

CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE DELL’ IMPIANTO SPORTIVO “FILIPPONI”

PREMESSA

*Il Comune di Torre Beretti e Castellaro (**Concedente**, d’ora in poi definito **Comune**) intende affidare in Concessione l’impianto sportivo comunale “Filipponi” di via Roma, considerato impianto a rilevanza economica, mediante apposito bando per la selezione di un **Concessionario** (d’ora in poi definito **Gestore**) per il periodo di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di stipula della presente Convenzione, con possibilità di proroga per ulteriori 5 (cinque) anni. Tale durata potrà essere prorogata, in caso di interventi di manutenzione straordinaria da parte del **Gestore**, preventivamente concordati col **Comune**, del periodo di tempo necessario al rientro dell’investimento e comunque per un periodo non superiore a ulteriori 10 (dieci).*

*L’Amministrazione Comunale avrà comunque la facoltà di recedere dalla convenzione in ogni momento, previa comunicazione motivata con almeno sei mesi di anticipo al **Gestore**, con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali migliorie apportate all’impianto dal **Gestore** stesso.*

*Il **Gestore** farà uso dell’impianto e delle annesse attrezzature con ogni cura e senso di responsabilità; non potrà usare gli impianti se non per gli scopi evidenziati dalla convenzione stipulata e non potrà sub-concedere in tutto o in parte, con e senza corrispettivo, quanto forma oggetto della concessione senza preventivo assenso del **Comune**.*

*Il **Gestore** rispetterà, durante tutta la durata della Concessione, quanto sottoscritto nella Convenzione col **Comune** e approvato come linee di indirizzo dal Consiglio Comunale con delibera n. ___ del ___/___/2023.*

L’impianto comprende:

- un campo di calcio in erba naturale per squadre a sette giocatori,*
- due campi da beach volley/beach soccer,*
- parco giochi attrezzato,*
- due campi polifunzionali in erba sintetica per squadre a cinque giocatori, di cui uno coperto con struttura presso-statica,*
- quattro costruzioni prefabbricate adibite a spogliatoi,*
- una costruzione prefabbricata adibita a magazzino e bagni,*
- una costruzione adibita a locale bar/ristoro,*
- impianto di illuminazione,*
- reti e impianti per servizi vari,*
- aree di pertinenza (parcheggio, aree verdi circostanti, ecc...),*
- due campi per beach volley/beach soccer*
- tutto quanto compreso all’interno del perimetro delimitato come da planimetria allegata.*

La gestione comporta l’uso, la manutenzione e la custodia dell’immobile, ivi compresi gli impianti e le pertinenze dello stesso, secondo le modalità di concessione di seguito riportate.

1) MODALITÀ E FINALITÀ

Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

Il **Comune** affida la gestione dell'impianto sportivo di proprietà per finalità preminentemente sportive e ricreative nel rispetto di tutte le norme della presente Convenzione e in linea con le seguenti condizioni:

- per la promozione delle attività sportive della popolazione;
- con una gestione tramite società e/o associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, in via preferenziale ma non esclusiva;
- a costo zero per il Comune in ordine a spese di manutenzione ordinaria.

La Concessione viene effettuata al fine di consentire al Gestore l'esercizio della propria attività e farlo collaborare alle finalità sociali, ludiche e sportive del **Comune**.

Il **Gestore** dovrà curare l'uso pubblico dell'impianto secondo le norme previste dalla presente Convenzione.

2) GARANZIE E RESPONSABILITÀ

Il **Gestore** è responsabile verso il **Comune** di ogni danno derivante all'impianto sportivo da qualsiasi azione od omissione dolosa o semplicemente colposa.

Il **Comune** è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti ed utenti, fruitori dell'impianto. Il **Gestore** assume pienamente e incondizionatamente l'onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi, derivante dal mancato rispetto delle prescrizioni di legge e regolamenti inerenti la materia dei pubblici spettacoli e dell'esercizio dell'attività sportiva, salvo facoltà di rivalsa verso l'autore dell'inadempienza o danno. A tal fine, a pena di risoluzione unilaterale, il **Gestore** dovrà assolvere gli obblighi di assicurazione nelle modalità e nei termini previsti dalla legge e predisporre apposita comunicazione visibile al pubblico.

In particolare il Gestore dovrà contrarre assicurazione per RC, furto e incendio, atti vandalici, a copertura del valore dei beni mobili e gli arredi concessi in uso, nonché per la Responsabilità Civile Verso Terzi per l'esercizio; copia dei contratti assicurativi dovranno essere depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune all'atto della stipulazione; i massimali minimi riguardanti danni all'impianto, furto e incendio dovranno essere di euro 500.000,00.

