

**CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'IMPIANTO
SPORTIVO DI VIA MASCAGNI n.6-SANTA SOFIA**

L'anno duemilasedici, il giorno del mese di, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, dott. Segretario del Comune di Santa Sofia, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

a)cognome.....nome....., nato a il, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Santa Sofia , partita IVA, che rappresenta nella sua qualità di Direttore del Settore Servizi Sportivi»;

b)cognome.....nome....., nato a il, residente in, via, in qualità di Presidente/Legale Rappresentante della società/impresa..... con sede....., munito dei poteri necessari ai sensi dello statuto sociale e di seguito nel presente atto denominato semplicemente «**concessionario**»;

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO

Premesso:

- che il Comune di Santa Sofia ha stipulato appositi contratti (n.rep. 600/2007 e n.rep.10467/2008) per la concessione di costruzione e gestione della Piscina Comunale di Via Mascagni con le imprese riunite "Il Quinto Elemento s.n.c di Feresi Fabbri Fabrizio C. " e "Milanesi di Milanesi Giovanni";
- che dalla data del 31.01.2008 "il Quinto Elemento snc di Feresi Fabbri Fabrizio & C." ha conferito l'intero ramo d'azienda alla "Accadueo srl", con sede in via Mascagni n.6, Santa Sofia (FC);
- che con deliberazione n. 44 del 12.06.2012, la Giunta Comunale ha deliberato la risoluzione del contratto di concessione di costruzione e gestione dell'impianto sportivo per gravi inadempimenti del Concessionario-gestore (Accadueo srl);
- che a seguito della risoluzione del contratto, il Comune ha ripreso in consegna l'impianto sportivo a far data dal luglio 2012;

- che l'immobile preso in consegna dal Comune risultava gravato da ipoteca iscritta in favore dell'Istituto per il credito sportivo a garanzia del mutuo concesso per un importo di € 538.000,00;
- che il Segretario Comunale e il Responsabile del Settore LL.PP. hanno proceduto alla presa in consegna e verifica/inventario del predetto impianto sportivo, il quale è tornato nella disponibilità dell'Amministrazione comunale dal luglio 2012;
- che, successivamente, il Comune non ha dato avvio ad alcuna procedura per il riaffidamento della concessione della Piscina ad un nuovo gestore, stante le condizioni poste dall'Istituto per il credito sportivo (creditore dei mutui erogati per la costruzione dell'impianto), il quale ha manifestato l'intenzione di proseguire le procedure esecutive per la vendita dell'immobile, finalizzate al recupero del proprio credito (€ 640.000,00 nei confronti del precedente gestore), nonché in forza dell'ipoteca iscritta a suo favore sull'immobile, per un valore di € 1.076.000,00.
- che con delibera n. 84 del 23/10/2012, la Giunta comunale ha deliberato motivatamente di procedere alla "Concessione provvisoria" del predetto impianto sportivo, accogliendo la "manifestazione di interesse" pervenuta dall'Associazione sportiva dilettantistica "A.I.C.S Comitato Provinciale di Forlì-Cesena" e dall'affiliata A.S.D. "Il Villaggio dello sport", aventi sede a Forlì in Via Ravegnana n. 407/7 dando mandato ed indirizzo al Segretario comunale, individuato come Responsabile del procedimento, di procedere all'adozione degli atti necessari per l'affidamento provvisorio dell'impianto sportivo per l'anno sportivo 2012/2013, una volta pervenuti tutti i documenti necessari;
- che con Determinazione del Segretario comunale n.172 del 15.11.2012, si è provveduto all'affidamento della gestione provvisoria;
- che in data 04.12.2012 è stata stipulata - con scrittura privata autenticata repertoriata al n.767 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Forlì al n.78 del 07.12.2012 - la convenzione tra il Comune di Santa Sofia e l'A.S.D. "Il villaggio dello sport", per la gestione provvisoria della Piscina comunale di Santa Sofia per l'anno sportivo 2012-2013, con scadenza prevista per il 31.07.2013 e facoltà di rinnovo fino al 31/7/2014;
- che nel mese di maggio 2014 il Comune di Santa Sofia ha provveduto a pubblicare un avviso pubblico finalizzato all'individuazione di soggetti interessati alla gestione dell'impianto sportivo al quale hanno risposto n.7 operatori economici;
- che nessuno di essi ha risposto alla successiva procedura negoziata indetta dall'Ente ;
- che quindi con delibera di Giunta Comunale n.82 del 26.08.2014 esecutiva, si è provveduto al rinnovo della summenzionata concessione provvisoria (disciplinata dalla convenzione rep.n.767/2012) a favore dell'Associazione Sportiva Dilettantistica A.D.S "Il Villaggio dello Sport" per la stagione sportiva 2014-2015, per il tempo strettamente necessario a concludere il procedimento di scelta del nuovo gestore e con scadenza non oltre il 30.07.2015;

