

Allegato A4

COMUNE DI RAVENNA

Cod. Fiscale n: 00354730392

Id. n°

Repertorio n°

CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO SITO A S. PIETRO IN VINCOLI (RA) IN VIA ABBADIA N. 4 PER ANNI 6 (SEI)

La proprietà è del Comune di Ravenna.

L'area su cui insiste il centro sportivo sito in via Abbadia n.4, località S. Pietro in Vincoli (RA) è distinta al Catasto Terreni – Sezione Savio – Foglio 80 – Particella 190 e al Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Savio – Foglio 80 – Particella 190 sub. 1 cat. D/6.

Dalla superficie totale di m² 43.037 dovrà essere detratta una superficie di m² 168,75, affidata all'Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna, in forza di quanto disposto dalla Deliberazione di G.C. n. 175 del 21.04.2022, per l'installazione di n. 1 container ad uso uffici del Pronto Soccorso, come da tavola allegata. La superficie dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione sarà, pertanto, di m² 42.868,25.

Nell'impianto sportivo sono presenti:

- a) n. 1 campo da calcio regolamentare principale recintato con tribuna coperta in cemento armato;
- b) n. 1 campo da calcio regolamentare illuminato e recintato con tribuna metallica coperta;
- c) n. 1 campo da calcio illuminato per allenamenti/partite giovanili;
- d) n. 2 campi da calcio non regolamentari illuminati per attività giovanile;
- e) n. 2 edifici spogliatoi atleti e arbitro, con relativi servizi;
- f) n. 1 edificio con sala polivalente/uffici, servizi igienici per il pubblico e spogliatoi per atleti;
- g) vari magazzini prefabbricati, depositi, lavanderia, tettoia e biglietteria.

Rendita catastale: € 8.141,92

Valore patrimoniale catastale: € 8.141,92 x 50 = € 407.096,00

FIDEJUSSIONE: 1% del valore patrimoniale catastale = € 4.070,96
(quattromilasettanta/96)

maggiorata di un importo pari al 50% dell'importo complessivo degli eventuali investimenti proposti in sede di gara.

Impianto di tipo A) esente da canone.

Concessionario: _____.

La concessione avviene in base alle seguenti condizioni:

1) PROPRIETÀ

L'impianto sportivo è di esclusiva proprietà del Comune di Ravenna, come sono di proprietà comunale le attrezzature tecniche e i beni mobili presenti in inventario al momento della concessione.

I beni immobili costruiti dal concessionario in vigore della concessione diventano automaticamente di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Ravenna, senza alcun obbligo di corrispettivo. Gli interventi che il concessionario potrà operare sull'impianto saranno di volta in volta autorizzati dall'Amministrazione comunale previo rilascio dei permessi e delle autorizzazioni di legge; i permessi di costruire potranno essere rilasciati a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Il concessionario, alla scadenza della convenzione, dovrà riconsegnare l'impianto al Comune di Ravenna nello stesso stato d'uso in cui si trovava alla consegna dell'immobile; sarà comunque valutato il normale deperimento dovuto all'uso quotidiano degli impianti.

Il concessionario dà atto di accettare senza alcuna riserva l'impianto nello stato in cui si trova al momento della consegna dello stesso.

2) DURATA DELLA GESTIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dalla data di consegna dell'impianto. Scadrà alla data indicata, senza alcun obbligo di disdetta da parte dei contraenti.

Nel caso in cui il concessionario entro i primi due anni di gestione presenti un progetto di sviluppo dell'impianto non previsto in sede di gara, da realizzare a proprie spese, il Comune di Ravenna, dopo avere valutato il rispetto, da parte del concessionario, delle tempistiche indicate nell'offerta di gara in relazione al completamento degli eventuali investimenti proposti, può autorizzare l'estensione, fino ad un massimo di anni 6, della durata di scadenza della concessione stessa per permettere l'ammortamento delle spese sostenute.

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di prorogare la durata della concessione, per un massimo di 6 mesi, alle medesime condizioni stabilite nel presente contratto, limitatamente al tempo necessario allo svolgimento della procedura finalizzata ad individuare il nuovo contraente.

3) LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria è a carico del gestore che dovrà garantire le seguenti operazioni:

3/1) Manutenzione ordinaria di:

- manufatti edili;
- viali, strade e ogni percorso interno;
- impianti idraulici, elettrici e tecnologici, incluse le riparazioni che prevedano anche la sostituzione dei loro componenti;
- attrezzature meccaniche, elettromeccaniche ed elettriche;
- infissi e carpenterie in legno e/o metalliche;
- accessori e/o attrezzature di arredo sportive;
- qualunque manufatto o accessorio che costituisca di fatto una pertinenza dell'impianto;
- Manutenimento e cura di tutti gli spazi destinati a verde ed essenze arboree a basso fusto e/o cespuglio;
- Pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni dell'impianto sportivo e degli arredi, vetrate ed infissi;
- Manutenimento e cura di tutto quanto non contemplato dal presente elenco ma che costituisce di fatto una pertinenza o accessorio dell'impianto;
- Interventi tesi a provvedere agli oneri economici legati alla fruizione di utenze varie e all'approvvigionamento di combustibili;
- Sostituzione dei beni deteriorati dall'uso;
- Riparazione di attrezzature malfunzionanti, compresi anche eventuali pezzi di ricambio.

3/2) Interventi per agevolare l'accesso dell'utenza e tutelare la sicurezza consistenti in:

- distribuzione degli spazi in genere e relativo controllo sul loro corretto uso, intendendo con ciò le modalità di amministrazione ai servizi;

- riscossione delle tariffe d'uso e relativi adempimenti amministrativi ed economico-fiscali;
- adempimenti amministrativi per l'ottenimento delle certificazioni previste dalla normativa vigente, o introdotte dall'evolvere della stessa, per tutti gli aspetti assicurativi, antinfortunistici, antincendio, agibilità o quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto sportivo in relazione della sua destinazione d'uso;
- interventi di vigilanza, di controllo, di custodia delle strutture interne, esterne e degli impianti ad aree pertinenti;
- determinazione ed attribuzione dei livelli di responsabilità in merito alla condizione di agibilità e fruibilità delle strutture ed impianti.

Inoltre, la società assegnataria dovrà farsi carico delle seguenti attività da completare nel termine di mesi 12 (dodici) dalla decorrenza della presente concessione:

- redazione, da parte di un tecnico abilitato incaricato, della dichiarazione di rispondenza (ai sensi del D.M. 37/2008) degli impianti tecnologici presenti nell'impianto sportivo.

4) LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le spese per investimenti e manutenzione straordinaria saranno di norma a carico dell'Amministrazione comunale, che vi provvederà nell'ambito dei suoi programmi pluriennali.

Il Comune provvederà pure a quelle spese di adeguamento dell'impianto che si rendessero necessarie sulla base dell'emanazione di nuove normative durante il periodo di validità della concessione in forma diretta o assegnando specifici contributi al gestore.

Il concessionario si impegna a non realizzare manufatti, eseguire manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni o collocare nell'area oggetto di concessione elementi quali container, prefabbricati o simili senza la preventiva autorizzazione degli Uffici tecnici comunali. Gli eventuali costi di rimozione saranno posti a carico del concessionario.

5) ENTITÀ DEL CONTRIBUTO DI GESTIONE

L'Amministrazione comunale concederà un contributo annuo, al concessionario, per l'attività giovanile documentata, sull'ammontare complessivo delle spese di gestione risultanti da fatture relative alla somministrazione di: gas, energia elettrica ed acqua che si riferiscono alla stagione sportiva precedente. La percentuale del contributo annuo verrà stabilita annualmente in fase di predisposizione del bilancio.

6) USO PUBBLICO DELL'IMPIANTO

Va comunque garantito uno spazio destinato all'utenza libera, intesa come attività occasionale non continuativa e alle attività praticate da altri soggetti diversi dal convenzionato. Il gestore è tenuto a garantire l'uso gratuito all'Amministrazione comunale per manifestazioni da esse organizzate per un massimo di dieci giornate all'anno.

7) ATTIVITÀ SOCIALE

Le parti possono concordare la realizzazione di progetti relativi a:

- promozione attività sportiva con particolare riferimento a disagio giovanile;
- promozione attività sportiva di bambini in età scolare;
- attività sociali, ricreative e ludiche;
- formazione degli allenatori, istruttori, dirigenti;
- coinvolgimento delle famiglie degli utenti.

La società sportiva può presentare un progetto all'Amministrazione comunale che valuterà la sua ammissibilità per ottenere un contributo finanziario.

