



COMUNE DI BOLANO  
Provincia della Spezia

**RI****A**  
Repertorio n. xxxxx

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PER LA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "BERTOLOTTI" IN LOC. CAVANON E DELLO SPAZIO POLIFUNZIONALE DI VIA DIETRO LE MURA A BOLANO

L'anno duemila....., il giorno ..... (.....) del mese di ....., nella residenza comunale, tra i signori:

a) geom. Lorenzo Bragazzi, nato a La Spezia il 24/11/1969, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bolano codice fiscale e partita IVA 00101560118, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Lavori pubblici, patrimonio e protezione civile, di seguito nel presente atto denominato semplicemente «comune»;

b) Sig. .... nato/a a ..... (....) il .../.../..... e residente a ..... (.....) in via ..... - c.f. ...., in qualità di Presidente e Legale Rappresentante, della società ....., con sede a ..... in via ....., codice fiscale e partita IVA ..... che agisce quale società ..... in forma singola/associata di seguito, nel presente atto, denominato semplicemente «concessionario»;

### PREMESSO

- Che con deliberazione di G.C. n° 47 del 29/05/2024, è stato disposto di fornire le linee di indirizzo per la predisposizione di una manifestazione di interesse per l'individuazione di associazioni o società sportive senza fini di lucro interessate a rigenerare, riqualificare, ammodernare e gestire ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 38/2021 gli impianti sportivi comunali sopra identificati;
- Che con determinazione n. 280 del 05/06/2024 si avviava, per i motivi specificati in premessa, la procedura di evidenza pubblica per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo sopra richiamato, da esperire applicando i criteri selettivi individuati dalla giunta comunale;
- Che con determinazione n. .... del ....., si affidava per il periodo 2024/....., alla società ..... con sede in ..... Via ....., la gestione dell'impianto sportivo di che trattasi;

### TUTTO CIO' PREMESSO

Considerato quanto sopra premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i contraenti viene convenuto e stipulato quanto segue:

### ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Bolano, in qualità di proprietario, affida in custodia e gestione a ..... con sede a ..... i seguenti impianti sportivi:

- impianto sportivo "Bertolotti" ubicato in Località Cavanon, censito catastalmente al C.F. al fg. 7 mapp. 770 – fg 4 mapp 382
- spazio polifunzionale ubicato in via Dietro Castello a Bolano, su terreni censiti catastalmente al CT al fg. 6 mapp. 223, 995, 224 e 953

meglio identificati nel successivo articolo 2, con relative strutture accessorie ed impianti tecnologici per lo svolgimento di attività sportive e manifestazioni di carattere extra sportivo.

Il Concessionario accetta la concessione degli impianti sportivi di cui trattasi allo scopo di favorire lo sviluppo della pratica delle attività sportive compatibili con la destinazione d'uso delle strutture e delle attrezzature e si obbliga ad utilizzarlo e gestirlo secondo le previsioni di cui alla presente convenzione, nel rispetto delle condizioni e dei termini di cui all'Avviso e nel rispetto del Piano di Gestione proposto dallo stesso "Concessionario" nell'ambito della selezione pubblica citata in premessa.

## ART. 2 CONSISTENZA IMPIANTO

### 1- Impianto sportivo "Bertolotti"

Trattasi di area di circa 8.800 mq con n. 1 campo da calcio in erba e locali accessori (biglietteria 6 mq e tribune in cls con tettoia in ferro). Nella proprietà è altresì presente un fabbricato in muratura composto da due corpi realizzati in epoche diverse che ospita le seguenti funzioni: due spogliatoi atleti comprensivi di servizi igienici e docce, uno spogliatoio istruttore/arbitro comprensivo di servizi igienici e docce, servizi igienici per il pubblico accessibili dal retro del fabbricato e un locale centrale termica accessibile dal retro del fabbricato, per una superficie complessiva di circa 135 mq.

L'impianto sportivo è dotato di impianto di trattamento delle acque reflue degli spogliatoi del tipo a subirrigazione con fossa settica e vassoi assorbenti; l'autorizzazione allo scarico del D.Lgs 152/06 di acque reflue domestiche e/o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura è stata rilasciata con determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica - Ed. Privata - Ambiente n. 183 del 02/05/2022, con validità 4 anni e quindi scadenza in data 02/05/2027.

L'impianto termico dell'impianto sportivo è alimentato con gas GPL proveniente da n. 1 Serbatoio fisso della capacità geometrica di 1 mc; l'impianto è stato oggetto di deposito di SCIA antincendio effettuato in data 18/03/2008 – rif. Pratica VVFF n. 7506 (attività n. 4 / sott. 3 / cat. A) e soggetto a rinnovi periodici di conformità antincendio quinquennali ex art. 5 del DPR 01/08/2011 n. 151 – ultimo rinnovo effettuato con prot. n.6963 del 09/06/2023 e quindi con obbligo di rinnovo entro il 18/03/2028.

### 2- Spazio polifunzionale in via Dietro Castello

Trattasi di area di circa 1000 mq con n. 1 area da gioco in battuto di cemento, oltre ad un locale accessorio seminterrato in muratura della superficie di circa 95 mq che ospita le seguenti funzioni: due spogliatoi comprensivi di servizi igienici e docce e due stanze polifunzionali e servizi igienici comuni.

Lo stato di consistenza degli immobile è descritto nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione (**Allegato A**).