- che con delibera di Giunta Comunale n. 55 del 29.07.2015, esecutiva, la concessione provvisoria è stata rinnovata anche per la stagione sportiva 2015/2016 ;
- che a tuttoggi perdurano le problematiche legali che hanno obbligato l'amministrazione comunale a imboccare la strada della gestione provvisoria in quanto:

1. sulla proprietà è ancora iscritta l'ipoteca di primo grado sopramenzionata ed è tuttora pendente davanti al Tribunale di Forlì il procedimento esecutivo immobiliare R.G es153/2013 promosso dallo stesso Credito Sportivo per il recupero del credito garantito dall'ipoteca;

2. la mediazione intrapresa dal Comune di Santa Sofia nei confronti dei gestori, la soc.Addadueo s.r.l la Ditta Milanese Giovanni e la Soc.Quinto Elemento s.n.c di Feresi Fabbri per il risarcimento del danno ricevuto, non ha sortito alcuna conciliazione per cui la causa, sospesa in attesa dell'esito della conciliazione, proseguirà in sede legale a partire dal prossimo mese di settembre 2016;

- che con delibera di Giunta Comunale n..... del..... si provvedeva a dare mandato al Responsabile del Servizio Cultura di avviare una indagine di mercato finalizzata ad accertare i soggetti idonei da invitare a procedura negoziata, previa pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse ai sensi dell'art.140 del D.Lgs 50/2016 ;
- che all'avviso pubblicato dal al..... hanno risposto n... soggetti;

Vista la determina n.... del..... con cui.....stanti le risultanze di gara la gestione dell'impianto veniva affidata a.....;

tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Oggetto e natura della concessione

1. Il Comune di Santa Sofia affida in concessione la gestione dell'impianto sportivo costituito dalla piscina e dalla palestra sito in Via Mascagni n.6, Santa Sofia.
2. Il rapporto tra il Comune di Santa Sofia ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione del servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme vigenti in materia di tutela giuridica dell'avviamento commerciale.
3. L'immobile oggetto della concessione insiste su un'area catastalmente identificata al Catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia al Foglio 18, particella 654 (ex 592/b), categoria D/6, ente urbano, ettari 0 (zero), are 28 (ventotto), centiare 95 (novantacinque)

Articolo 2

Dichiarazioni e responsabilità del concedente

1. Il Concedente rende noto al concessionario:

- a) che l'area indicata nell'articolo precedente è attualmente oggetto del diritto di superficie intestato al precedente concessionario Accadueo srl, fino al 14/5/2057
- b) di aver promosso avanti al Tribunale civile di Forlì nei confronti del precedente concessionario due azioni aventi ad oggetto, rispettivamente:
- il mancato pagamento di canoni scaduti (R.G. 2003/12, 2033/12 e 2034/12)
 - l'accertamento della titolarità del diritto di superficie e la quantificazione del risarcimento del danno a seguito di risoluzione del contratto per inadempimento (R.G. 1766/2014).
- c) che è fallita la procedura di mediazione intrapresa dal Comune di Santa Sofia nei confronti dei gestori, la soc.Addadueo s.r.l la Ditta Milanese Giovanni e la Soc.Quinto Elemento s.n.c di Feresi Fabbri per il risarcimento del danno ricevuto, per cui la causa civile, sospesa in attesa dell'esito della conciliazione, proseguirà in sede legale a partire dal prossimo mese di settembre 2016.
- d) che sulla proprietà superficaria è iscritta ipoteca di 1° grado in favore dell'Istituto per il credito sportivo il quale :
- in data 30/1/2013 ha notificato al concessionario e al Comune di Santa Sofia l'atto di precetto con il quale ha richiesto la restituzione della somma complessiva di € 685.049,41
 - in data 25/3/2013 ha notificato al concessionario e al Comune di Santa Sofia l'atto di pignoramento immobiliare della proprietà superficaria della piscina, identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia Foglio 18, particella 654 (ex 592/b), categoria D/6, ente urbano, ettari 0 (zero), are 28 (ventotto), centiare 95 (novantacinque).
- e) che è tuttora pendente, avanti al Tribunale di Forlì, il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. es. 153/2013 promosso dall'Istituto per il credito sportivo per il recupero del credito garantito dall'ipoteca iscritta sull'area di sedime sopra indicata.
- f) qualora, dopo la stipulazione del presente contratto, il concedente acquisisca la proprietà di una parte della palazzina (attualmente di proprietà di Pointbreak snc) confinante con l'immobile oggetto di concessione, al concessionario sarà consentito gestire anche la suddetta porzione di immobile per svolgervi attività collegate alla gestione dell'impianto sportivo.