8) ASSICURAZIONI

Le assicurazioni per scoppio, incendio, fulmini e rischi diversi relativi agli immobili e alle attrezzature tecniche sono a carico del Comune di Ravenna. Le assicurazioni per responsabilità civile verso terzi e per ogni altro

danno derivante dalla gestione, che devono avere un massimale idoneo rispetto alle caratteristiche dell'impianto, sono a carico dell'affidatario della gestione del servizio. Il gestore esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che quest'ultimo dovesse subire per fatti dolosi o colposi di terzi, salvo sempre l'azione verso questi. In caso di sinistro risarcibile a termini di polizza, il concessionario dovrà dare immediata comunicazione scritta all'Ufficio Sport di quanto accaduto, descrivendo sommariamente i danni ed allegando una stima dei medesimi. Successivamente l'Ufficio Sport ed il Servizio Edilizia indicheranno al concessionario le procedure da seguire.

9) PUBBLICITÀ

Qualsiasi forma di pubblicità ed affissione deve essere conforme ai regolamenti e alle disposizioni di legge vigenti; gli eventuali introiti saranno acquisiti dal concessionario.

Ai sensi dell'art. 17 del vigente Regolamento comunale "Piano generale degli impianti pubblicitari", è consentita l'installazione di impianti di pubblicità esterna, per una superficie massima di mq. 72 da collocare all'interno dell'area concessa in uso, nel rispetto del suddetto Piano, del vigente Codice della Strada e previa autorizzazione da parte del competente Servizio Mobilità e Viabilità.

10) PROVENTI DERIVANTI DALLA TELEFONIA

I proventi derivanti dalla presenza di stazioni radio base per la telefonia cellulare, installate all'interno dell'area sportiva comunale, saranno incassati dall'Amministrazione comunale e verranno utilizzati per l'esecuzione di interventi necessari a provvedere agli adeguamenti prescritti dalle normative vigenti e alla manutenzione e cura delle strutture sportive, indipendentemente dalla presenza o meno dell'antenna telefonica nell'impianto. Gli interventi dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dai competenti Uffici comunali.

11) FIDEJUSSIONE

A garanzia dell'adempimento dei suoi obblighi e di eventuali danni per gli impianti, il concessionario ha fornito al Comune di Ravenna, una fidejussione _____ n° _____ costituita presso _____ in data _____ dell'importo di € 4.070,96 (quattromilasettanta/96) pari all'1% del valore patrimoniale presunto dell'impianto, con validità fino ad emissione del certificato di regolare esecuzione o del verbale di consegna dell'impianto e comunque decorsi 12 mesi dalla data di scadenza del contratto di concessione si estinguerà automaticamente ad ogni effetto.

Il concessionario dà atto che l'importo della fidejussione potrà essere rideterminato a seguito di variazioni nel valore catastale dei beni oggetto della concessione.

Il concessionario dovrà inviare all'Ufficio Sport la quietanza del premio polizza bancaria/assicurativa alla scadenza di ogni rata o in un'unica soluzione.

Il concessionario dà atto inoltre che la suddetta fidejussione verrà maggiorata di una quota corrispondente al 50% dell'importo complessivo relativo agli eventuali investimenti indicati nell'offerta di gara.

12) RESPONSABILITÀ

L'Amministrazione comunale è in ogni caso sollevata da ogni responsabilità per danni alle persone, alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento e modo derivare dallo svolgimento della pratica sportiva, per cui la società deve essere coperta con adeguata polizza rischi conto terzi.

13) TARIFFE

I proventi derivanti dalla gestione del servizio verranno introitati dall'affidatario. È competenza del Comune stabilire le tariffe minime e massime, adeguandole annualmente su richiesta del Concessionario.

In particolare, il Comune dovrà concedere il benessere su:

- tariffe relative al costo orario diurno – notturno – estivo ed invernale per i soci e non;
- quote associative;
- tariffe relative ai corsi promozionali riservati ai ragazzi.

L'Amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità, potrà stabilire delle tariffe agevolate per favorire l'attività di particolare rilievo sociale (manifestazioni sportive di spicco o in occasione di manifestazioni organizzate da associazioni sportive di portatori di handicap).

14) VERIFICHE E VALUTAZIONI

L'Ufficio Sport si riserva la più ampia facoltà di controllo sulla conduzione e gestione dell'impianto, predisponendo appositi strumenti di verifica e di valutazione sulle attività sportive, sulla qualità delle prestazioni erogate all'utenza, sull'organizzazione delle attività.

Il concessionario dovrà trasmettere ogni anno all'Ufficio Sport il bilancio consuntivo annuale relativo alla gestione dell'impianto ed il relativo atto di approvazione da parte dell'assemblea dei soci entro gg. 15 (quindici) dalla sua adozione, le tariffe applicate nel corso dell'esercizio, nonché una relazione sintetica relativa:

- all'andamento delle iniziative e alla realizzazione degli eventuali investimenti proposti in sede di gara;
- all'attuazione delle eventuali prescrizioni di cui all'art. 3 del presente contratto.