Il **Gestore** deve esonerare il **Comune** da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che possano in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

Il **Gestore** fornirà inoltre al **Comune** adeguato cronoprogramma degli investimenti previsti nel progetto di gestione presentato; il cronoprogramma deve dettagliare con cadenza semestrale quanto previsto nel progetto di gestione fino al completamento di tutti gli interventi.

3) COMITATO DI CONTROLLO

Il **Comune** si riserva il controllo sulla corretta gestione dell'impianto attraverso un Comitato costituito secondo criteri stabiliti dalla Giunta Comunale.

Detto Comitato:

- accerta l'osservanza degli obblighi derivanti dal presente atto;
- effettua il controllo preventivo sulla programmazione delle attività;
- svolge il controllo sulla gestione e manutenzione dell'impianto;

- è composto da almeno tre rappresentanti dell'Amministrazione comunale tra cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico; nell'esercizio di detti controlli il Comitato potrà avvalersi anche di altro personale dipendente comunale cui saranno attribuite funzioni ispettive.

4) BAR - RISTORO - PUBBLICITA' – AFFITTO CAMPI DA GIOCO

Quale riconoscimento del ruolo sostanziale di collaborazione nel campo dei servizi resi in materia di sport e tempo libero, il **Gestore** avrà diritto ad esercitare e a gestire:

- A. La pubblicità in qualunque modo realizzata all'interno dell'impianto assegnato, con esonero del pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità; il **Gestore** rimane responsabile riguardo l'installazione di pannelli e di altro materiale pubblicitario oltre che degli eventuali danni da essi causati a persone o cose. Il servizio bar, tavola calda/ristoro all'interno dell'impianto previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie.
- B. L'affitto dei campi da gioco (calcio, calcio a cinque, polivalenti, beach volley/beach soccer) con le modalità che riterrà più opportune ai fini della gestione economica dell'impianto e con l'applicazione delle tariffe preventivamente concordate con il **Comune**.
- C. L'affitto in tutto o in parte dell'impianto per eventi temporanei (a mero titolo esemplificativo: centro estivo, feste, cerimonie, eventi a tematica varia, ecc.) organizzati dal **Gestore** per soggetti terzi o direttamente da soggetti terzi in accordo col **Gestore**, previa acquisizione dei relativi permessi (ove necessari).
- D. Ogni cifra ricavata dagli esercizi A), B), C) e D) sarà introitata completamente dal **Gestore**, nulla dovendo al **Comune**.

E' data facoltà al **Gestore**, con deroga al precedente art. 1, di sub concedere il predetto esercizio bar/ristoro previa comunicazione al **Comune** delle generalità e dei requisiti dell'eventuale sub concessionario per il necessario gradimento.

Se entro 30 giorni l'Amministrazione non avrà manifestato una volontà contraria, si riterrà come espresso il suddetto gradimento.

La sub-concessione è comunque operante limitatamente al periodo di concessione dell'impianto. Il sub-concessionario ed il **Gestore** rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio.

5) LAVORI E MODIFICHE ALLA CONSISTENZA DELL'IMPIANTO

Da parte del **Gestore** non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'impianto oggetto della presente Concessione senza specifica autorizzazione formale del **Comune**.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al **Gestore** del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria; il **Comune** si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca della concessione.

Il **Comune** si riserva la facoltà, nell'arco temporale di vigenza della Convenzione e previo accordo col **Gestore**, di modificare la consistenza dell'impianto concesso per motivate esigenze di organizzazione dei servizi sportivi e ricreativi ovvero per interventi migliorativi degli impianti stessi.

6) DECADENZA E RECESSO DEL CONCESSIONARIO

In caso di inadempimento a quanto disposto nella presente convenzione il **Comune** potrà segnalare per iscritto la cosa al **Gestore** e, dopo la terza segnalazione, dichiarare la decadenza della Concessione con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Qualora il **Gestore** intenda recedere dalla presente Convenzione prima della scadenza, deve darne preavviso di sei mesi; in tal caso nulla è dovuto al **Gestore** da parte del **Comune**.

