



# COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

Via Monte Guglielmo, 42 - 25050 ZONE (BS)

Tel. 030.9870913 – Fax 030.9880167

PEC: protocollo@pec.comune.zone.bs.it

Cod. Fisc. : 80015590179 - Partita IVA : 00841790173

## **CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE E ANNESSO BAR**

PER IL PERIODO DAL 01/07/2020 AL 30/06/2022

### **1) ENTE CONCEDENTE**

L'Ente concedente è il Comune di Zone – Via Monte Guglielmo, 42 - Cap. 25050

Tel. 030.9870913 - Fax 030.9880167

E-mail: info@comune.zone.bs.it, protocollo@pec.comune.zone.bs.it

C.F. 80015590179 - P.IVA 00841790173

### **2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente Capitolato ha per oggetto la gestione centro sportivo polivalente e annesso bar ubicati in Zone, via Valurbes n. 6 per il periodo 01/07/2020 – 30/06/2022.

Per centro sportivo polivalente s'intende: la palestra completa di servizi e spogliatoi, un campo da calcio, le gradinate, un campo da tennis, le aree a verde del complesso, le terrazze, i percorsi di uso comune ed annesso locale idoneo all'esercizio di attività bar, il parcheggio esterno. Tutti i locali sopra indicati sono meglio specificati nella planimetria allegata al presente capitolato.

Il Centro Sportivo, gli impianti e le strutture annesse vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano complete di tutti gli arredi e le attrezzature sportive presenti.

La gestione deve salvaguardare il Centro sportivo sia tramite manutenzioni, adattamenti, riconversioni o sostituzioni, sia tramite una conduzione economica dell'impianto stesso secondo criteri di economicità, efficienza, efficacia, sicurezza, funzionalità, risparmio energetico.

Sono oggetto di concessione i meri locali, dotati solo della attrezzatura già di proprietà comunale.

### **3) DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è stabilita in anni due, a decorrere dal 01/07/2020, vale a dire fino al 30/06/2022. anche nell'eventualità che in tale data sia avvenuta la consegna anticipata degli impianti, nelle more dell'acquisizione della documentazione di legge necessaria a comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara e prodromica all'aggiudicazione definitiva.

Laddove il concessionario receda dal contratto unilateralmente, egli sarà obbligato a versare il canone per il periodo intercorrente tra il recesso e il termine naturale del contratto. Il Comune, inoltre, tratterà la cauzione definitiva a titolo di risarcimento.

A semplice richiesta formale della stazione appaltante, da formularsi tre mesi prima della scadenza del biennio e previa verifica della buona gestione, è possibile prorogare il contratto di ulteriori 24 mesi (periodo 01/07/2022-30/06/2024) alle stesse condizioni contrattuali. L'eventuale rifiuto del concessionario non lo esonererà dall'obbligo di corrispondere il canone per le due annualità residue, fatti salvi diversi consensuali accordi tra le parti anche in relazione alla risoluzione anticipata.

#### **4) IMPORTO DELLA CONCESSIONE**

Il canone annuo da versare all'Ente concedente posto a base d'asta ammonta ad euro 100,00 (cento/00) comprensivo di IVA di legge.

Il canone annuale, così come determinato in sede di offerta, sarà oggetto di adeguamento sulla base degli indici ISTAT a decorrere dal secondo anno di vigenza della concessione.

Il canone sarà da versare in due rate semestrali entro il 1° agosto e il 1° dicembre di ciascun anno.

Il 1° luglio del primo anno, il concessionario verserà altresì al Comune la somma forfettaria di euro 4.000,00 (quattromila/00), da versare con assegno circolare, a titolo di garanzia per il pagamento delle utenze, che resteranno intestate al Comune di Zone, ma i cui costi di consumo, eccedenti le seguenti quote di compartecipazione garantite dall'Amministrazione Comunale, sono a carico del gestore:

- riscaldamento della sola palestra: a carico del Comune fino ad un ammontare annuo pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00);
- energia elettrica: a carico del Comune fino ad un importo annuo massimo pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)
- Restano in capo al Comune-proprietario i costi fissi delle utenze stesse.