L'immobile viene dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Concessionario, al termine della concessione, dovrà riconsegnare l'immobile e le attrezzature in ottimo stato di conservazione, salvo il naturale decadimento dovuto all'uso.

## ART. 3 DICHIARAZIONE DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dichiara di accettare espressamente le seguenti condizioni di gestione, funzionali a caratterizzare l'impianto nell'ambito della tipologia di cui all'articolo 19 comma 2 bis L.R. 40/2009, individuate dall'Amministrazione Comunale con D.G.C. n° 47 del 29/05/2024:

- la gestione dell'impianto deve essere fatta nell'interesse della collettività, per cui resta escluso l'utilizzo degli impianti per fini diversi da quello sportivo di qualsiasi livello, eventualmente associate ad attività ricreative e sociali di interesse pubblico;
- l'affidatario dovrà dare garanzia della compatibilità delle attività ricreative e sociali di interesse pubblico eventualmente indicate, praticabili straordinariamente negli impianti, con il normale uso degli impianti sportivi;
- l'affidatario dovrà dare garanzia della disponibilità gratuita di spazi per la collettività e l'accesso libero alla struttura, nonché garantire tariffe agevolate a favore dei giovani under 18, dei disabili e degli anziani per l'accesso come pubblico in occasione di partite o eventi sportivi a pagamento, accesso gratuito alle scuole del territorio per attività sportiva per progetti o iniziative;
- l'affidatario dovrà promuovere e incoraggiare soprattutto la partecipazione popolare alla pratica sportiva, privilegiandola rispetto ad iniziative agonistiche che, se pur apprezzabili e spettacolari, escluderebbero la maggior parte dei cittadini, nonché avere e mantenere la possibilità di accedere liberamente all'associazione per ogni persona fisica che intenda aderirvi;
- l'affidatario ogni qualvolta il campo non sia impegnato per incontri agonistici o amichevoli di rilievo, dovrà rendere disponibile la struttura per il Comune di Bolano che potrà utilizzarla direttamente o concederla a terzi, quali Associazioni del territorio o altri Enti/Organizzazioni, per eventi di pubblico interesse, attività o manifestazioni senza che l'associazione abbia a pretendere alcun corrispettivo o indennizzo. Tale diritto dovrà essere esercitato in modo da non intralciare l'attività sportiva della stessa associazione e da garantire l'efficienza e l'integrità delle strutture, con particolare riferimento al terreno da gioco.

Il concessionario dichiara altresì di accettare che gli obiettivi ed i criteri di fondo a cui si deve ispirare la gestione della struttura sono:

- la promozione dell'attività sportiva rivolta a tutta la comunità ed in particolare ai giovani di età compresa tra i 6 e i 18 anni, agli anziani ed ai disabili.
- garantire l'uso più aperto, completo ed equo delle strutture e degli impianti sportivi coniugando il massimo della funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;
- mirare non soltanto a soddisfare ed assecondare, ma anche a sviluppare la domanda di sport a livello locale;
- la ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture e degli impianti sportivi e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- mantenere in costante efficienza impianto e strutture.

#### **ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario assume specifico obbligo di accollarsi il compito e l'onere della gestione dell'intero complesso messo a disposizione con relativi impianti in dotazione e ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'immobile e degli impianti, di cui al successivo art.5, al fine di mantenere lo stesso completamente funzionale all'attività proposta nel rispetto della specifica legislazione in materia per tutto il periodo di validità della concessione.

Ai sensi dell'art. 34 del Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare approvato con D.C.C. n. 24/2013, il concessionario si obbliga espressamente al rispetto delle seguenti norme generali:

- il bene oggetto della convenzione viene concesso nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova;
- il concessionario assume la figura di consegnatario del bene ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
- l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
- il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone, cose e quant'altro, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, il Comune resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Concessionario.

Il Concessionario s'impegna a:

- provvedere, nei termini indicati al successivo articolo 10, alla completa realizzazione a sua cura e spese delle opere di miglioramento qualitativo ed energetico previste nel progetto ed all'attuazione del piano pluriennale dettagliato delle manutenzioni, oggetto di offerta tecnica;
- far rispettare, da parte del proprio personale, del pubblico e degli atleti, un comportamento dignitoso e corretto oltre all'adeguato uso degli impianti e delle attrezzature;
- segnalare con tempestività ogni disfunzione o guasto riscontrato nella gestione dell'impianto sportivo, esclusi dalla sua competenza manutentiva;
- mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive. Il concessionario sarà tenuto a vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti delle norme vigenti in materia di sicurezza e igiene. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese al conferimento dei rifiuti formati nell'ambito delle strutture e relativi locali accessori in concessione.

E' a carico del concessionario la responsabilità derivante dai rapporti con il proprio personale dipendente, collaboratori e volontari.

#### **ART. 5 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario le spese di gestione dell'impianto e precisamente:

- Le spese necessarie a garantirne la perfetta agibilità
- Le spese relative alle utenze varie (acqua, riscaldamento, energia elettrica, telefoniche), mediante voltura/attivazione in capo al gestore di tutte le utenze
- Il materiale di consumo vario
- L'apertura e la chiusura anche durante gli orari in cui l'impianto verrà utilizzato direttamente e gratuitamente dal Comune o da terzi autorizzati
- La custodia, pulizia e il buon ordine di tutti gli spazi e locali dati in gestione
- Tutte le spese di manutenzione contenute nella tabella di seguito riportata

Al di fuori delle opere previste nel progetto di riqualificazione, rigenerazione, ammodernamento e nel programma di manutenzione allegati all'offerta e a totale carico del concessionario, si riporta di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tabella riassuntiva dei principali oneri e relative ripartizioni.

