

## CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEI LOCALI DI VIA SANZIO

### PREMESSO CHE:

con D.G.C. 212 del 19/10/2016, che approva l'atto d'indirizzo nei confronti del Responsabile del Servizio Patrimonio per indire un bando per l'assegnazione in uso di porzione di immobile ed aree comunali attrezzate in Via R. Sanzio 1;  
con avviso prot. 27901/2016, approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio OOPP-Patrimonio-Ambiente-Ecologia n.812 del 14.11.2016, veniva pubblicato l'avviso per l'affidamento in concessione dei locali in parola;  
con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 875 DEL 28/11/2016 venivano assegnati i locali in parola all'Associazione Ovox" C.F. 93070750208 con sede in Via del Lavoro, 40 a Curtatone;  
con nota protocollo n°5209/2018 l'assegnatario dei locali manifestava la propria decisione di rescindere unilateralmente il contratto;  
con nota protocollo n°20618 del 03/07/2018 il secondo classificato della graduatoria manifestava la propria posizione di non prendere in carico il "contratto superstite";  
con deliberazione di giunta n°\_\_\_\_ del \_\_\_\_/07/2018 ad oggetto "\_\_\_\_", in esito a trattativa privata, veniva deliberato di provvedere a concedere in uso i locali all'associazione "APS-ASD ANDREA MANTEGNA – MANTOVA C.F. 93052910200" con sede in Viale Partigiani n. 4, 46047 Porto Mantovano (MN);

### Tutto ciò premesso

l'anno duemiladiciotto addì \_\_ del mese di \_\_\_\_\_ con la presente scrittura privata il Comune di Curtatone C.F. 80001910209 rappresentato dal responsabile del Servizio Patrimonio Tromobani Ing. Giovanni in esito al Decreto Sindacale n. 11 avente prot. n. 30771 del 30 dicembre 2017 con il quale vengono attribuite le funzioni dirigenziali, ai sensi dell'art. 107 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 e domiciliato per la sua funzione presso la sede dell'Ente in Montanara Piazza Corte Spagnola n. 3

e

l'Associazione APS-ASD ANDREA MANTEGNA – MANTOVA C.F. 93052910200" con sede in Viale Partigiani n. 4, 46047 Porto Mantovano (MN), rappresentata dal suo legale rappresentante Signora Sissa Giorgia, nata a \_\_\_\_\_ (MN) il \_\_/\_\_/19\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, stipulano e convengono quanto segue:

### Art. 1- OGGETTO E DURATA

Il Comune di Curtatone concede alla Associazione APS-ASD ANDREA MANTEGNA – MANTOVA, di seguito definita "Gestore", la gestione di locali dell'immobile comunale e di aree comunali siti in via R. Sanzio in località Eremo di Curtatone:

**A.** i locali al piano terreno dell'immobile di proprietà comunale, sito in frazione Eremo, in via R. Sanzio, destinato a "Circolo" identificato dal Foglio n. 19, mappale n. 105, sub. 306, da utilizzare ai fini dell'Associazione stessa. I locali al piano terreno potranno essere utilizzati anche ai fini della somministrazione di bevande ed alimenti e solo questi potranno essere sub-concessi alle condizioni della normativa vigente. L'Associazione utilizzerà tali locali dell'immobile summenzionato per i suoi scopi istituzionali e per i quali ha inoltrato proposta di gestione al Comune.

**B.** I locali al piano primo dell'immobile di proprietà comunale, sito in frazione Eremo, in via R. Sanzio, destinato a "sala riunioni" identificato dal Foglio n. 19, mappale n. 105, sub. 306, da utilizzare ai fini dell'Associazione stessa.

**C.** L'area con relative pertinenze ed accessori di proprietà comunale, sito in frazione Eremo, in via R. Sanzio, destinato a "campo di calcio" identificato dal Foglio n. 19, mappale n. 110. Da utilizzare e rendere fruibile alle condizioni tariffarie dell'uso degli impianti sportivi vigenti. Le restanti parti, destinate a verde pubblico, dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia provvedendo al taglio del prato, diserbandando nel rispetto della normativa vigente, e mantenendo in condizioni di sicurezza tutte le parti accessorie e di arredo urbano (giochi, cestini e panchine).