Il Concedente rende infine noto che il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto, senza danni per il Comune, qualora l'immobile venisse acquistato da altro soggetto, a seguito di procedure esecutive avviate dall'I.C.S;

Articolo 3

Durata della concessione

1. La durata della concessione è stabilita in anni uno (1) a decorrere dalla stipula del presente atto fino al 30.09.2017.
1. il contratto in corso potrà essere rinnovato fino al termine massimo di ulteriore

un anno (1) per motivi di pubblico interesse su richiesta del concedente e previo consenso esplicito del gestore, nel caso in cui, al termine del primo anno di gestione, non si siano ancora concluse le azioni legali pendenti sull'immobile e quindi non sia praticabile l'indizione di una gara per l'individuazione di un gestore pluriennale dell'impianto sportivo; L'Affidatario sarà in tal caso tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto medesimo, agli stessi prezzi, patti e condizioni;

Articolo 4

Corrispettivo della concessione

Il concessionario corrisponde al Comune un canone annuo di € + IVA se dovuta, così come determinato in sede di gara, mediante versamento entro il 30 giugno .

Articolo 5

Custodia e cura dei beni

1. Gli immobili, le strutture e le attrezzature sono concessi allo stato di fatto in cui si trovano perfettamente noto al concessionario che ha dichiarato di averne preso conoscenza prima della presentazione dell'offerta. Relativamente ad essi le parti provvederanno a redigere verbale di consegna dei beni immobili e mobili concessi: dal momento della consegna il concessionario accetta di assumere, a tutti gli effetti, l'obbligo della custodia dell'impianto sportivo.

2. Il concessionario dovrà risarcire al Concedente ogni eventuale danno o deficienza comunque verificatasi nell'immobile o nelle cose mobili concesse in uso, cagionate direttamente o dai suoi preposti e dipendenti, che dovessero riscontrarsi all'atto della riconsegna dell'impianto, sia che questa avvenga al termine della finita concessione o per risoluzione anticipata.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla ulteriore porzione di immobile qualora si verifichi la condizione di cui all'articolo 2, comma 3.

Articolo 6

Manutenzione dell'immobile

1. Il concessionario è tenuto ad eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi all'immobile e ordinarie e straordinarie per gli impianti tecnologici, arredi ed attrezzature oggetto di concessione. Si intendono incluse le attività di pulizia, conduzione degli impianti elettrici, termici e di termoventilazione, la conduzione degli impianti di trattamento acqua nonché la pulizia e manutenzione delle aree verdi e parcheggio.

2. Qualora, per effetto dei provvedimenti giurisdizionali ovvero di accordi transattivi relativi alle cause indicate all'articolo 2 comma 1, si rendesse necessario eseguire interventi finalizzati a rendere totalmente autonomo l'immobile oggetto di concessione, dalla proprietà adicente, tali spese verranno anticipate dal concessionario e scomputate dai canoni dovuti e/o rimborsate dal concedente.

3. Il concessionario documenta l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nella relazione sull'attività svolta di cui all'articolo 10.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla ulteriore porzione di immobile qualora si verifichi la condizione di cui all'articolo 2, comma 3.

Articolo 7

Modalità di gestione dell'intero impianto sportivo

1. Il Concessionario ha diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'intero impianto sportivo per l'intera durata della presente convenzione conformemente a quanto dichiarato nella offerta presentata in sede di gara. Sono vietate le modalità di utilizzazione dell'opera in contrasto con la finalità di pubblico interesse perseguite dal concedente o con l'ordine pubblico o con norme imperative.
2. Il concessionario è vincolato al rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari applicabili all'attività economica che svolge. Il concessionario fa rispettare tali vincoli anche
 - alle imprese esecutrici che, a qualunque titolo, svolgono un'attività di costruzione e/o manutenzione sui beni immobili oggetto della concessione, sulle pertinenze e sulle attrezzature
 - alle imprese che, a qualsiasi titolo, svolgono attività di prestazione di servizi accessori all'interno dell'impianto sportivo.
3. L'impianto sportivo deve essere aperto al pubblico almeno 220 giorni all'anno (con possibilità di chiusura nel giorno di Domenica). Il concessionario ha facoltà di ampliare le giornate di apertura al pubblico.
4. La piscina deve essere aperta al pubblico per almeno 35 ore settimanali. La palestra deve essere aperta al pubblico per almeno 75 ore settimanali. Il concessionario ha facoltà di prolungare le ore giornaliere di apertura al pubblico.
5. Il concessionario deve offrire al pubblico almeno
 - corsi di nuoto rivolti agli studenti delle scuole primarie e secondarie in orario scolastico
 - corsi di nuoto rivolti agli studenti delle scuole primarie e secondarie in orario extrascolastico
 - corsi di nuoto per adulti
 - corsi di acquaticità, preparto e fitness in acqua
 - spazio per nuoto libero in corsia
 - attività di fitness e/o ginnastica per adulti
6. Le modalità di organizzazione dei servizi indicati al comma precedente sono stabilite dal concessionario tenendo conto
 - che per i corsi di nuoto in orario scolastico è necessario il previo accordo con i dirigenti scolastici e i competenti uffici comunali
 - che i corsi di nuoto per adulti, di acquaticità, preparto, fitness in acqua e il nuoto libero in corsia devono essere offerti sia nei giorni feriali sia nei giorni festivi e sia in orario mattutino sia in orario pomeridiano e serale.
7. Nel corso della validità della presente convenzione il concessionario ha facoltà
 - di modificare le modalità di offerta dei servizi all'utenza
 - di organizzare eventi e manifestazioni sportive nonché serate danzanti e concerti

- di modificare l'impianto di produzione del calore e/o dell'energia elettrica e/o di trattamento delle acque
- di installare impianti per la produzione di energia elettrica e/o calore da fonti rinnovabili sugli immobili
- di installare nell'area utilizzata per il parcheggio pensiline dotate di impianti per la produzione di energia elettrica e/o calore da fonti rinnovabili
- di utilizzare una parte dell'area esterna destinata a parcheggio per attività sportive.