Alla scadenza della concessione, se non fosse stato necessario utilizzare la somma di Euro 4.000,00 verrà restituita al concessionario.

Il mancato pagamento del canone comporterà la rescissione della concessione.

#### **5) CAUZIONE**

Prima della sottoscrizione della stipulazione del contratto, il Concessionario dovrà presentare, a pena di decadenza dell'affidamento, e conseguente acquisizione della cauzione provvisoria, una cauzione definitiva nella misura di € 16.000,00 (sedecimila/00) a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte e del risarcimento dei danni derivanti da inadempienze.

La cauzione definitiva dovrà altresì contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione definitiva è prestata a garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, del risarcimento dei danni nonché delle spese che eventualmente il Comune dovesse sostenere a causa di inadempimento o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario.

In caso di irregolarità delle dichiarazioni indicate nella cauzione, il Comune inviterà il Concessionario a regolarizzarle fissando un termine congruo; qualora lo stesso non abbia provveduto entro detto termine e non abbia addotto valide giustificazioni, si procederà a revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso al Concessionario interessato saranno addebitate le spese sostenute dal Comune per l'affidamento della concessione a terzi.

Anche la mancata costituzione della garanzia definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'escussione della cauzione provvisoria da parte del Comune, il quale aggiudica la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Qualora l'importo della cauzione non sia sufficiente a coprire i danni e gli indennizzi dovuti, il Comune, fatta salva ogni altra azione a tutela dei propri interessi, ha la facoltà di promuovere il sequestro di macchine e automezzi di proprietà del Concessionario nelle necessarie quantità. Rimane comunque riservato il diritto al risarcimento dei danni e al rimborso delle maggiori spese sostenute dal Comune.

Il Comune, previa diffida scritta, può avvalersi immediatamente di tale cauzione per quanto si rendesse necessario in dipendenza di eventuali inadempienze alla presente convenzione.

In tal caso, la cauzione deve essere integrata entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione al Gestore.

Nel caso di anticipata risoluzione del contratto per inadempienza del Concessionario, la cauzione sarà incamerata dal Comune, in via parziale o totale sino alla copertura dei danni e degli indennizzi dovuti al Comune.

## **6) OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Dovrà essere stipulata apposita ed adeguata polizza di assicurazione "Responsabilità civile" nonché "Furto e Incendio". Copie delle polizze assicurative dovranno essere depositate presso il Comune, a riprova dell'avvenuta assicurazione, prima della stipula del contratto di concessione.

Qualsiasi danno dovrà essere tempestivamente notificato al Comune, mediante lettera raccomandata, al fine della denuncia agli istituti assicurativi per quanto di competenza del Comune.

Il Concessionario dichiara e garantisce che è in grado di fornire i servizi oggetto del presente capitolato e che gli stessi saranno effettuati con precisione secondo le modalità stabilite dal capitolato stesso, conformemente a tutte le leggi ed i regolamenti applicabili al momento in cui verranno resi.

Il Concessionario userà la massima diligenza nella realizzazione del servizio di gestione del Centro sportivo (comprese tutte le strutture ed infrastrutture in esso contenute e dettagliate nel presente bando) e delle sue attività complementari, in considerazione dell'importanza che questo riveste per il Comune.

Nell'effettuazione del servizio, il Concessionario dovrà ritenersi direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno arrecato dal proprio personale, ai beni mobili ed immobili e agli impianti di proprietà del Comune, ai beni degli utenti e del personale comunale e non.

Il Concessionario dovrà altresì ritenersi direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno arrecato in relazione all'espletamento del servizio a persone presenti, a vario titolo (personale comunale, utenti, visitatori, ecc.), negli ambienti di pertinenza del Centro sportivo.