**D.** L'area con relative pertinenze ed accessori di proprietà comunale, sito in frazione Eremo, in via R. Sanzio, destinato ad area a verde pubblico identificato dal Foglio n. 19, mappale n. 105, da utilizzare e rendere fruibile anch'esso alla cittadinanza dovrà essere mantenuta in condizioni di decoro e pulizia provvedendo al taglio del prato,

diserbando nel rispetto della normativa vigente, e mantenendo in condizioni di sicurezza tutte le parti accessorie e di arredo urbano (giochi, cestini e panchine). Resta esclusa la gestione del fabbricato in legno destinato a cappella di preghiera.

La durata della presente convenzione è di anni 3 a decorrere dalla sottoscrizione. Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori 3 anni a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 2 - ACCETTAZIONE DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

Il Gestore accetta in gestione il complesso immobiliare di cui trattasi allo scopo di favorire lo sviluppo del progetto culturale e ricreativo rivolto sia agli anziani (terza età) sia a tutti quelli che vedono nell'associazionismo la possibilità di sviluppare le proprie capacità, migliorare le proprie conoscenze e poter interagire nella comunità, compatibilmente con le destinazioni d'uso delle strutture e delle attrezzature e si obbliga ad utilizzarlo ed a gestirlo secondo le previsioni di cui alla presente convenzione, nel rispetto delle condizioni e dei termini di cui al programma proposto dallo stesso Gestore nell'ambito della concertazione conclusa con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 3 - ONERI DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune i gli interventi di manutenzione straordinaria, purché non conseguenti ad incuria o dolo.

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

1. Il Gestore si obbliga:

- a) a sottoscrivere entro la stipula della convenzione il verbale di stato di consistenza degli immobili, delle relative pertinenze, dei mobili, delle attrezzature ed accessori;
- b) a non svolgere nei locali e nell'impianto sportivo e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente convenzione, salvo preventivo consenso da parte dell'Amministrazione;
- c) ad assumere la custodia del fabbricato e del campo da calcio e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- d) a trasmettere al competente ufficio comunale il calendario completo delle iniziative, nonché le eventuali successive modifiche;
- e) a segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze ed i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività;
- f) a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione; il Gestore dovrà quindi stipulare idonee polizze di assicurazione come specificato ai successivi articoli 10 e 12;
- g) ad applicare le tariffe stabilite dal Comune ed in particolare quelle ridotte per l'utilizzo dell'impianto sportivo per il giuoco del calcio finalizzato alla promozione dello sport tra i giovani di età fino a 18 anni;
- h) a segnalare le necessità di interventi straordinari ali locali, alle strutture, agli impianti sportivi ed al terreno di giuoco;
- i) ad effettuare gli interventi ed a sostenere le spese per la manutenzione ordinaria necessaria ed indispensabile per il buon funzionamento della struttura oggetto della presente convenzione;
- j) ad assicurare la perfetta regolarità e la completa efficienza dei locali, dei vari servizi, impianti sportivi ed attrezzature; a garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di emergenza, nonché una continua, attenta e sicura sorveglianza comportamentale dei frequentatori dei locali e degli impianti sportivi, impedendo attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- k) a limitare l'accesso ai locali ad un numero adeguato di utenti, in base alla capacità ricettiva, ai sensi delle vigenti disposizioni in merito alla vigilanza igienico-sanitaria e di sicurezza e prevenzione dagli infortuni, assumendosi ogni eventuale responsabilità per incidenti o danni causati da sovraffollamento;
- l) ad assumere a proprio carico le tasse e le imposte derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- m) a stipulare i contratti ed assumere a proprio carico le spese per la gestione dei rifiuti, telefono, riscaldamento, fornitura di acqua, elettricità compresi i consumi e

le quote fisse, e comunque tutte le spese per le utenze di cui necessitano i locali e gli impianti sportivi;

n) a provvedere alla diretta intestazione dei contratti di utenza (gas ed acqua ed elettricità) entro 15 giorni dalla data della sottoscrizione della presente convenzione;

o) a garantire adeguato riscaldamento dell'aria nei locali e nei servizi igienici;

p) provvedere all'apertura e chiusura della struttura e a sorvegliare gli accessi;

q) ad effettuare la costante pulizia dei locali e delle attrezzature;

r) a realizzare campagne promozionali e di sensibilizzazione al fine di migliorare la collaborazione e la partecipazione dell'utenza;

s) a sorvegliare, sotto propria responsabilità, che gli utenti del campo da calcio non subaffidino a terzi l'utilizzo dello stesso;

t) a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente convenzione garantendone la sicurezza;

u) ad effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque eseguire le manutenzioni e riparazioni non poste a carico del Comune senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo;

v) sfalcio dell'erba delle aree date in uso (compreso campo da calcio) con metodo del "mulching" da aprile ad ottobre di ogni anno.