Si precisa che gli oneri di manutenzione straordinaria a carico del Comune sono solo quelli inerenti opere, strutture, impianti, manufatti, alberature preesistenti.

A carico del Comune	A carico del concessionario
<b>Impianto termico</b>	
<p>la sostituzione del generatore termico per vetustà o per adeguamenti previsti da leggi e regolamenti</p> <p>la manutenzione straordinaria del locale della centrale termica, dell'impianto e le opere murarie che si rendono necessarie</p>	<p>la tenuta del libretto di impianto con obbligo di manutenzione</p> <p>il controllo periodico da parte del terzo responsabile, pratiche e oneri</p> <p>gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso</p> <p>la sostituzione della caldaia, qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e/o ricevute fiscali delle varie annualità e con i rapporti tecnici rilasciati dal manutentore, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento</p> <p>Serbatoio fisso GPL (1 mc): verifiche e manutenzione di impianti, dispositivi, attrezzature e di altre misure di sicurezza antincendio adottate nell'attività, da effettuare in conformità alle istruzioni di uso e manutenzione previste ed alle disposizioni vigenti applicabili</p>
<b>Impianti di illuminazione ed elettrico</b>	
<p>installazione, sostituzione, adeguamento alla normativa vigente</p>	<p>la fornitura dell'energia elettrica</p> <p>la manutenzione ordinaria e straordinaria 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, lampadine, interruttori, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti</p> <p>il controllo periodico dell'impianto ai sensi dell'art. 86 del "Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro", classificato come decreto legislativo n° 81/08 secondo le indicazioni delle norme di buona tecnica e la normativa vigente per verificarne lo stato di conservazione e di efficienza ai fini della sicurezza; l'esito dei controlli è verbalizzato e tenuto a disposizione dell'autorità di vigilanza</p> <p>il controllo e la verifica dell'impianto di messa a terra</p> <p>la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico anche in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario</p> <p>la manutenzione e la sostituzione delle lampade, delle luci di emergenza e dei proiettori del campo sportivo</p>

<b>Presidi antincendio</b>	
l'installazione, la sostituzione degli estintori e dei presidi antincendio	<p>la verifica semestrale dei dispositivi di sicurezza antincendio, la ricarica degli estintori</p> <p>il mantenimento in efficienza delle manichette antincendio, anche in caso di manomissione o sottrazione</p>
<b>Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto</b>	
<p>l'installazione e la sostituzione per vetustà di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico</p> <p>la sostituzione della rete fognaria o di porzione di questa</p> <p>la sostituzione dell'impianto di trattamento delle acque reflue degli spogliatoi del tipo a subirrigazione con fossa settica e vassoi assorbenti;</p>	<p>il mantenimento in efficienza delle tubazioni di scarico fognario, le riparazioni di tubazioni interne alle murature, interrate o esterne</p> <p>la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie</p> <p>la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti fino alla linea principale, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature</p> <p>la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa</p> <p>Gli svuotamenti semestrali delle fosse settiche e la relativa tenuta dei registri</p>
<b>Nuovi impianti previsti nel progetto di miglioramento</b>	
	<p>gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso</p> <p>il controllo e manutenzione annuale</p>
<b>Manutenzione aree esterne</b>	
<p>la sostituzione di recinzioni, parapetti o elementi di arredo in caso di vetustà o danno accidentale o per rinnovate esigenze dell'amministrazione</p> <p>il taglio degli alberi pericolosi o caduti</p>	<p>Il taglio tappeto erboso con sfalcio, rasatura e sgombero delle erbe tutto l'anno mantenendo costante l'altezza del prato</p> <p>l'eliminazione di erbe infestanti in prossimità di pavimentazioni cordoli e buche di deflusso delle acque, ricarica superfici a verde con spandimento del seme</p> <p>la raccolta di foglie e rifiuti e manutenzione cordoli e aree pavimentate che vanno mantenuti costantemente diserbate</p> <p>la manutenzione e la potatura di siepi, cespugli, piante</p> <p>la manutenzione delle recinzioni e parapetti</p>

**Per quanto attiene le seguenti verifiche di legge:**

- manutenzione periodica del generatore termico
- verifiche biennali di messa a terra dell'impianto elettrico
- controllo periodico dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 86 del Dlgs 81/08
- verifica semestrale dei dispositivi di sicurezza antincendio
- svuotamenti semestrali delle fosse settiche e la relativa tenuta dei registri;

**Il Concessionario si obbliga all'acquisizione entro le relative scadenze di legge ed alla conservazione dei relativi rapporti per tutta la durata della concessione.** L'amministrazione si riserva la facoltà di chiederne copia.

A garanzia della puntuale osservanza degli obblighi come sopra assunti, il Concessionario ha costituito una garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo 8. Nel caso di inadempienza agli obblighi derivanti dal presente articolo l'amministrazione comunale potrà provvedere direttamente con addebito delle relative spese ed escussione del deposito cauzionale. La cauzione, salvo quanto previsto all'art.19, dovrà essere reintegrata nel termine perentorio fissato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva a proprio insindacabile giudizio la facoltà, in caso di mancato rispetto dell'obbligo o del ripetersi della mancanza, di procedere all'applicazione di penalità ovvero revoca dell'affidamento a norma dell'art.19 e seguenti.