7) DIRITTO DI REVOCA DA PARTE DEL COMUNE

Il **Gestore** dichiara e riconosce che compete al **Comune** ogni più ampio diritto di revoca in qualunque momento della concessione, con provvedimento adeguatamente motivato da l'Amministrazione Comunale, senza che nulla ad alcun titolo possa il Gestore stesso pretendere dal **Comune**; nel formale provvedimento di revoca dovrà essere prefisso un termine non inferiore a mesi sei.

Il **Gestore** dichiara e riconosce che in tal caso dovrà provvedere alla riconsegna dell'impianto al **Comune**, in perfetto stato di manutenzione entro il termine che dal **Comune** sarà stato indicato e comporterà al **Comune** il più ampio diritto di immissione in possesso in forma amministrativa.

In caso di investimenti effettuati dal **Gestore** sull'impianto il **Comune** si impegna a corrispondere al **Gestore** una cifra corrispondente a quanto investito (come da documentazione) nel corso degli anni, con esclusione delle spese per l'ordinaria manutenzione.

Contestualmente alla consegna il **Gestore** cura, a sue spese, lo sgombero immediato dell'impianto sportivo dalle cose di sua proprietà.

8) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La gestione dell'impianto comporterà per il **Gestore** i seguenti obblighi:

- A. Ordinaria manutenzione (come descritta al successivo art. 9), esclusi gli impianti termici;
- B. Apertura, chiusura, conduzione dell'impianto sportivo, mediante l'impiego di proprio idoneo personale. Tutto ciò anche durante gli orari in cui il complesso sportivo verrà utilizzato direttamente e gratuitamente dal **Comune** o da terzi autorizzati.
- C. Custodia dell'impianto, degli impianti, attrezzature, materiali in esso esistenti o che ivi saranno collocati, nonché il ripristino o sostituzioni di tutti gli arredi del complesso che risultino deteriorati o danneggiati dall'uso non corretto o dalla scarsa sorveglianza.
- D. Scrupolosa osservanza delle normative vigenti, o che in prosieguo dovessero essere emanate sia in materia igienico sanitaria, sia in materia di pubblici spettacoli, sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, in particolare in tema di sicurezza sul posto di lavoro, nonché dell'art. 19
- E. M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi".
- F. Sollevare il **Comune** da responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra la parte concessionaria ed i terzi.
- G. Richiedere e ottenere le autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento dell'impianto.

- H. Pagamento degli oneri, permessi e tasse riguardanti il funzionamento dell'impianto.
- I. Concedere il libero accesso agli impianti ai delegati dell'Amministrazione comunale per gli accertamenti ritenuti opportuni.
- J. Tenere in consegna materiali, attrezzi e arredi di proprietà del **Comune**, descritti in apposito inventario, con divieto di permettere la consegna, l'uso o l'asportazione senza autorizzazione scritta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
- K. Presenziare attraverso un proprio incaricato a tutte esercitazioni, giochi e manifestazioni, in qualsiasi momento, allo scopo di impedire danni di ogni sorta, e, quando questi avvengono, denunciare immediatamente all'Ufficio Tecnico comunale i responsabili.
- L. Espletare ogni altra mansione che sia inerente all'accurata custodia e manutenzione degli impianti, dei materiali e delle attrezzature al fine di evitare abusi.
- M. Effettuare la manutenzione straordinaria dovuta a cause di incuria e negligenza.
- N. Durante ogni giorno feriale di apertura mettere a disposizione almeno un campo di gioco e il parco giochi inclusivo gratuitamente per attività sportive giovanili dei minorenni residenti, dei diversamente abili e degli anziani per almeno due ore giornaliere consecutive pomeridiane, previa richiesta (anche telefonica).
- O. Organizzare annualmente attività estive ludico-sportive per minori (es.: centro estivo) alle condizioni concordate annualmente con l'Amministrazione Comunale.
- P. Presa in carico di iniziative proposte dal Comune alle condizioni concordate preventivamente e tempestivamente.
- Q. Istituzione di corsi sportivi per bambini.