A tal fine il Concessionario è tenuto alla stipula, con una compagnia di assicurazione primaria e per l'intera durata del contratto, di una polizza di Responsabilità Civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della presente concessione per qualsiasi danno che possa essere arrecato ai beni mobili ed immobili comunali e relativi impianti del Centro sportivo, ai dipendenti e collaboratori del Concessionario nonché ai terzi con riferimento ai prodotti ed ai servizi erogati.

In particolare la polizza di responsabilità civile dovrà prevedere la copertura dei danni provocati da somministrazione di cibi e/o bevande confezionate dalla ditta ovvero prodotte da terzi e dalla stessa somministrate, inoltre la polizza dovrà prevedere la garanzia di responsabilità da incendio provocato direttamente o indirettamente dalla ditta e/o dalle sue attrezzature.

Il massimale di polizza non potrà essere inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per ciascun sinistro relativamente alla garanzia di Responsabilità civile verso terzi e di € 1.000.000,00 (unmilione/00) relativamente alla garanzia di responsabilità civile verso i dipendenti della ditta stessa.

In tale polizza, della quale dovrà essere prodotta ed inviata prima della stipulazione del contratto una copia al Comune, con l'indicazione dell'avvenuto pagamento del premio, il Comune dovrà risultare espressamente incluso nel novero dei terzi.

Tale copertura assicurativa avrà durata pari a quella della concessione, eventualmente prorogabile su richiesta del Comune, e comunque sino a completa ed esatta esecuzione.

Le quietanze di pagamento del premio assicurativo annuale (o secondo la periodicità prevista dalla polizza) dovranno essere fornite all'ufficio tecnico.

Resta comunque ferma l'intera responsabilità del Concessionario per danni eventualmente non coperti dalla polizza, per le parti di danno in franchigia, ovvero gli eventuali maggiori danni eccedenti il massimale di garanzia della polizza.

Il Comune non potrà in alcun modo essere considerato depositario delle attrezzature e dei materiali in genere di proprietà del Concessionario che si trovino nei locali del Centro sportivo, per cui solo alla ditta medesima spetterà la loro custodia e conservazione, restando così il Comune esonerato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

Comunque, in qualsiasi caso, tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla gestione del servizio, sono a carico del Concessionario, a prescindere dai massimali assicurativi.

## **7) CONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

A seguito dell'aggiudicazione della gara, si effettuerà la consegna degli impianti oggetto d'affidamento e delle attrezzature connesse, mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio tra le parti, dal quale dovrà risultare lo stato delle cose prese in consegna dal gestore.

Il verbale dovrà riportare gli estremi del pagamento della prima rata di canone e della somma forfettaria di euro 4.000,00 (quattromila/00), da versare con assegno circolare, a titolo di garanzia per il pagamento delle utenze.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intendesse in futuro integrare la struttura di nuove dotazioni e attrezzature, queste dovranno essere prese in consegna dal concessionario mediante la redazione di un apposito verbale di consegna che integrerà il precedente. Il gestore diviene responsabile di tali beni a partire dal momento della consegna e ne risponde al Comune secondo quanto previsto dal contratto e dalle norme vigenti in materia, compreso il valore della fidejussione prestata.

Alla scadenza della concessione, la riconsegna dell'immobile al Comune di Zone dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti al fine di evidenziare lo stato delle cose restituite dal concessionario e di individuare eventuali danni alle cose medesime.

Per quanto riguarda eventuali danni imputabili al gestore che venissero individuati successivamente alla stesura del verbale, l'Amministrazione Comunale è tenuta a comunicarne tempestivamente la natura e l'entità al concessionario.

## **8) CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il contratto di concessione, che rivestirà la forma pubblica amministrativa, sarà stipulato non prima di 35 giorni e non oltre 60 dall'aggiudicazione definitiva.

Esso sancirà come la controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente le strutture ed i servizi ad esse connessi.