2. Sono comprese nella manutenzione ordinaria di cui alla sopra riportata lettera i) tutte le attività necessarie al mantenimento in efficienza dei locali dati in uso e degli impianti sportivi, elementi, finiture edilizie ed attrezzature sportive fisse e mobili ed i relativi impianti tecnologici; a titolo esemplificativo e non esaustivo interventi per:

a) tinteggiatura delle pareti (riprese);

b) piccole riparazione alle attrezzature sportive fisse e mobili;

c) piccole riparazioni di serramenti interni ed esterni;

d) piccole riparazioni di apparecchi idrosanitario e rubinetterie;

e) riparazione di piccole componenti elettrici in avaria sia esterne che interne (cambio lampadine, interruttori, punti presa ecc.) che non comportino la necessità di modifiche alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico;

f) approvvigionamento dei materiali di rapido consumo e simili, dei prodotti e delle attrezzature necessarie per le pulizie e per il mantenimento e funzionamento ordinario della struttura;

g) irrigazione del campo per il giuoco del calcio;

h) controllo periodico disposto da norma dei presidi antincendio.

3. Il gestore assume inoltre gli obblighi relativi ad adempimenti e compiti previsti dal D. L.vo 81/2008, e successive modificazioni, riguardante la sicurezza e la salute sui luoghi di lavoro.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti periodicamente al fine di mantenere in perfetta efficienza tutti i locali dati in uso e l'impianto sportivo.

Negli eventuali periodi di chiusura dei locali dati uso o dell'impianto sportivo dovranno essere effettuati da parte del concessionario tutti quegli interventi di manutenzione che non possono essere realizzati durante i periodi di funzionamento della struttura. Il programma dei lavori di manutenzione ordinaria da effettuare dovrà essere comunicato al Comune.

Il concessionario è tenuto alla redazione di una contabilità precisa e chiara relativa alla gestione della struttura oggetto della presente convenzione: la stessa dovrà essere prodotta al Comune annualmente, entro il mese di marzo dell'anno successivo a quelle a cui si riferisce la contabilità. La contabilità dovrà riportare tutti i dati di entrata e di spesa.

## **ART. 5 - ACCESSO AGLI IMPIANTI SPORTIVI PER LO SPORT DEL CALCIO**

1. L'accesso agli impianti sportivi da parte di altri richiedenti è consentito secondo i criteri e le modalità individuati dal Consiglio Comunale e di cui il Gestore dichiara di essere a conoscenza.

2. È garantito l'accesso gratuito agli impianti sportivi per lo svolgimento di attività scolastiche.

3. Il Comune si riserva altresì l'uso gratuito dell'impianto sportivo per proprie manifestazioni o per manifestazioni patrocinate dallo stesso patrocinate, per un massimo di 15 giorni annui e comunque per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle stesse.

#### **ART. 6 - TARIFFE DI ACCESSO E USO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DEL CALCIO**

1. Il Gestore provvede alla riscossione delle tariffe per l'accesso agli impianti sportivi per il gioco del calcio determinate dal Comune tenendone adeguata e separata contabilità su apposito registro in ottemperanza alle norme fiscali vigenti, da esibire in ogni momento su richiesta anche informale degli incaricati del controllo. A fronte dell'introito dovrà essere emessa ricevuta.

2. Il Gestore si obbliga a fornire annualmente un prospetto riassuntivo degli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe di accesso.

#### **ART. 7 - RIMBORSI E PROVENTI.**

1. Il Comune non eroga alcun rimborso al Concessionario per le spese sostenute per la gestione dei locali e dell'impianto sportivo di cui alla presente convenzione. Rimane a totale carico del gestore la tariffa di igiene ambientale e tutte le spese derivanti dall'attivazione delle utenze per servizi.