#### **ART. 6 ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Restano a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria di cui al precedente art.5 ad eccezione di quelle imputabili alla condotta non diligente dell'Associazione nelle persone dei soci o di chi agisse per conto della stessa ovvero dipendenti da invasioni di campo da parte di pubblico o, comunque, dei danni causati da persone o cose.

#### **ART. 7 COPERTURA ASSICURATIVA**

Ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione del complesso immobiliare nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti, viene assunta per intero ed esclusivamente dal Concessionario sollevandone completamente l'Amministrazione comunale.

Il Concessionario solleva altresì l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in ordine ad eventuali danni a persone e/o cose che potessero derivare a persone o cose in conseguenza di incidenti che dovessero verificarsi durante le gare, gli allenamenti o in altre circostanze e comunque in relazione all'uso dei beni in gestione.

A tal proposito ha stipulato apposita polizza assicurativa per responsabilità civile emessa da primaria compagnia di assicurazione a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione del contratto con un massimale unico per sinistro non inferiore a 1.000.000,00 € senza limite per persone e cose in data ..... , numero ..... depositata in copia presso il Comune - Area Lavori pubblici, Patrimonio e Protezione Civile. Parimenti le quietanze di rinnovo dovranno essere consegnate al Comune alle successive scadenze.

#### **ART. 8 GARANZIA**

Ai sensi dell'art. 33 co. 1 e 2 del Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare approvato con D.C.C. n.24/2013, a garanzia del puntuale rispetto del contratto di concessione da parte del concessionario, il concessionario deve prestare contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione una cauzione stabilita e ritenuta congrua dalla Giunta Comunale.

Come stabilito con DGC n° 47 del 29/05/2024, il concessionario ha prestato apposita garanzia fidejussoria (cauzione definitiva) mediante polizza fidejussoria numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_ pari al 10% della stima dei lavori di riqualificazione offerti, con un minimo garantito di € 10.000,00, a garanzia degli oneri derivanti dal mancato o inesatto adempimento contrattuale.

La cauzione definitiva ha durata minima di anni cinque, fermo l'obbligo del concessionario di fornire in caso di durata della convenzione superiore a cinque anni, prima di ogni scadenza, una nuova garanzia quinquennale, pena la decadenza della concessione stessa. La cauzione relativa all'ultimo quinquennio sarà svincolata alla scadenza della Convenzione, entro i 90 (novanta) giorni successivi al verbale di riconsegna dei beni oggetto della medesima.

#### **ART.9 CANONE**

La gestione dell'impianto è gratuita in applicazione dell'art. 5 del D.Lgs. n. 38/2021.

#### **ART. 10 PROGETTO DI MIGLIORAMENTO E PIANO MANUTENZIONI**

La realizzazione degli interventi descritti nel **progetto di riqualificazione** rimane a totale carico del Concessionario sulla base del piano economico-finanziario prodotto in fase di gara.

Il Concessionario dovrà presentare all'amministrazione comunale, per l'approvazione di competenza, il progetto esecutivo relativo alla realizzazione degli interventi manutentivi e migliorativi proposti in sede di gara, entro 60 (sessanta) giorni dalla firma della presente concessione. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da computo

metrico estimativo redatto su Prezzario regionale o, in caso di prezzo non esistente, si potrà fare riferimento al prezzario Dei o ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Il Concessionario potrà dare inizio al progetto di miglioramento solo previo ottenimento delle autorizzazioni edilizie previste dalla vigente normativa da richiedersi presso l'Ufficio Urbanistica edilizia privata ed Ambiente del comune di Bolano. Gli eventuali oneri economici e/o professionali finalizzati all'ottenimento delle predette sono a carico del concessionario stesso.

Sarà a carico del Concessionario l'attuazione di qualsiasi procedura/modalità operativa che si renda eventualmente necessaria al fine di garantire la conformità degli interventi oggetto della presente concessione rispetto alle norme urbanistico-edilizie, di quelle di sicurezza, di quelle in materia di strutture e di quelle igienico-sanitarie.

Sarà altresì a carico del Concessionario l'attivazione di eventuali procedure SUAP per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni.

La realizzazione del progetto di miglioramento dovrà comunque essere conclusa entro 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio e comunque entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente.

Al termine della concessione l'investimento realizzato entrerà a far parte del patrimonio dell'Ente.

L'attuazione degli interventi descritti nel **piano pluriennale dettagliato delle manutenzioni** previste dal medesimo progetto prodotto in sede di gara dovrà iniziare dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Il Concessionario è tenuto alla presentazione al Comune di apposita "rendicontazione annuale" entro il 31 gennaio dell'esercizio successivo, dal quale risultino le manutenzioni effettuate nell'anno precedente; entro lo stesso termine potrà essere trasmesso eventuale aggiornamento del piano delle manutenzioni programmate per l'esercizio corrente.

L'Amministrazione Comunale si riserva a proprio insindacabile giudizio la facoltà, in caso di mancato rispetto degli obblighi come sopra assunti o del ripetersi della mancanza, di procedere all'applicazione di penalità ovvero revoca dell'affidamento a norma dell'art. 19 e seguenti.

#### **ART. 11 – TARIFFE**

Per l'utilizzo degli impianti e delle strutture il Concessionario applicherà le tariffe che dovranno essere comunicate annualmente all'Amministrazione Comunale entro il 31 gennaio di ogni anno.