## **9) SCOPI DI UTILIZZO E MODALITÀ**

Il Comune di Zone affida la gestione del Centro Sportivo, affinché lo stesso possa essere utilizzato da tutti coloro che desiderino svolgere attività sportiva, sia che siano residenti o comunque domiciliati sul territorio comunale, sia a coloro che provengono da altri territori e che ne facciano richiesta, rispettando il principio dell'imparzialità ed in base agli orari ed alle tariffe stabilite dal gestore, sentito il Comune.

Il gestore dovrà promuovere iniziative sportive e ricreative presso il Centro Sportivo, assicurando al contempo la piena e costante funzionalità degli immobili e delle annesse attrezzature.

Poiché il centro sportivo è dotato di locali (bar, cucina e servizi) idonei allo svolgimento di attività di ristoro preparata in loco, il Comune, in un'ottica di valorizzazione degli immobili, ne richiede il relativo utilizzo. Solo qualora eccezionalmente non sia possibile o non risulti opportuno, anche in relazione alla tipologia e dimensione dei locali utilizzati, attivare la cucina, è data facoltà al Gestore di predisporre un servizio di ristoro alternativo, anche a mezzo di distributori automatici, oppure mediante vendita di prodotti preconfezionati.

È fatto divieto al concessionario di posizionare *slot machines* o altro che consenta il facile accesso a giochi con vincite in denaro, dovendosi prediligere e promuovere i giochi tradizionali.

## **10) PIANO PROMOZIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE**

Il Gestore deve predisporre in sede di gara un piano promozionale per lo sviluppo di tutte le attività motorie, sportive e ricreative che possono trovare spazio nel centro sportivo, al fine di realizzare il pieno utilizzo della struttura; periodicamente saranno concordate riunioni tra il Gestore ed il Comune per la verifica del rispetto del piano promozionale.

I costi di tale promozione (personale, pubblicità, materiali d'uso) sono a carico del Gestore, come pure le entrate relative ai corsi ed alle iniziative che saranno promosse.

## **11) MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO ED ATTREZZATURE**

Il gestore è direttamente responsabile per ogni eventuale danno nei confronti del Comune, salvo quelli inerenti alla normale usura dell'impianto e quelli derivanti da causa di forza maggiore.

Il gestore inoltre deve:

- Assicurare rigorosa osservanza anche da parte dell'utenza delle disposizioni stabilite dal Comune per gli impianti sportivi, compreso l'eventuale utilizzo, per manifestazioni ed attività sportive organizzate, promosse ed autorizzate dal Comune, senza oneri aggiuntivi a carico dello stesso;