L'esercizio di tali facoltà è preventivamente comunicato al concedente.

8. Il concessionario, può concedere in affitto alcune porzioni degli immobili oggetto di gestione solo a condizione che le attività svolte dall'affittuario siano collegate con le attività sportive e/o il benessere fisico della persona.

9. È vietato l'affitto dell'intero impianto sportivo e dell'intera gestione. È vietata la subconcessione, anche parziale, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale motivata da esigenze di pubblico interesse. È in ogni caso vietata la cessione del contratto.

10. Il concessionario ha l'esclusiva nella utilizzazione degli spazi per le attività di pubblicità commerciale sia in formato visivo sia in formato sonoro, nel rispetto delle norme vigenti sulla pubblicità. Tale esclusiva cessa nei casi di cui al comma successivo. Il concessionario è tenuto al pagamento delle imposte sulla pubblicità, anche se ha affidato a terzi la gestione degli spazi pubblicitari.

11. Il concessionario è altresì tenuto ad adempiere a tutto quanto indicato nella propria offerta tecnica presentata in sede di gara.

Articolo 8

Sistema tariffario

1. Il Concessionario viene remunerato attraverso la gestione dell'intero impianto sportivo.
2. Il Concessionario determina liberamente i canoni di locazione di cui all'articolo 7, comma 8.
3. Il Concessionario ha facoltà di determinare le tariffe partendo dai seguenti prezzi unitari che, al momento della stipulazione del presente contratto, rappresentano i valori massimi:

Ingresso intero nuoto libero	€ 7,00
Ingresso ridotto nuoto libero	€ 5,00
Ingresso palestra	€ 12,00
Abbonamento 10 ingressi intero nuoto libero	€ 55,00
Abbonamento mensile palestra	€ 56,00
Abbonamento semestrale palestra	€ 250,00
Hanno diritto alla riduzione i militari, i minori, gli studenti universitari, gli over 65, i disabili e i loro accompagnatori	

4. Il Concessionario stabilisce le tariffe definitive degli ingressi, degli abbonamenti e dei corsi, dandone comunicazione al Comune non potendo superare i limiti massimi tariffari stabiliti dalla presente convenzione.

5. Il concessionario può offrire all'utenza abbonamenti o altre forme di riduzioni/agevolazioni tariffarie. Le diverse offerte commerciali, quale che sia la formulazione, non possono comportare costi per l'utente superiori a quello che risulta dal prodotto tra gli ingressi e i corrispettivi comunicati al Comune.

6. Sui corrispettivi stabiliti in via definitiva si applica, a decorrere dal 1/1/2017, l'adeguamento rilevato dall'ISTAT nell'anno solare precedente sull'ammontare dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Tutti gli aggiornamenti dei prezzi sono compiuti mediante arrotondamento per difetto ai 10 centesimi inferiori.

7. Il concessionario ha facoltà di determinare liberamente i corrispettivi richiesti per l'utilizzo dell'impianto sportivo per manifestazioni e/o competizioni agonistiche o per altre iniziative organizzate da altre società o associazioni.

8. Tutte le tariffe proposte all'utenza, nonché i relativi aggiornamenti, devono essere pubblicate

- in forma cartacea ben visibili nell'atrio di ingresso e
- in forma elettronica sul sito web del concessionario e/o del concedente.

9. Il concessionario fissa liberamente i prezzi di vendita al pubblico di bevande e sostanze alimentari.

10. È vietato al concessionario richiedere all'utente compensi aggiuntivi, sotto qualunque forma o in qualunque modo denominati, per eseguire prestazioni che il concessionario sia tenuto a fornire in forza del presente contratto.

11. Il concedente si riserva di acquistare pacchetti di ingressi da offrire ad utenti assistiti dal Comune ovvero da offrire in altre forme di comunicazione istituzionale. Su tali ingressi il concessionario riconosce uno sconto del 30% sul prezzo al pubblico. Gli ingressi così acquistati sono validi fino al 31 dicembre dell'anno successivo all'acquisto. Il concessionario riconosce all'utente il diritto di utilizzare tali biglietti di ingresso anche in pagamento di abbonamenti venduti a prezzi di mercato.