L'affidatario dovrà dare garanzia della disponibilità gratuita di spazi per la collettività e l'accesso libero alla struttura, nonché garantire la presenza di tariffe agevolate a favore dei giovani under 18, dei disabili e degli anziani per l'accesso come pubblico in occasione di partite o eventi sportivi a pagamento.

Le tariffe di cui sopra saranno introitate dal Concessionario a copertura delle spese di gestione.

In ottemperanza alla normativa vigente, la vendita di eventuali biglietti ed in genere di tutti i servizi dovrà essere attestata con il rilascio della corrispondente ricevuta fiscale e/o scontrino di cassa e/o fattura (quando richiesta e se dovuta in base a norma di legge).

#### **ART. 12 CONTROLLO DELLA GESTIONE**

E' facoltà del Comune esercitare ogni tipo di controllo circa la regolarità ed il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, delle norme regolamentari e delle disposizioni contenute nella presente convenzione, con la facoltà di impartire disposizioni alle quali il Concessionario dovrà uniformarsi.

Il comune di Bolano, a mezzo di proprio personale all'uopo incaricato, avrà diritto ad accedere in qualsiasi momento nell'area in concessione di che trattasi e nei relativi fabbricati, allo scopo di accertare la loro perfetta manutenzione, conservazione e, in generale, l'osservanza dei patti contrattuali, consentendo la presenza, durante le partite od allenamenti, del personale comunale munito di tessera di servizio per il riconoscimento.

Il gestore ha l'obbligo di fornire agli incaricati alla vigilanza e al controllo la documentazione eventualmente richiesta.

#### **ART. 13 MANCATO UTILIZZO**

Il Concessionario rinuncia espressamente a qualunque richiesta risarcitoria, qualora l'attività sportiva e ricreativa dovesse essere interrotta o sospesa in virtù dell'inagibilità della struttura da qualsiasi causa determinata.

#### **ART. 14 SURROGAZIONE DELLE ATTREZZATURE**

Al termine della presente convenzione, il Concessionario potrà asportare gli arredi e gli attrezzi di sua proprietà, collocati all'interno dell'impianto in concessione, e dovrà ripristinare i locali avuti in concessione; è facoltà dell'Amministrazione Comunale trattenere gli arredi e gli attrezzi del Concessionario, corrispondendo allo stesso un indennizzo pari al costo iniziale documentato e decurtato di una percentuale per deperimento.

**ART. 15 DIVIETO DI MODIFICHE**

È proibito al concessionario eseguire nella struttura modifiche edilizie ed impiantistiche (a titolo esemplificativo impianto elettrico, termo-idraulico, condizionamento, scarichi, ampliamenti, realizzazione di pertinenze, ecc) senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale e comunque senza aver conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni di legge.

Ove il Concessionario intenda eseguire interventi edilizi ed impiantistici di qualsiasi genere eccedenti la manutenzione ordinaria, dovrà presentare all'amministrazione idoneo progetto che dovrà essere sottoposto all'approvazione da parte dell'Amministrazione stessa. Gli eventuali oneri finalizzati all'ottenimento delle predette autorizzazioni sono a carico del concessionario.

Per quanto attiene le modalità di autorizzazione delle opere di manutenzione straordinaria si fa riferimento all'art. 54 del vigente regolamento comunale approvato con D.C.C. n.24/2013.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al Concessionario del ripristino immediato dei manufatti e degli impianti in conformità alla situazione originaria. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di procedere a revoca dell'affidamento a norma dell'art. 21.

**ART. 16 OPERE URGENTI**

Il Concessionario, qualora vi sia la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria non comprese nel progetto già allegato all'offerta e che rivestano carattere di urgenza e la cui mancata esecuzione pregiudichi l'utilizzo in sicurezza dell'immobile, comunica all'Amministrazione Comunale di provvedere, specificando i lavori necessari, l'urgenza degli stessi in relazione alle attività che si svolgono nell'edificio ed allegando, ove possibile, una relazione tecnica, comprensiva delle spese sostenute, relativa agli interventi da eseguirsi. L'Amministrazione, qualora accerti che siano state rispettate le motivazioni di urgenza di cui sopra, riconoscerà il rimborso dei costi sostenuti.

**ART. 17 INTERVENTI STRAORDINARI**

Ove il Concessionario intenda eseguire ulteriori opere migliorative e/o innovative non comprese nel progetto già allegato all'offerta e ricadenti al di fuori degli interventi di manutenzione previsti all'articolo 5, dovrà presentare idoneo progetto che dovrà essere sottoposto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale secondo quanto previsto all'art.10. L'Amministrazione potrà valutare il riconoscimento di eventuali contributi relativi alle lavorazioni straordinarie proposte.

**ART. 18 MODALITÀ DI GESTIONE**

La gestione dell'impianto deve essere fatta nell'interesse della collettività, per cui resta escluso l'utilizzo degli impianti per fini diversi da quello sportivo di qualsiasi livello eventualmente associate ad attività ricreative e sociali di interesse pubblico.

Il Concessionario dovrà dare garanzia della compatibilità delle attività ricreative e sociali di interesse pubblico eventualmente indicate, praticabili straordinariamente negli impianti, con il normale uso degli impianti sportivi e per le quali il concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni eventualmente prescritte dalla norma vigente.

Il Concessionario dovrà dare garanzia della disponibilità gratuita di spazi per la collettività e l'accesso libero alla struttura, dovrà promuovere e incoraggiare soprattutto la partecipazione popolare alla pratica sportiva, privilegiandola rispetto ad iniziative agonistiche, che se pur apprezzabili e spettacolari, escluderebbero la maggior parte dei cittadini, nonché avere e mantenere la possibilità di accedere liberamente all'associazione per ogni persona fisica che intenda aderirvi.