- assicurare l'ingresso in qualsiasi momento al personale del Comune in servizio per attività di controllo e manutenzione ed altre attività istituzionali;
- assicurare l'apertura e la chiusura dell'impianto e lo sgombero completo delle persone al termine di ogni giornata;
- osservare, per quanto attiene l'attività svolta all'interno, il limite massimo delle persone ammissibili nella struttura, stabilite dalle norme vigenti in tema di sicurezza per i locali;
- attivare idonea copertura assicurativa per eventuali responsabilità per danni a terzi che potessero derivare dall'utilizzo dell'impianto;
- assicurare quotidiana e accurata pulizia di tutti i locali e attrezzature con particolare riguardo a quelle deputate alla somministrazione di alimenti e bevande;
- garantire il massimo decoro delle strutture, degli impianti in concessione nonché delle aree esterne
- garantire il divieto assoluto di svolgere, nei locali e nelle aree oggetto della concessione, qualsiasi attività diversa da quelle specifiche alle quali l'impianto è destinato, salvo espressa e puntuale autorizzazione scritta del Comune;
- garantire la fruibilità della struttura, stante la proprietà pubblica, da parte della collettività, fissando tariffe consone al fine. La determinazione delle tariffe, di competenza del concessionario, dovrà avvenire dopo aver sentito il Comune;
- per la medesima finalità sopra enunciata l'impianto dovrà essere aperto almeno dalle ore 16.00 alle ore 21.00 nei giorni feriali e garantire la reperibilità negli orari scolastici in ogni caso (eventuali e particolari richieste di utilizzo da parte della Scuola saranno di volta in volta concordate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale). Il Comune potrà organizzare manifestazioni, incontri e dimostrazioni, compatibilmente con l'attività del Gestore, previo avviso di almeno 15 giorni al gestore, senza versare alcun corrispettivo. Il Gestore è comunque responsabile della chiusura di tutti gli ingressi dell'impianto dopo ogni utilizzo;
- garantire l'utilizzo gratuito (almeno una volta alla settimana) da parte delle scuole del territorio comunale e all'Associazione Pensionati e Anziani;
- consegna annuale al Comune di un consuntivo economico di gestione ed un piano di riqualificazione e di investimento delle strutture sportive e delle aree verdi in relazione alle esigenze della struttura e dell'utenza, in particolare per gli anziani e per i soggetti diversamente abili. A tal fine potranno essere concordate con l'Amministrazione comunale forme di compartecipazione alle spese di realizzazione;
- reperimento di contributi pubblici e privati per la promozione della pratica sportiva;
- consentire l'accesso alle dotazioni del centro sportivo comunale ad atleti, partecipanti e agli organizzatori delle manifestazioni patrocinate dal comune nel corso dell'anno;
- impegno a non posizionare *slot machines* o altro che consenta il facile accesso a giochi con vincite in denaro, dovendosi prediligere e promuovere i giochi tradizionali;
- garantire la massima collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

## **12) ATTIVITÀ SPORTIVA, LUDICO/RICREATIVA**

Il Concessionario è tenuto a promuovere lo sviluppo e la diffusione dell'attività sportiva in Zone, sia organizzando direttamente corsi/iniziative/tornei sportivi sia affittando gli spazi del Centro sportivo a società/associazioni/gruppi sportivi.

Nella gestione dell'attività il Concessionario dovrà favorire la pratica e la diffusione di una molteplicità di sport.

Il Concessionario è inoltre tenuto a:

- a) prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative atte a promuovere lo sport di massa che l'amministrazione comunale potrà proporre, in accordo fra le parti, nel corso di ogni anno;
- b) concedere libero accesso al pubblico per assistere a manifestazioni che saranno eventualmente organizzate e/o patrocinate dal Comune di Zone.

Oltre all'attività sportiva il concessionario può organizzare attività ludico/ricreative/aggregative, anche a carattere continuativo (es.: i Campi Estivi e Invernali), per valorizzare il Centro sportivo come luogo di socializzazione di minori e famiglie.

Al fine di consentire l'ottimizzazione e l'incremento dell'offerta sportiva, ludico/ricreativa sul territorio, al Concessionario è inoltre consentito attivare iniziative riconducibili a spettacoli, manifestazioni e iniziative similari.

### **13) ORARI**

Gli orari di apertura dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, compatibilmente con la disponibilità e l'ottimizzazione dei servizi e della struttura.

Il Comune potrà organizzare manifestazioni, incontri e dimostrazioni, compatibilmente con l'attività del Gestore, previo avviso di almeno 15 giorni al gestore, senza versare alcun corrispettivo.

Il Gestore è comunque responsabile della chiusura di tutti gli ingressi dell'impianto dopo ogni utilizzo.

### **14) INNOVAZIONI E/O MIGLIORIE**

Il Concessionario, qualora in sede di offerta si sia obbligato ad eseguire migliorie al Centro sportivo, è tenuto a presentare, nel rispetto della tempistica esplicitata nell'offerta tecnica, i progetti per la realizzazione degli interventi di miglioria di cui alla progettazione di massima presentata in sede di gara. I singoli progetti dovranno prevedere interventi conformi alle prescrizioni tecniche e prestazionali speciali vigenti nelle diverse materie, essere corredati, ove necessario, del piano di sicurezza e sottoposti al preventivo esame dell'ufficio lavori pubblici del Comune, che provvederà a formulare la propria valutazione, con le eventuali indicazioni modificative e/o sostitutive.