Articolo 9

Oneri del concessionario nei confronti dell'utenza

1. Il concessionario, nei confronti degli utenti dell'impianto sportivo, deve
 - a) garantire un servizio di assistenza ai bagnanti mediante personale in possesso di specifica abilitazione alle operazioni di salvataggio
 - b) garantire la presenza costante di almeno 1 insegnante di nuoto in possesso di abilitazione ISEF o FIN per tutto il tempo in cui si tengono corsi di nuoto
 - c) pubblicare nell'atrio di ingresso e sul proprio sito web i prezzi praticati ed i relativi aggiornamenti, la carta del servizio ed i relativi aggiornamenti, il regolamento interno dell'impianto sportivo ed i relativi aggiornamenti
 - d) pubblicare sul proprio sito web i nominativi del responsabile dell'impianto sportivo, del responsabile degli impianti tecnologici, degli istruttori abilitati a tenere corsi e degli assistenti bagnanti
 - e) pubblicare sul proprio sito web il piano di autocontrollo finalizzato al mantenimento delle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza degli utenti
 - f) compiere, almeno una volta al giorno, l'analisi chimica e fisica dell'acqua presente in ciascuna vasca
 - g) pubblicare quotidianamente sia sul proprio sito web sia nell'atrio di ingresso, i risultati delle analisi chimiche e fisiche dell'acqua

- h) garantire che venga rispettato il numero massimo di frequentatori e di bagnanti indicato nel piano di autocontrollo
- i) consentire modalità di prenotazione, iscrizione e pagamento mediante strumenti informatici
2. Il concessionario, nei confronti degli utenti dell'intero impianto sportivo, deve
- a) garantire un servizio di primo soccorso, in apposito locale, mediante adeguati presidi medici e materiale per medicazioni nonché personale adeguatamente formato
- b) garantire una costante pulizia degli spogliatori e dei servizi igienici, dei locali destinati al deposito abiti e dei locali destinati al primo soccorso
3. Il concessionario rende note all'utenza le modalità di fruizione dell'impianto sportivo, l'offerta di corsi e i relativi orari mediante adeguate forme di comunicazione.
4. Il concessionario si impegna a pubblicare, entro il 31/12/2016, la Carta del servizio e la aggiorna almeno 1 volta all'anno. La Carta del servizio deve contenere, tra l'altro, l'entità degli indennizzi riconosciuti all'utente per ogni tipologia di ritardo e/o interruzione del servizio.

Articolo 10

Verifica periodica della gestione

1. Il concessionario, al fine di consentire al concedente una verifica periodica della gestione, si impegna a redigere e trasmettere al comune appositi "report" sulla gestione complessiva dell'impianto i reclami presentati dagli utenti e le risposte inviate.
2. consegna entro il 30 settembre una relazione della gestione relativa alla stagione sportiva precedente. Tale relazione dovrà indicare :
- i corsi e le attività sportive programmate e svolte,
 - il numero totale degli utenti che hanno fruito dell'impianto, suddiviso per mese e settimana e per tipologie
 - il numero totale degli abbonati
 - il numero totale degli utenti che hanno seguito corsi di nuoto, suddiviso per mese e settimana
 - il numero totale degli studenti delle scuole primarie e secondarie che hanno fruito dell'impianto, suddiviso per mese e settimana
 - il numero totale degli utenti che hanno usufruito della palestra, suddiviso per mese e settimana
 - gli interventi di manutenzione eseguiti dal concessionario relativi all'immobile
 - gli interventi di manutenzione eseguiti dal concessionario relativi agli impianti tecnologici, suddivisi per categoria di impianto,
 - il numero dei dipendenti suddiviso per tempo pieno e part-time
 - il numero dei collaboratori diversi dai dipendenti
 - le giornate in cui l'impianto sportivo è stato totalmente chiuso
- Alla relazione devono essere allegati

- la copia delle quietanze di pagamento delle polizze di cui all'articolo 16
- la copia del certificato di prevenzione incendi e dei relativi rinnovi
- la copia del libretto di impianto relativo all'impianto di riscaldamento/condizionamento e dei relativi aggiornamenti
- l'elenco di tutti i subcontratti stipulati per la gestione dell'impianto sportivo finalizzati a garantire l'erogazione del servizio e la manutenzione degli immobili, delle apparecchiature e delle attrezzature
- l'elenco dei contratti di affitto di cui all'articolo 7, comma 8

A tale relazione andrà allegato inoltre un bilancio economico finanziario indicante in modo dettagliato le entrate e le uscite riferite alla gestione.(distinti per piscina, palestra, altro), redatto sotto la forma dell'autocertificazione.

3. Il concessionario consente al concedente di accedere in qualunque momento all'impianto sportivo e di compiere sopralluoghi finalizzati a verificare la corretta gestione e/o manutenzione dell'impianto sportivo.