E' fatto divieto inoltre cedere o subappaltare la gestione dell'impianto senza consenso scritto dell'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione immediata della convenzione. Il Concessionario dovrà gestire l'attività nel pieno rispetto di tutte le norme in vigore, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico nonché con l'osservanza delle ordinanze che il sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

Per gravi motivi di interesse e ordine pubblico derivanti da eventi imprevedibili e non programmabili, il concessionario è tenuto a rendere disponibile con immediatezza l'uso degli spazi in concessione, su richiesta da parte del Comune; la richiesta, di regola scritta, non ha requisiti alcuni di formalità in caso di emergenze. In tale evenienza sarà cura del concessionario provvedere sollecitamente e con la diligenza del buon padre di famiglia.

Dietro congruo preavviso, ed ogni qualvolta la struttura non sia impegnata per incontri agonistici o amichevoli di rilievo, dovrà renderla disponibile per il Comune di Bolano che potrà utilizzarla direttamente o concederla a terzi, quali Associazioni del territorio o altri Enti/Organizzazioni, per eventi di pubblico interesse, attività o manifestazioni senza

che l'associazione abbia a pretendere alcun corrispettivo o indennizzo. Tale diritto dovrà essere esercitato in modo da non intralciare l'attività sportiva della stessa associazione e da garantire l'efficienza e l'integrità delle strutture, con particolare riferimento al terreno da gioco. In tali occasioni l'immobile dovrà risultare sgombro da materiale di deposito e/o attrezzature di proprietà dell'Associazione. L'associazione provvederà a propria cura e spese a far trovare la struttura in ordine e pulita nel periodo in cui l'impianto verrà messo a disposizione del Comune di Bolano.

### ART. 19 PENALITÀ E REVOCA DELLA CONVENZIONE

In caso di inadempimento degli obblighi contrattuali il concessionario, oltre all'obbligo di ovviare alle inadempienze entro i termini stabiliti, sarà passibile di una penale calcolata come di seguito indicato.

Tutte le inadempienze e le mancanze connesse con le prescrizioni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione saranno comunicate per iscritto, a mezzo PEC. Il concessionario potrà produrre le sue controdeduzioni o esporre le proprie giustificazioni, anche in contraddittorio con i funzionari dell'ufficio comunale, nel termine perentorio di 5 (cinque) giorni dalla data di notifica. Trascorso inutilmente tale termine, si intenderà riconosciuta la mancanza e saranno applicate le penalità conseguenti. Esaurita l'istruttoria, l'Amministrazione comunale comunicherà l'importo della sanzione comminata. Verificandosi deficienze o abusi nell'adempimento degli obblighi contrattuali e ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi tempestivamente agli ordini ricevuti, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà di ordinare e di far eseguire d'ufficio, a spese del concessionario, quanto necessario.

Sono previste le seguenti penali:

1. *mancata esecuzione delle attività di verifica/controllo impianti di cui all'art. 5 della presente convenzione:* Euro 100,00 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
2. *mancato invio dei rapporti di manutenzione annuali di cui all'articolo 10 della presente convenzione :* Euro 100,00 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
3. *mancato invio del progetto di riqualificazione nei termini indicati all'articolo 10 della presente convenzione:* Euro 250,00 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
4. *mancata conclusione del progetto di riqualificazione nei termini indicati all'articolo 10 della presente convenzione:* Euro 500,00 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
5. *mancata esecuzione della attività di manutenzione del verde:* Euro 100,00 per ogni segnalazione
6. *mancato rispetto nella riconsegna dell'immobile:* per i primi 15 giorni di ritardo Euro 150,00 al giorno; per gli ulteriori 15 giorni Euro 370,00 al giorno; oltre il 30 giorno Euro 550,00 al giorno (le penali sono cumulabili) restando salva la facoltà di incassare la fidejussione relativa alla cauzione definitiva.
7. per ogni ulteriore inadempienza relativa alle norme del presente contratto da un minimo di euro 150,00 ad un massimo di euro 1.000,00 a seconda della gravità dell'inadempienza ad insindacabile giudizio del Comune.

Le penali applicate potranno essere recuperate direttamente dalla garanzia costituita ai sensi dell'art.8, con obbligo di reintegro della stessa.

In caso di inosservanza del presente atto con ripetute trasgressioni o inadempienze, compreso il protrarsi di ritardi ingiustificati di cui ai precedenti punti 3 e 4, l'Amministrazione Comunale, previa relativa contestazione scritta dell'addebito con assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni per le controdeduzioni, potrà dichiarare la revoca e la risoluzione immediata della concessione con provvedimento da adottarsi a norma di legge, escutendo la cauzione entro il limite di spesa eventualmente connessa e/o conseguente le trasgressioni e/o inadempienze del Concessionario, salva in ogni caso la facoltà di agire per il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

### ART. 20 DURATA

La presente convenzione decorrerà dalla stipula e avrà durata di ..... **anni**.

La consegna dell'immobile avviene con la sottoscrizione della presente concessione, previa sottoscrizione di apposito verbale di consistenza redatto in contraddittorio tra le parti. Alla scadenza naturale del termine il rapporto cessa ed il concessionario non può vantare alcun diritto o pretesa al rinnovo dello stesso.