9) MANUTENZIONE ORDINARIA

L'ordinaria amministrazione a carico del **Gestore** riguarda (a puro titolo esemplificativo):

- A. Riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti, interni;
- B. Riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi e serramenti;
- C. Riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;
- D. Riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni a vista di adduzione e di irrigazione esterna, riparazioni o sostituzioni di porzioni di tubazioni interne a vista per acqua fredda, calda, e di riscaldamento;
- E. Manutenzione di quadri elettrici in genere, con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- F. Manutenzione dei gruppi elettrogeni, soccorritori e U.P.S;
- G. Verifica periodica degli idranti e degli estintori;
- H. Verniciatura periodica, ove necessario, dei pali in ferro, siano essi per recinzione aerea o pali di illuminazione, dei cancelli della recinzione, di tutte le opere in ferro presenti: riparazione e sostituzione di parti di rete di recinzione e reti interne all'impianto comprese le recinzioni aeree;

- I. Efficiente manutenzione degli eventuali pozzi artesiani;
- J. Riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;
- K. Riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva, quali: panchine, porte di gioco, reti, attrezzature dei vari sport, argani sollevamento, attrezzature di gioco, tavoli da gioco, ecc;
- L. Vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti;
- M. Verifica periodica annuale degli impianti elettrici così come richiesta dalla C.P.V.L.P.S. quando non siano state effettuate modifiche per manutenzione straordinaria;
- N. Verifica biennale di impianti di messa a terra a cura della ASL con pagamento dei relativi oneri;
- O. Intestazione del Certificato Prevenzione Incendi per impianti assimilati a locali di pubblico spettacolo;
- P. Sgombero neve all'interno del centro sportivo;
- Q. Rimozione e ricollocamento stagionale delle attrezzature, anche ai fini di una loro corretta conservazione;
- R. Regolare pulizia generale dell'impianto, compreso aree a parcheggio, parco giochi pertinenze.
- S. Pulizia dei pannelli (minimo quattro volte l'anno) dell'impianto fotovoltaico posizionato nel parcheggio del centro sportivo. Qualora il **Gestore** rilevi danni, incendi o qualsiasi problema inerente l'impianto fotovoltaico, la relativa batteria di accumulo nonché la struttura di sostegno deve immediatamente segnalarlo all'Ufficio Tecnico comunale. Su tali strutture il **Gestore** non deve effettuare alcun tipo di intervento di manutenzione straordinaria.

L'Amministrazione Comunale, su proposta del Comitato di Controllo, potrà prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del **Gestore**; a tal fine l'Amministrazione Comunale diffida il **Gestore** ad eseguire i lavori entro un termine preciso.

Nel caso di inadempienza detti interventi saranno effettuati direttamente con addebito delle relative spese al **Gestore**. In caso di inadempienza reiterata l'Amministrazione disporrà la revoca della Concessione.

10) OBBLIGHI DEL COMUNE

Sono a carico del **Comune** i lavori di manutenzione straordinaria che eccedono euro/anno e di adeguamento normativo funzionale.

Il **Gestore**, qualora vi sia la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria che rivestano carattere di urgenza e la cui mancata esecuzione pregiudichi il normale utilizzo dell'impianto, richiede all'Amministrazione Comunale di provvedere, specificando i lavori necessari, l'urgenza degli stessi in relazione alle attività che si svolgono nell'impianto ed allegando apposita perizia redatta sulla base dei prezzi desunti dai bollettini ufficiali.

Qualora l'Amministrazione non sia in grado di provvedere alla esecuzione dei lavori, di cui al capoverso precedente, con la necessaria tempestività, può autorizzare il **Gestore** a provvedere direttamente. Alla liquidazione e al rimborso e al rimborso della spesa, sostenuta dal concessionario si procederà dietro presentazione di apposito rendiconto accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta.

11) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria, quando necessaria, fino alla cifra dieuro/anno è a carico del **Gestore**.

La manutenzione straordinaria a carico del **Gestore** deve essere sempre segnalata al **Comune** e corredata da valide pezze giustificative di spesa.

La manutenzione straordinaria oltre euro/anno è a carico del **Comune** e riguarda (a puro titolo esemplificativo):

- A. Impianto elettrico (riparazioni di danni causati da fenomeni atmosferici comunque non dovuti a provate responsabilità del **Gestore**; messa a norma in conformità a nuove disposizioni legislative);
- B. Impianto idraulico e produzione di acqua calda (sostituzione bollitori, radiatori, caldaie, in quanto non più riparabili, riparazioni a tubazioni incassate nei muri o nei pavimenti, realizzazione nuovi impianti);
- C. Infissi (rifacimento porte, finestre, cancelli, serramenti in genere purché il danno non sia causato dal gestore o da altri utilizzatori dell'impianto);
- D. Locali, spazi esterni, tribune (interventi sulla struttura portante; copertura tetti; imbiancatura; impermeabilizzazione; rifacimento completo di recinzioni, cancelli, infissi, pavimentazione, piastrellature, campi da gioco, purché il danno non sia da attribuirsi a incuria o a danno procurato da parte del **Gestore** o di altri utilizzatori.
- E. Aree esterne e aree a gioco (rifacimento totale dei campi o delle aree esterne dell'impianto; fornitura del trattore taglia erba per cinque tagli annuali generali delle aree circostanti gli impianti, a condizione che il personale specializzato sia messo a disposizione dal **Gestore**).
- F. Lo smaltimento e la sostituzione delle attrezzature di gioco del parco giochi qualora ammalorate e usurate e non più utilizzabili.
- G. Manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico nel parcheggio del centro sportivo, relativa batteria di accumulo nonché struttura di sostegno.