Ulteriori innovazioni, modifiche, migliorie o manutenzioni che il Concessionario volesse apportare all'impianto, nel corso della durata della presente concessione, dovranno obbligatoriamente essere preventivamente autorizzate dall'ufficio lavori pubblici del Comune, con spese a carico esclusivamente del Concessionario.

Anche il Comune potrà apportare, in accordo con il concessionario, innovazioni, modifiche, migliorie.

### **15) BAR**

Al Concessionario è affidata la gestione del bar all'interno degli impianti sportivi.

Eventuali spese di arredo e adeguamento della zona bar sono a totale carico del concessionario; alla scadenza del contratto il bar, i suoi arredamenti e le sue attrezzature e macchinari rimarranno di proprietà del Concessionario.

### **16) ONERI A CARICO DEL GESTORE**

Il Gestore dovrà mantenere, e fare mantenere un comportamento corretto ed idoneo alla funzione sociale della struttura, nel rispetto della morale comune e della buona educazione.

E' vietato svolgere, nei locali e nelle aree immediatamente limitrofe, qualsiasi attività diversa da quelle specificate nella presente convenzione, salvo espressa richiesta e relativa autorizzazione da parte del Comune.

Sono altresì, in particolare, a carico del gestore i seguenti oneri:

- il tesseramento al CONI o ad altri enti di promozione sportiva;
- le spese del personale di servizio al bar e delle pulizie (compreso l'acquisto di prodotti e materiale). Laddove il gestore si avvalga di personale volontario, lo stesso dovrà essere coperto da idonea assicurazione;
- la pulizia obbligatoria ed accurata di tutti i locali del Centro Sportivo, nonché le piccole opere che si rendessero necessarie per mantenere i locali in ottimo stato di conservazione (per es: la tinteggiatura delle pareti, anche per coprire eventuali infiltrazioni di umidità con muffe, etc.)
- le spese relative alle utenze (al netto delle partecipazioni del Comune dettagliate nel presente bando): dal riscaldamento all'elettricità, all'acqua potabile, alla gestione delle centrali termiche, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la manutenzione ordinaria del locale commerciale, degli spogliatoi e della palestra per quanto riguarda la pulizia in generale, delle vetrate, la sostituzione delle lampadine, delle bocche e delle guarnizioni delle docce, etc.
- la manutenzione delle aree a verde, intendendosi con questa dicitura l'aver cura di tosare l'erba, di irrigare la vegetazione, di pulire e custodire le attrezzature connesse (cioè panchine e giochi), di vuotare i cestini e raccogliere i rifiuti, etc.
- manutenzione ordinaria dei percorsi, delle aree di uso comune, al fine di mantenere la pavimentazione in buono stato (per es. diserbare le fughe della pavimentazione e detergere la stessa da macchie di qualsiasi tipo)

- manutenzione ordinaria degli impianti, di fognatura, sia delle acque chiare che di quelle scure, della rete idrica e degli impianti dell'energia elettrica, e dell'impianto d'allarme
- la segnalazione tempestiva scritta all'Ufficio Tecnico Comunale di eventuali necessità di manutenzione straordinaria ed ordinaria non compresa nel punto precedente.

Inoltre, è richiamato e si intenderà applicabile al contratto di concessione, per l'intera durata dello stesso, l'art. 10 del vigente Regolamento per le locazioni e le concessioni, a mente del quale:

*"1 .I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili debbono prevedere a carico del concessionario/conduuttore:*

- a. pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;*
- b. spese inerenti la manutenzione ordinaria;*
- c. obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta;*
- d. obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso;*
- e. omissis;*
- f. pagamento delle spese di gestione;*
- g. obbligo di approvazione del bilancio o dello strumento previsto per legge in base al soggetto giuridico e di trasmissione dello stesso all'Ente, qualora si eserciti attività commerciale;*
- h. rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e in materia di impianti, con l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;*
- i. divieto di sub-concedere o sub-locare i beni assegnati, senza previa autorizzazione del Comune di Zone;*
- j. restituzione dei locali nella loro integrità;*
- k. obbligo di prestare idonea cauzione.*