2. Spettano al Gestore i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe stabilite dal Comune per l'uso degli impianti sportivi.

3. Il Gestore dovrà impiegare i proventi dell'attività anche per effettuare investimenti sui beni dati in uso al fine di migliorarli nell'estetica o nella fruibilità o per l'adeguamento alle normative vigenti. Di dette spese dovrà darne conto nella documentazione fornita al Comune annualmente per la consegna del bilancio.

#### **ART. 8 - SFRUTTAMENTO DELL'IMPIANTO SPORTIVO A FINI PUBBLICITARI**

Il gestore potrà effettuare pubblicità commerciale in forma visiva all'interno dell'impianto sportivo, con l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia. Il concessionario è tenuto ad espletare tutte le relative incombenze amministrative, e resta a suo carico l'onere delle imposte sulla pubblicità. Il Comune dovrà dare il proprio benestare alla pubblicità da effettuare.

#### **ART. 9 - DIVIETI**

1. È fatto divieto al Gestore di apportare modifiche ai locali e agli impianti sportivi, anche temporaneamente, senza specifica autorizzazione formale del Comune. Se per tali modifiche dovessero essere previste prove di usabilità, agibilità ed omologazioni, il Concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

2. È fatto divieto al concessionario di sub concedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione.

#### **ART. 10 - RESPONSABILITÀ DEL GESTORE CONCESSIONARIO**

1. Il Gestore assume in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni o di danni arrecati a persone o a cose nell'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione ed è pertanto tenuto a stipulare un contratto per l'assicurazione della responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose, con massimali di garanzia non inferiori a € 3.000.000,00 (euro tremilioni) per sinistro, con limite di € 3.000.000,00 (euro tremilioni) per ogni persona danneggiata e di € 3.000.000,00 (euro tremilioni) per danni a cose. La suddetta polizza dovrà contenere anche la copertura RCO. Il Comune dovrà essere considerato nel novero di terzi per i danni derivanti da responsabilità del gestore. Il valore assicurato per l'incendio dovrà essere non inferiore a € 1.000.000,00 (euro un milione). Copia delle polizze dovrà essere trasmessa al Comune ogni qual volta ne sia perfezionato il rinnovo oltre che alla firma della presente concessione.

2. Il Gestore è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza degli impianti sportivi, ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare tempestivamente al Comune situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte dello stesso al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti sportivi ai sensi delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 11 - PERSONALE**

1. Il personale, dipendente, incaricato, volontario o comunque impiegato nelle attività oggetto della presente convenzione dal Gestore, deve tenere un contegno serio, civile e corretto e deve essere fornito di idonei elementi di riconoscimento.

2. Il Gestore è tenuto a sostituire il personale inadeguato per manifesto difetto di capacità professionale o per comportamento non confacente alle esigenze della gestione.

## **ART. 12 - TUTELA DEGLI ADDETTI**

1. Il Comune resta estraneo a qualunque rapporto fra il Gestore ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della convenzione.

2. Il Gestore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, soci e/o volontari in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi, compresa la copertura assicurativa per responsabilità civile e per infortuni.

## **ART. 13 - VERBALE ASSEGNAZIONE IN USO E DI RESTITUZIONE**

All'atto della consegna dei locali, delle aree e dei beni mobili oggetto della presente convenzione dovrà essere redatto un verbale di inventario in contraddittorio con il responsabile del Comune e da conservare agli atti.

All'atto della riconsegna al Comune dei locali, delle aree e dei beni mobili oggetto della presente convenzione, deve essere redatto, a cura dell'Associazione e in contraddittorio con il responsabile del Comune, processo verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni.

