalano un benefico relax.

- **DOCCE EMOZIONALI**

### **Cromoterapia**

Si tratta di una medicina antica che l'attuale civiltà occidentale ha riscoperto e che viene annoverata tra le cosiddette "medicine alternative". In effetti antiche civiltà sfruttarono il significato dei colori e il loro effetto sui processi fisici e psichici dell'uomo in numerosi campi, da quello della medicina a quello dei riti religiosi, atti a curare il corpo e a purificare l'anima. Secondo la fisica moderna, dall'osservazione di corpi illuminati da una sorgente di luce bianca, siamo indotti ad attribuire a essi un colore per la diversa sensazione che l'occhio ne riceve.

### **Aromaterapia**

Sin dai tempi più antichi si usava profumare l'acqua per curare e migliorare il benessere psico-fisico. Oggi l'aromaterapia è apprezzata per le sue capacità di risollevare lo spirito e rinvigorire, benefici potenziati dalla sinergia del calore dell'acqua e del massaggio.