### ART. 21 – CESSAZIONE - REVOCA –RISOLUZIONE

Oltre che per scadenza naturale, la convenzione può cessare per rinuncia espressa da parte del concessionario, revoca o decadenza, o cessazione dell'associazione.

Ai sensi dell'art. 32 co. 4 del già citato Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto, nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, è possibile procedere alla revoca della concessione ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge 241/1990 e ss. mm. e ii.

Ai sensi dell'art. 32 co. 5 del predetto Regolamento Comunale, il concessionario si obbliga alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, in caso di:

1. Riscontro di inerzia, cui non si sia ottemperato entro il termine prescritto con apposita diffida da parte del responsabile del Servizio competente;
2. Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
3. Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 18;
4. Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
5. Violazione a norme di sicurezza o perdita, da parte del concessionario, dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi delle leggi vigenti;
6. Mancata manutenzione dell'immobile oggetto di concessione.

Prima di procedere alla pronuncia di decadenza della concessione, il Responsabile del Servizio Patrimonio, provvede a notificare al concessionario una diffida ad ottemperare alle inadempienze in un termine stabilito.

Cessata la concessione, il complesso immobiliare tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale nello stato di fatto in cui esso si trova, senza l'obbligo di indennizzo alcuno delle opere eventualmente realizzate dal concessionario.

Alla cessazione anticipata, per qualsiasi motivo, della presente convenzione il Concessionario dovrà lasciare libero il Complesso immobiliare da persone e cose entro 180 (centottanta) giorni dalla data di cessazione.

#### **ART. 22 – RICONSEGNA**

L'atto della riconsegna all'Amministrazione Comunale del complesso immobiliare oggetto della concessione, deve avvenire entro il termine di scadenza fissata nella presente convenzione.

L'atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi.

Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto di cui alla presente convenzione, ogni danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del ripristino entro un termine stabilito o del risarcimento dello stesso.

Alla riconsegna del complesso non sarà riconosciuto alcun onere al concessionario per i lavori eseguiti e/o le migliorie apportate. Per quanto riguarda gli arredi e/o suppellettili si applica l'art. 14.

#### **ART. 23 - SPESE CONTRATTUALI**

Ai sensi dell'art. 35 del regolamento comunale tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione ed il contratto di concessione, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo e, se necessario, di registrazione. Sono altresì a carico del concessionario tutti i tributi comunali previsti dalla legge.

#### **ART. 24 – CONTROVERSIE**

Per eventuali controversie inerenti e dipendenti dall'esecuzione della presente convenzione la competenza è del Foro della Spezia. E' esclusa la competenza arbitrale.

#### **ART. 25 – TUTELA DELLA PRIVACY**

L'affidatario dichiara di aver preso visione dell'informativa di cui all'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679 esposta per esteso presso l'ufficio Lavori Pubblici, Patrimonio e Protezione Civile del Comune di Bolano.

L'ente committente informa l'affidatario che il trattamento, la cui definizione è rilevabile dall'art- 4, comma 1 n. 2, del citato Regolamento, è realizzato con l'ausilio di strumenti informatici ed è svolto da personale comunale. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Bolano; il responsabile della protezione dei dati (DPO o RPD) è stato individuato nella società RESTART srl – P.IVA 01847130992, con sede in Genova Corso Aurelio Saffi 1, precisamente nella persona di: Avvocato Eleonora Maria Guida dati di contatto: E-mail: dpo@rstr.it PEC: rstr@pec.rstr.it.

#### **ARTICOLO 26 - CLAUSOLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il Concessionario, per il tramite del legale rappresentante, si assume l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136, pena la nullità assoluta del presente contratto. Il Concessionario si obbliga a comunicare gli estremi identificativi del conto corrente dedicato di cui all'art. 3 della L. 136/2010, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare sul predetto conto corrente. Qualora le transazioni relative al presente contratto siano eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane SPA, il presente contratto si intende risolto di diritto, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.

Il Concessionario che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria procede all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente l'Amministrazione Contraente e la Prefettura territorialmente competente.

**ART. 27 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non contemplato nella presente convenzione si rinvia alle leggi e ai regolamenti vigenti.

Per il Comune di Bolano  
(Geom. Bragazzi Lorenzo)

Per il Concessionario  
(.....)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione delle seguenti clausole:

art. 4 "Obblighi del concessionario"

art. 5 "Oneri a carico del concessionario"

art. 19 "penalità e revoca della convenzione"

art. 21 "Cessazione – revoca – risoluzione"

art. 22 "Riconsegna"

art. 26 "Tracciabilità dei flussi finanziari"

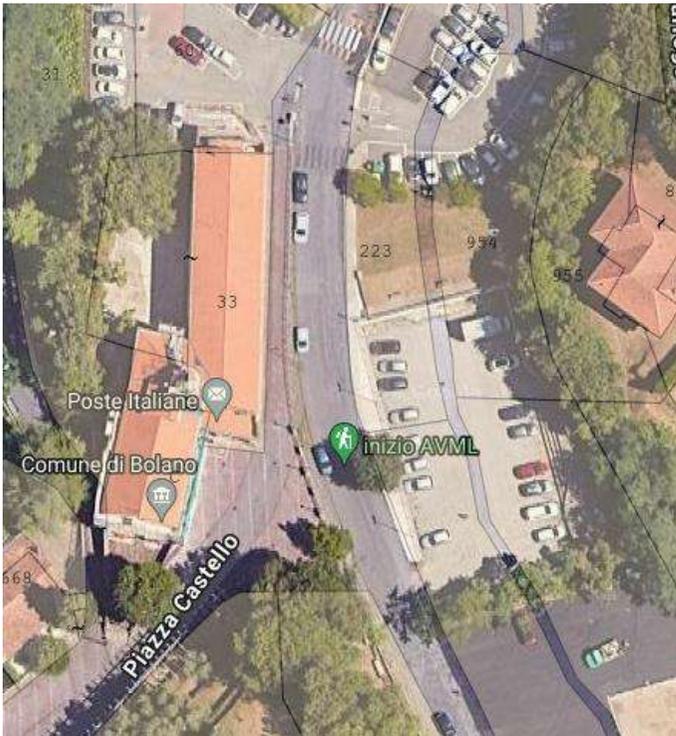
Il Concessionario  
(.....)