4. Il concedente può richiedere in qualunque momento verifiche e controlli da parte di altre pubbliche amministrazioni.

Articolo 11

Ulteriori obblighi ed oneri a carico del concessionario

1. Il concessionario deve provvedere ad acquisire e a mantenere tutte le autorizzazioni, i pareri, i visti, i nulla-osta comunque denominati previsti dalla vigente normativa per l'avvio e l'esercizio delle attività di gestione dell'impianto sportivo, da qualsiasi autorità siano rilasciati.
2. Il concessionario deve farsi carico delle spese di allacciamento e dei consumi relative alle utenze necessarie al funzionamento dell'impianto sportivo.
3. Il concessionario deve farsi carico della manutenzione e della sostituzione degli arredi e delle attrezzature sportive obsolete o danneggiate.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla ulteriore porzione di immobile qualora si verifichi la condizione di cui all'articolo 2, comma 3.

Articolo 12

Vigilanza da parte del Comune

Il Comune vigila sul funzionamento dell'impianto sportivo, a tutela degli utenti e per il rispetto delle condizioni di cui alla presente convenzione, attraverso i Responsabili individuati i quali hanno facoltà:

Responsabile del Servizio tecnico

- a. di effettuare (o fare effettuare a personale tecnico delegato) l'accesso all'impianto sportivo ogni qual volta lo ritenga necessario e previa comunicazione al concessionario che lo rende possibile;
- b. di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report/costi degli interventi di manutenzione programmati ed effettuati.
- c. di richiedere dati/analisi a garanzia del mantenimento dei requisiti igienici, sanitari e/o ambientali

Responsabile del Servizio Cultura

- a. di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report forniti sugli ingressi e sulle frequenze ai corsi di nuoto e palestra;
- b. di richiedere chiarimenti sul rispetto della "carta dei servizi", a seguito di esposti o lamentele degli utenti.

Il Comune, ove riscontri inadempimenti rispetto a quanto concordato nella presente convenzione e/o gravi disfunzioni per gli utenti, le comunica tempestivamente al Concessionario che adotta le misure ritenute necessarie, concordate con il Comune. Qualora il concessionario perduri nell'inadempimento, il Comune ha la facoltà di rescindere la concessione e di incamerare la cauzione di cui al successivo articolo .

Il Comune può richiedere al concessionario l'esibizione dell'intera documentazione contabile e fiscale relativa alla gestione.

Articolo 13

Uso gratuito dell'impianto sportivo

1. il Concessionario consente e rende fruibile al Comune l'uso gratuito dell'intero impianto o di porzioni di esso, per manifestazioni organizzate o patrocinate, per un massimo di 5 giorni/annui. Il Comune deve verificare con il concessionario le date da riservare, con preavviso di almeno 20 giorni.
2. Per ogni ulteriore giornata di uso gratuito richiesta ed ottenuta, il Comune rimborsa al concessionario le spese convenute con lo stesso, le quali non potranno superare il costo del personale aumentate del 50%:

Articolo 14

Restituzione dell'impianto sportivo al concedente

1. Alla scadenza della durata della concessione ovvero, in caso di risoluzione del contratto, il diritto di sfruttare economicamente l'intero impianto sportivo si estingue.
2. Gli immobili e le relative pertinenze ed impianti vengono restituiti al concedente nello stato di fatto in cui si trovano al momento della consegna dell'immobile, salvo il normale deperimento dovuto all'usura del tempo.
3. Il concessionario provvede a restituire al concedente i beni mobili, ivi comprese le apparecchiature e le attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività sportive in perfette condizioni di efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'usura del tempo.
4. Nell'eventualità in cui siano necessari ulteriori adempimenti, i costi sono a carico del concedente.
5. Tutti i contratti stipulati dal concessionario per la gestione dell'impianto o per l'affitto di alcuni locali sono automaticamente risolti alla scadenza ovvero alla risoluzione del presente contratto.
6. La restituzione dell'impianto sportivo al concedente decorre dalla data del relativo verbale, redatto in contraddittorio con il concessionario ovvero, in sua assenza o rifiuto, alla presenza di 2 testimoni.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla ulteriore porzione di immobile qualora si verifichi la condizione di cui all'articolo 2, comma 3.

Articolo 15

Cauzione definitiva

1. Il concessionario, contestualmente alla stipulazione del presente contratto, ha consegnato la cauzione di € 30.000,00 stipulata in data/2016 con la La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere validità decorsi 180 giorni dalla data del verbale di cui all'articolo 14, comma 6.

2. Il concedente può escutere la garanzia anche in caso di mancato pagamento delle penali. In caso di escussione della garanzia, il concessionario è tenuto a ricostituire l'intera garanzia.

Articolo 16

Garanzie e coperture assicurative

1. Il concessionario è responsabile

- a) per danni arrecati ai beni immobili e alle relative pertinenze e
- b) per danni arrecati a terzi.

2. Il concessionario, contestualmente alla stipulazione del presente contratto, ha consegnato la polizza assicurativa stipulata in data/2016 con la Il capitale assicurato deve essere almeno pari a € 2.000.000,00 per ciascun sinistro per i danni di cui alla lettera a) del comma 1, e almeno pari a € 3.000.000,00 per ciascun sinistro per i danni di cui alla lettera b) del comma 1, senza scoperto né franchigia. La polizza decorre dalla data di stipulazione del contratto e cessa alla data del verbale di cui all'articolo 14, comma 6. Il concessionario è tenuto a consegnare al concedente le copie delle quietanze del premio assicurativo periodicamente versato.