*2. Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduuttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto.*

*3. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, con atto formale, previa valutazione del progetto presentato dal concessionario/conduuttore e, alla scadenza del contratto, sono acquisite al patrimonio del Comune. Qualora le migliorie o le opere siano state eseguite senza la predetta autorizzazione l'Amministrazione ha diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.*

*In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduuttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduuttore.*

*4. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile della Giunta con apposita Delibera previo parere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico-patrimonio.*

Le imposte e le tasse relative all'attività di gestione ed il conseguente obbligo della tenuta dei libri contabili, delle denunce e dei versamenti, sono a carico del Gestore.

Il gestore s'impegna a non eseguire opere od impianti di qualsiasi natura o entità, ed a non modificare quanto esiste, anche in miglioramento, degli stabili e delle attrezzature senza la relativa autorizzazione scritta del Comune, restando fin d'ora convenuto che quanto verrà fatto previo detto consenso, diventa immediatamente di proprietà del Comune, senza diritto ad alcun compenso, quando venisse per qualsiasi ragione a scadere la presente convenzione.

## **17) ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali; ogni altro intervento è a carico del concessionario.

Per fabbricati e impianti eventualmente realizzati dal concessionario, previa procedura autorizzativa da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Concessionario stesso sino alla scadenza della convenzione.

Sono a carico del Comune:

- la manutenzione straordinaria;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione dei campi da gioco.

- qualora i suddetti lavori di manutenzione si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza del Gestore, il Comune si riserva di attivare le procedure preordinate ad ottenere il risarcimento.
- compartecipazione alle spese di gestione della struttura nella misura massima di euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) l'anno per quanto riguarda l'energia elettrica e di euro 3.500,00 per il riscaldamento della sola palestra.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone, nonché degli obblighi previsti dal Concessionario, il Comune si avvarrà della facoltà di recedere unilateralmente dal contratto.

#### **18) TARIFFE**

Le tariffe d'uso dell'impianto sono stabilite annualmente dal Gestore di concerto con il Comune. I proventi delle tariffe competono unicamente al Gestore. Rispettando obbligatoriamente le disposizioni previste nel regolamento comunale per l'uso della palestra.

L'utilizzo da parte delle scuole è gratuito.

#### **19) UNICITA' DELLA CONVENZIONE**

Il Gestore si ritiene unico ed esclusivo beneficiario degli effetti della presente convenzione.

Il concessionario non potrà affidare la gestione in subconcessione senza una preventiva formale autorizzazione del Comune emessa a fronte di una richiesta scritta motivata da parte del gestore.

La sub concessione potrà essere assentita sola a soggetto in possesso dei requisiti di ammissione alla presente gara. In ogni caso, anche in seguito all'autorizzazione, il concessionario originario si intende non di meno obbligato per l'adempimento della presente convenzione in ogni sua parte.

#### **20) PERSONALE**

Il Gestore può avvalersi sia di personale proprio, sia di terzi, per quanto riguarda lo svolgimento degli obblighi della presente convenzione. Il Gestore s'impegna nei confronti del personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

Per il personale, eventualmente, impegnato a titolo volontariato il Gestore s'impegna a contrarre apposita polizza assicurativa con massimali congrui per i danni che possono derivare al personale durante le attività di cui sopra o che il personale può causare agli utenti, esonerando il Comune da ogni responsabilità in merito.

#### **21) INAGIBILITÀ DELL'IMPIANTO E CONSEGUENTI LAVORI**

Qualora per qualunque motivo ascrivibile al Comune l'impianto dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dal Concessionario al Comune.

Nessun indennizzo sarà altresì dovuto dal Comune al Concessionario qualora l'impianto si renda inagibile per eventi imputabili a causa di forza maggiore o a caso fortuito.