12) CONTROLLI

Al fine di consentire il controllo del **Comune** sulla gestione dell'impianto, il **Gestore** si obbliga annualmente a fornire al Comitato di Controllo:

- il nominativo del Responsabile dell'impianto;
- entro il mese di marzo di ogni anno, una relazione sulla situazione dell'impianto che includa la proposta degli interventi di ordinaria manutenzione spettante da effettuare nell'anno in corso, nonché una relazione sulla ordinaria manutenzione effettuata nell'anno precedente;
- entro lo stesso mese, il programma dell'attività ludico-sportiva da effettuarsi sull'impianto durante l'anno in corso; tale programma di attività potrà anche essere modificato dall'Amministrazione Comunale, su proposta del Comitato di Controllo, nel caso in cui sia riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti;
- entro lo stesso mese copia del conto economico e del conto consuntivo nonché una relazione sull'attività svolta nel corso dell'anno precedente.

Il **Comune** potrà comunque effettuare in qualsiasi momento, a mezzo di propri funzionari, verifiche sull'impianto con diritto inoltre di ispezione dei documenti contabili riguardanti la corretta applicazione delle norme della presente Convenzione.

13) PARTECIPAZIONE AI CONSUMI

Il **Comune** riconosce di propria pertinenza il pagamento delle utenze acqua, luce e gas del centro sportivo fino alla cifra totale di euro

Il **Gestore** parteciperà alle spese relative alle utenze sopra menzionate dopo per la cifra complessiva eccedente i annui così come comunicati dagli uffici comunali al **Gestore**.

14) TARIFFE E ORARI

Per tutta la durata della **Gestore**, l'orario di apertura degli impianti e le tariffe da applicarsi per le attività sportive, per il centro estivo, per l'affitto dei campi da gioco, nonché ogni loro modifica, devono essere sottoposte preventivamente all'Amministrazione comunale per i pareri di competenza.

Il parco giochi deve essere sempre tenuto a disposizione dei cittadini gratuitamente.

Orari e tariffe dovranno essere esposti a cura del **Gestore** in modo ben visibile all'interno del centro sportivo.

15) CANONE, DURATA DI CONCESSIONE E RISERVE PARTICOLARI.

Il canone base di concessione è parieuro annui indicizzati, che il **Gestore** si impegna a corrispondere in quattro rate trimestrali posticipate a partire dal primo trimestre del 2024, fino alla scadenza e/o revoca della Concessione.

L'inosservanza del primo comma del presente articolo, previo preavviso scritto da parte dell'Amministrazione comunale, comporta la decadenza della Concessione.

A garanzia del canone d'affitto contestualmente alla presentazione della domanda, a pena di decadenza, deve essere prodotta a favore del Comune una garanzia, in forma di denaro, assicurativa o di assegno circolare, pari al del canone annuo stesso da produrre alla firma della Concessione.

La durata della concessione è di 5 (cinque) anni rinnovabili per altri 5 (cinque), a far data dalla firma della Concessione.

Tale durata potrà essere prorogata, in caso di interventi di manutenzione straordinaria da parte del **Gestore**, preventivamente concordati col **Comune**, del periodo di tempo necessario al rientro dell'investimento e comunque per un periodo non superiore ad anni 10 (dieci).

Il **Comune** si riserva comunque di individuare alcuni Istituti Scolastici cui concedere l'utilizzazione gratuita dell'impianto al mattino (massimo tre mattine la settimana) per finalità di promozione dello sport ed in relazione a specifiche carenze di spazi sportivi all'interno di detti istituti; in ogni altro orario l'impianto sarà a disposizione del **Gestore**.

Il **Comune** si riserva di disporre saltuariamente, e comunque per non più di 10 (dieci) giorni l'anno non consecutivi, dell'immobile e sue pertinenze per specifici interessi di natura pubblica, previo congruo avviso al **Gestore**.