3. Il concessionario, contestualmente alla stipulazione del presente contratto, ha consegnato la copia del contratto di assicurazione a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'immobile ovvero per danni causati da incendio, terremoto e altre calamità naturali per un capitale assicurato pari al costo di ricostruzione a nuovo + le spese di demolizione e sgombero + danni a terzi (persone e cose). Il concessionario è tenuto a consegnare al concedente le copie delle quietanze del premio assicurativo periodicamente versato.

4. Le polizze assicurative di cui ai commi 2 e 3 coprono anche i danni causati da subappaltatori, subfornitori e subcontraenti del concessionario.

Articolo 17

Divieto di cessione del contratto

1. È vietata la cessione del contratto.

2. È vietato l'affitto dell'intero impianto sportivo e dell'intera gestione. È vietata la subconcessione, anche parziale, della gestione, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 18

Affidamenti a terzi

1. Al concessionario è consentito affidare a terzi le attività di promozione commerciale dell'attività, di organizzazione di singoli eventi e/o manifestazioni sportive, di pulizia e di manutenzione dell'immobile e degli impianti tecnologici.

2. L'affidamento di contratti a soggetti terzi è disciplinato dalle norme vigenti al momento in cui tali contratti verranno affidati.
3. Non si considerano affidamenti a terzi i contratti affidati ai soggetti che costituivano l'aggiudicatario al momento della aggiudicazione definitiva ovvero ai soci della società .
4. Il concessionario è responsabile nei confronti del concedente di quanto eseguito dai terzi e solleva il medesimo da qualunque pretesa dei terzi.

Articolo 19

Personale impiegato

1. Il concessionario impiega, per lo svolgimento delle attività contrattuali, personale in numero e qualifica adeguata secondo gli standard prestabiliti dalle vigenti norme in materia, in relazione all'impianto sportivo in questione, tale da garantire comunque il regolare svolgimento delle attività contrattuali.
2. Il concessionario, relativamente al personale impiegato nell'esecuzione del presente contratto,
 - a) provvede a tutti gli obblighi retributivi, contributivi e assicurativi previsti dalle vigenti leggi e dai contratti collettivi;
 - b) è tenuto ad applicare un trattamento economico e normativo non inferiore a quanto previsto dai contratti collettivi vigenti nella provincia in cui si eseguono le prestazioni;
 - c) provvede all'inserimento degli eventuali lavoratori disabili secondo le disposizioni della L.12/3/1999, n.68
 - d) esercita, nelle forme opportune, il controllo e la vigilanza sul corretto svolgimento delle attività da parte del personale impiegato
 - e) provvede a sostituire tempestivamente il personale indesiderato a causa del comportamento tenuto nei confronti del personale del concedente e/o dell'utenza
 - f) non pone in essere comportamenti discriminatori di cui all'articolo 43 D.Lgs. 25/7/1998, n.286 (Disciplina dell'immigrazione e condizione dello straniero)
 - g) non pone in essere comportamenti discriminatori di cui all'articolo 41 D.Lgs. 11/4/2006, n.198 (Codice delle pari opportunità tra uomo e donna).
3. Il concedente è estraneo ad ogni controversia che dovesse insorgere tra il concessionario e il personale impiegato nell'esecuzione delle attività contrattuali.
4. Il concedente, in caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale dipendente del concessionario e/o delle imprese esecutrici, esercita i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5 D.P.R.207/2010, anche mediante escussione della cauzione.

Articolo 20

Penali

1. Per la violazione degli obblighi di cui ai precedenti art. 7, commi 8 e 9 –art. 8, commi 5 e 10, art.11, art.13 e art.15 si applicherà una penale da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 5.000,00 per ogni violazione riscontrata; importo raddoppiabile in caso di reiterata violazione.
2. L'applicazione della penale è preceduta dalla specifica contestazione degli addebiti al concessionario, al quale viene concesso un termine a propria

discolpa. Valutate negativamente le ragioni del concessionario, la penale è disposta con provvedimento motivato del RUP. La penale di cui ai commi precedenti viene trattenuta sulla prima liquidazione successiva ovvero, qualora non pagata spontaneamente dal concessionario, sulla cauzione definitiva.

3. L'applicazione delle penali non preclude l'azione per il risarcimento degli ulteriori danni subiti dal concedente ovvero dall'utenza.