#### **22) CHIUSURA PER FORZA MAGGIORE**

Il Gestore, nell'eventualità di chiusura improvvisa dell'impianto, deve darne notizia immediatamente per iscritto al Comune.

Tutte le prestazioni della presente convenzione, sono da considerarsi, ad ogni effetto servizio di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese dal Gestore, fatti salvi i casi di gravi disfunzioni o di disposizioni assunte in sede di vigilanza pubblica o per cause di forza maggiore.

#### **23) STRUTTURE MOBILI E TEMPORANEE**

Il Comune potrà autorizzare il posizionamento di tendo-strutture ricettive o altro, a carattere provvisorio, per occasionali eventi e attività ricreative, previa richiesta scritta, e in rispetto delle normative in vigore.

#### **24) RENDICONTAZIONE E PIANO INVESTIMENTI**

Il Gestore si impegna a produrre annualmente al comune un consuntivo economico di gestione ed un piano di riqualificazione e di investimento alle strutture sportive ed alle aree verdi, ciò in relazione alle esigenze



della struttura e dell'utenza, in particolare per gli anziani e per i soggetti diversamente abili, anche concordando con il Comune o sponsor privati forme di compartecipazione.

Sarà cura del gestore consentire l'accesso alle dotazioni del centro sportivo comunale ad atleti, partecipanti e agli organizzatori delle manifestazioni patrocinate dal comune nel corso dell'anno.

## **25) ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Al termine della gestione sarà eseguito dal Tecnico Comunale, opportuno controllo dei locali e delle attrezzature date in consegna, in contraddittorio con il Gestore, al quale farà carico la spesa per l'eventuale riparazione o sostituzione delle attrezzature e dei beni danneggiati, oltre il normale deperimento d'uso.

## **26) CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che avessero ad insorgere tra il Comune ed il Gestore, in ordine all'interpretazione od applicazione della presente convenzione, quale che sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, sono definite da un collegio arbitrale costituito da un arbitro scelto da ciascuna delle parti ed un terzo di comune accordo, ed in difetto dal Presidente del Tribunale della Provincia di Brescia.

Le spese di giudizio sono anticipate dalla parte che ha avanzato istanza di arbitrato. La decisione degli arbitri si estende alle spese di giudizio.

## **27) RESPONSABILITÀ**

Il Gestore è l'unico responsabile a qualsiasi effetto, di eventuali, danni a persone e cose che possono derivare dalla gestione dei luoghi e delle aree avute in consegna, fatto salvo le disposizioni ed i controlli previsti dal d.lgs.81/2008 e s.m.i., inerenti i luoghi accessibili al pubblico.

## **28) RECESSO**

Il Comune si riserva il diritto, in caso di gravi inadempienze da parte del Gestore, di revocare immediatamente la presente convenzione, incamerando totalmente o parzialmente la cauzione depositata. Laddove il concessionario receda dal contratto unilateralmente, egli sarà obbligato a versare il canone per il periodo intercorrente tra il recesso e il termine naturale del contratto. Il Comune, inoltre, tratterà la cauzione definitiva a titolo di risarcimento.

In un'ottica di amministrazione collaborativa e di sostegno e valorizzazione dell'attività economica, è ammesso il recesso anticipato da parte del concessionario senza l'applicazione di penale alcuna, laddove lo stesso dimostri e documenti che i proventi della gestione non sono sufficienti nemmeno a coprire i costi vivi. Tale istanza di recesso anticipato andrà formalizzata al Comune di Zone mediante Posta Elettronica Certificata o raccomandata AR almeno tre mesi prima del termine di ciascun anno di gestione (vale a dire entro il 31 marzo di ciascun anno).

## **29) SPESE DELLA CONVENZIONE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, compresi i diritti di segreteria, e gli oneri derivanti dalla registrazione del presente atto, sono a carico del Gestore.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
F.to Arch. Elena Palestri