## **ART. 14 - RISOLUZIONE E REVOCA DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente convenzione il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- a) quando la conduzione tecnica e funzionale delle strutture e dell'impianto sportivo è tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti;
- b) quando i pagamenti delle utenze sono effettuati dal Concessionario con ritardi superiori a tre mesi;
- c) quando la manutenzione ordinaria non è correttamente effettuata arrecando pregiudizio allo stato di funzionalità dei locali, degli impianti tecnologici ed alla conservazione degli immobili;
- d) per motivi di interesse pubblico;
- e) per sospensione ingiustificata e non autorizzata dell'apertura dei locali o dell'impianto sportivo per più di un mese continuativo con esclusione del periodo feriale estivo; il presente comma non trova applicazione nei primi 6 mesi di decorrenza contrattuale;
- f) utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- g) per mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti;
- h) per accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi, e mancata stipulazione delle polizze assicurative a favore del personale volontario impiegato;
- i) per mancata intestazione dei contratti di utenza entro il termine previsto dalla presente convenzione;
- j) per scioglimento o cessazione dell'Associazione;
- k) per cessione a terzi in toto o in parte della presente convenzione;
- l) per gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla presente convenzione;
- m) per la mancata prestazione e presentazione delle garanzie assicurative previste dalla presente convenzione.

## **ART. 15 – GARANZIE E PENALI**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Gestore, a titolo di deposito cauzionale, provvede ad effettuare un deposito non fruttifero presso il tesoriere dell'Ente per un importo di € 5.000,00 (in lettere cinquemila/00) oppure provvede a depositare una garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa per un importo di € 5.000,00 (in lettere cinquemila/00) rilasciata da banca/assicurazione filiale di \_\_\_\_\_ avente n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali oppure la garanzia fidejussoria sarà svincolata solo in esito a comunicazione del locatore di cessazione del contratto in essere. In caso di escussione della garanzia in tutto o in parte, l'importo della cauzione dovrà essere prontamente reintegrato. La mancata ricostituzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Il Gestore ha presentato un progetto di gestione approvato dall'Amministrazione (allegato) ed ha l'obbligo di realizzarlo nei tempi e nelle modalità indicate.

Il Comune ha facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, con oneri finanziari a carico del Gestore, gli interventi necessari per il regolare funzionamento degli impianti sportivi qualora quest'ultimo, nemmeno a seguito di diffida a provvedere, non vi ottemperi nel termine assegnato.

In caso di inadempienza degli obblighi assunti con il presente contratto, il Gestore, oltre l'obbligo di ovviare in un termine congruo definito dall'Amministrazione alla infrazione contestata, sarà passibile di multe da un minimo di € 50,00 a un massimo di € 2.000,00 in rapporto alla gravità della inadempienza e della recidività, da applicarsi a discrezione dell'Amministrazione con apposito atto. L'applicazione della multa sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza effettuata con lettera raccomandata a.r. alla quale il Gestore avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 5 giorni dalla data di notifica della contestazione. L'ammontare delle multe sarà dedotto dalla garanzia prestata che dovrà essere prontamente reintegrata.

#### **ART. 16 - RECESSO.**

1. Il Comune potrà recedere dalla convenzione, con preavviso non inferiore a due mesi, per motivi di pubblico interesse o, con effetto immediato dal momento di ricevimento di comunicazione raccomandata, in attuazione di disposizioni normative obbligatorie che comportino la cessazione della gestione.
2. Il Gestore potrà recedere dal contratto per sopravvenuta e comprovata impossibilità ad adempiere agli obblighi contrattuali, con preavviso non inferiore a due mesi mediante comunicazione con lettera raccomandata.

#### **ART. 17 - CONTROVERSIE**

1. Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'applicazione della presente convenzione; ove ciò non sia possibile, la controversia sarà deferita al giudizio inappellabile di tre arbitri così nominati: uno dal Comune, uno dal Gestore ed il terzo concordemente dai due arbitri di parte. Le spese sono anticipate dal soggetto che ha avanzato richiesta di arbitrato.

#### **ART. 18 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Le spese immediate e/o future inerenti al presente atto saranno a carico del gestore concessionario.
2. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia.
3. Alla presente convenzione viene allegata la proposta migliorativa offerta in sede di gara quale documento integrativo e riportante le date entro le quali dette migliorie dovranno essere completate.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune  
Trombani Ing. Giovanni

Per il Gestore

#### **ALLEGATI**

- 1) Planimetrie dei beni dati in uso.
- 2) Nota del Gestore protocollo n°21556/2018 del 10/07/2018 riportante il progetto di gestione e delle migliorie offerte.
- 3) Garanzie prestate dal Gestore.
- 4) Polizze assicurative attivate dal Gestore.
- 5) Inventario.