Articolo 21

Revoca della concessione e risoluzione del contratto

1. La concessione può essere revocata per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.
2. Il concedente risolve il contratto al verificarsi delle condizioni previste dall'articolo 176 D.Lgs.50/2016 ovvero al verificarsi di una qualunque altra condizione di divieto a negoziare con la pubblica amministrazione.
3. Il concedente si riserva di risolvere il contratto per grave inadempimento al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a) reiterata violazione nell'applicazione delle tariffe contrattuali nonostante la contestazione dell'addebito;
 - b) provvedimenti dell'autorità che impongano la chiusura dell'impianto per ragioni igienico-sanitarie;
 - c) interruzione della fornitura di acqua o energia elettrica o riscaldamento dovuta al mancato pagamento delle relative fatture;
 - d) chiusura totale dell'impianto sportivo per ordine di una pubblica Autorità per oltre 10 giorni consecutivi;
 - e) chiusura totale o parziale dell'impianto sportivo per cause dipendenti dal concessionario per oltre 5 giorni consecutivi;
 - f) riscontro di gravi vizi nell'esecuzione degli interventi di manutenzione o loro esecuzione in modo tale da pregiudicare l'utilizzo dell'impianto sportivo;
 - g) comprovate e serie disfunzioni nella gestione tale da pregiudicare l'esercizio delle attività degli impianti per ragioni di carattere igienico-sanitario;
 - h) mancata presentazione della documentazione contabile e fiscale relativa alla gestione dell'impianto richiesta dal competente servizio e dei report gestionali di cui all'art.10)
 - i) violazione dei divieti di cui all'articolo 17, commi 1 e 2
 - j) venir meno o riduzione o mancata reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo 13
 - k) mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'articolo 16
 - l) applicazione di 3 penali nello stesso anno solare
 - m) applicazione di penali per complessivi € 50.000,00
 - n) violazione delle norme sulla tracciabilità dei pagamenti.
4. Il provvedimento di risoluzione del contratto di cui ai commi 2 e 3 è preceduto dalla contestazione degli addebiti, dall'invito a formulare controdeduzioni e dall'esame delle controdeduzioni del concessionario.

5. In caso di revoca della concessione ovvero di risoluzione del contratto, il concessionario è tenuto ad eseguire il servizio fino alla presa in consegna dell'immobile da parte del concedente con le modalità di cui all'articolo 15.

Articolo 22
Controversie

1. Tutte le controversie relative all'interpretazione e all'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione che non siano risolte mediante accordo bonario, sono devolute all'Autorità giudiziaria competente. Il foro competente è quello ove ha sede il concedente.

2. Il concedente è estraneo a qualunque controversia che dovesse insorgere tra il concessionario e il proprio personale dipendente nonché tra il concessionario e i subfornitori, quale che sia la ragione della controversia.

Articolo 23
Tracciabilità dei pagamenti

1. Il concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dalla L. 13/8/2010, n.136 e s. m..

2. Ai fini dell'adempimento alle disposizioni degli articoli 3 e 6 L. 13/8/2010, n.136 e s.m. il concessionario dichiara di utilizzare nel presente contratto i seguenti conti dedicati:

Banca, agenzia viacittà,
conto corrente n.IBAN; su tale conto sono delegate ad operare le seguenti persone:

Nome	Cognome	Codice fiscale

Banca, agenzia viacittà,
conto corrente n.IBAN; su tale conto sono delegate ad operare le seguenti persone:

Nome	Cognome	Codice fiscale

3. Il concessionario si impegna a comunicare tempestivamente ogni variazione delle informazioni indicate nel comma precedente.

4. Ai fini dell'adempimento degli obblighi di tracciabilità finanziaria, il CIG è

Articolo 24
Spese di convenzione

1. Le spese contrattuali, ad esclusione dell'IVA, sono a carico del concessionario.

2. Per quanto non diversamente disposto si applica l'articolo 139 D.P.R. 5/10/2010, n.207.

Articolo 25

Elezione di domicilio

1. Il concessionario dichiara di eleggere domicilio in, viaTel Fax Email@.....it PEC@.....it
2. Tutte le comunicazioni e le notificazioni si intendono ritualmente effettuate al domicilio eletto, fintanto che non sia stata comunicata la variazione di domicilio.

Articolo 26

Personale incaricato dell'esecuzione del contratto

1. Ai fini dell'adempimento del presente contratto il concessionario dichiara di designare il sig. quale rappresentante del concessionario nei rapporti con l'Amministrazione appaltante.
2. Ai fini dell'adempimento del presente contratto l'Amministrazione appaltante dichiara di designare
 - il Responsabile del Settore Servizi Sportivi quale responsabile unico del procedimento (RUP)
 - il Responsabile del Settore Servizi Sportivi quale persona incaricata di eseguire i controlli sulla corretta gestione economico-finanziaria dell'impianto sportivo
 - il responsabile del Settore Lavori Pubblici quale persona incaricata di eseguire i controlli sulla manutenzione dell'immobile e sul funzionamento degli impianti tecnologici.
3. È facoltà del concedente e del concessionario sostituire le persone indicate nei commi precedenti, ma tale sostituzione non ha efficacia nei rapporti con l'altra parte fintanto che non sia stata ad essa comunicata con garanzia di ricevuta.

Concessionario

Comune di Santa Sofia