\_\_\_\_\_

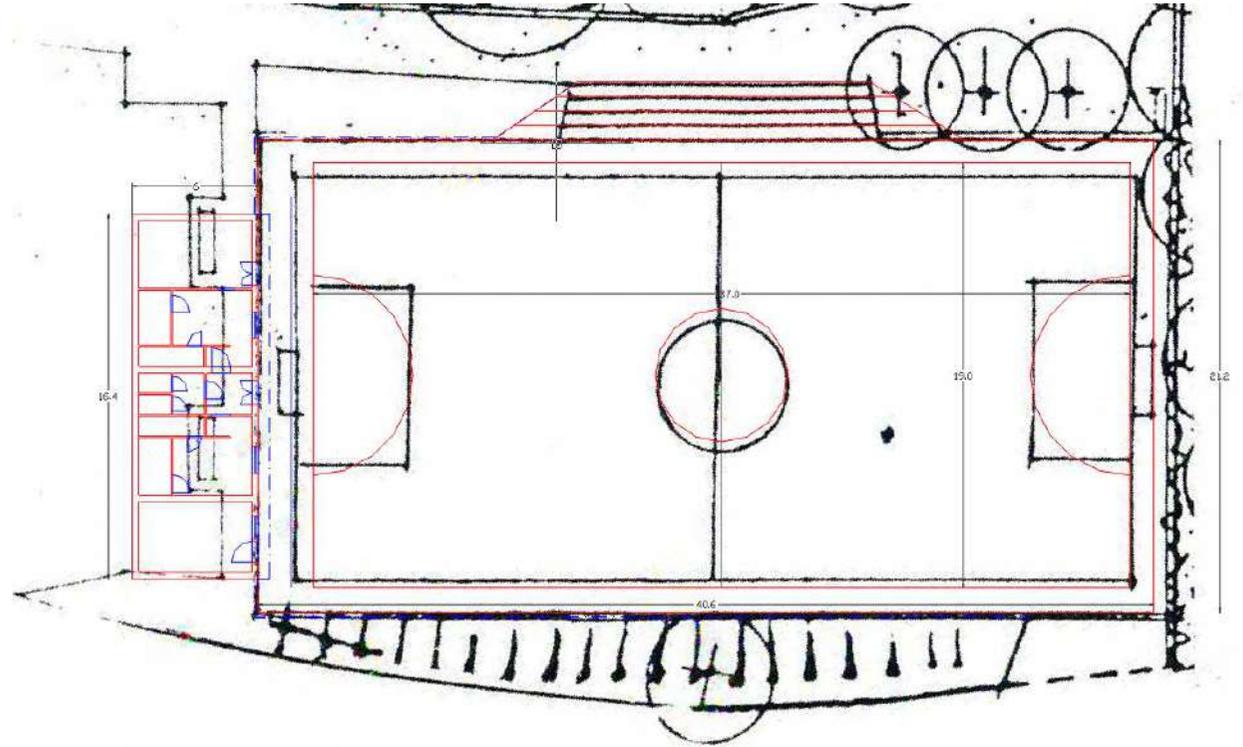


# SPAZIO POLIFUNZIONALE VIA DIETRO CASTELLO

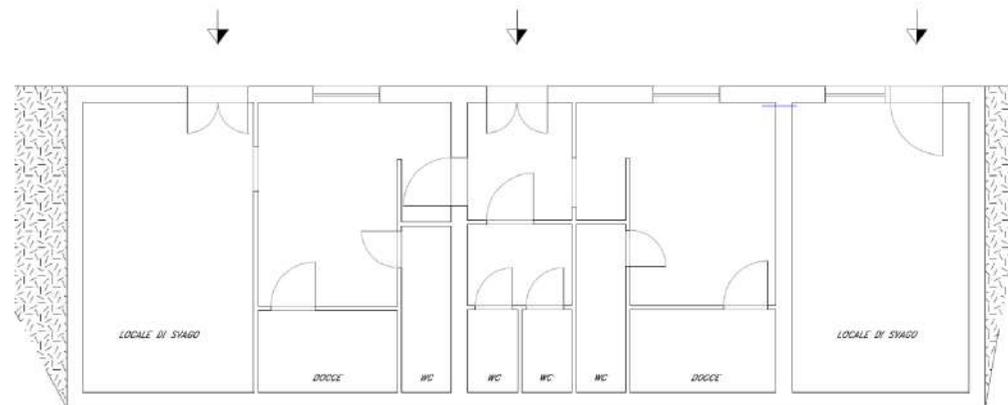
Vista satellitare



Planimetria generale



Planimetria del fabbricato



PLANIMETRIA SPOGLIATOI