15) SICUREZZA

L'affidatario dovrà svolgere la sua attività nel pieno rispetto di tutte le norme di sicurezza previste dalla legge, in particolare, per la conduzione degli impianti tecnologici, dovrà attenersi alle normative vigenti.

Per manifestazioni sportive aperte al pubblico, il gestore dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione di Vigilanza Locali Pubblico Spettacolo.

16) AUTORIZZAZIONE BAR

Attività come Circolo

La somministrazione di bevande e alimenti può aver luogo solamente durante gli orari in cui si svolge la pratica sportiva. Per usufruire di questo servizio occorre un locale ben definito, con idonee caratteristiche igieniche. I frequentanti devono essere soci, cioè essere in possesso della relativa tessera rilasciata dall'Associazione Sportiva gestore dell'impianto con l'affiliazione ad un Ente Nazionale di Promozione Sportiva.

Attività annessa di somministrazione con Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. n. 14/2003 e s.m.i.

Possono utilizzare questo servizio tutti coloro che usufruiscono delle strutture sportive, per l'attività cui è destinato l'impianto e coloro che assistono alle gare e manifestazioni sportive organizzate solo negli orari di apertura di detta attività principale.

In questa ottica di accesso per il pubblico, il Centro Sportivo deve essere dotato della licenza di agibilità, per ottenere la quale occorre avere osservato le norme previste dal Decreto Ministeriale 18.3.1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi".

Il locale utilizzato per la somministrazione di bevande e alimenti, deve essere idoneo per destinazione di uso e deve avere le caratteristiche igieniche e strutturali previste da:

- regolamento Comunale d'Igiene;
- D.P.R. n. 327 del 26.3.1980;
- Legge n. 283 del 30.4.1962;

ed inoltre deve essere conforme al decreto n. 564 del 17.12.1992 e successive modificazioni e integrazioni relativo ai criteri di sorvegliabilità dei locali.

Ai sensi dell'art. 4 comma 3 lett. a) L.R. n. 14/2003 e della L.R. 27.06.2011 n. 7, all'attività di somministrazione alimenti e bevande non deve essere riservata una superficie (la superficie dell'attività di somministrazione alimenti e bevande comprende le aree occupate da banchi, scaffalature e simili, tavoli, sedie, esclusi magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) prevalente rispetto a quella in cui è svolta l'attività cui è funzionalmente e logisticamente collegata (nel caso specifico l'attività sportiva).

È necessario che:

- l'area che accoglie l'impianto sportivo sia completamente recintata in modo che non sia consentito il libero accesso al pubblico in genere;
- il richiedente sia in possesso dei requisiti professionali previsti dall'art. 71 comma 6 D.Lgs. 59/2010 e rilasciare scontrino fiscale.

17) REVOCA DELL'AFFIDAMENTO

La concessione sarà revocabile ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale ogni qualvolta ciò sia richiesto da motivi di interesse pubblico, senza che il concessionario possa richiedere alcun indennizzo.

Costituisce presupposto per procedere alla revoca dell'affidamento il mancato rispetto dei tempi di completamento relativi agli investimenti indicati nell'offerta tecnica.

18) SUB-CONCESSIONE

Al concessionario è fatto divieto di sub-concedere a terzi, tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione, salvo specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale, ai sensi di legge.

In ogni caso l'Amministrazione comunale rimane estranea al rapporto contrattuale tra il concessionario e l'appaltatore per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuna esclusa, faranno carico al concessionario.

Il concessionario resta responsabile in via esclusiva nei confronti della stazione appaltante.

19) SANZIONI

In caso di inadempienza del concessionario o di mancato rispetto della normativa fiscale, previdenziale o di sicurezza sul lavoro, l'Amministrazione lo richiamerà per iscritto all'osservanza dei suoi obblighi, stabilendo un periodo di tempo congruo per l'adempimento. In caso di sua ulteriore inadempienza, la convenzione si intende risolta di diritto, fermo restando la facoltà per l'Amministrazione comunale di rivalersi per i danni che potesse aver subito.

20) PENALI

Qualora nel corso della concessione dovessero essere accertate violazioni da parte del concessionario agli obblighi assunti con la presente concessione, il Comune di Ravenna assegnerà un congruo termine per l'adempimento, trascorso il quale, senza che il concessionario vi abbia ottemperato, sarà applicata una penale sarà applicata una penale compresa, a seconda della gravità, tra un minimo di € 100,00 ed un massimo di € 1.000,00 per ogni episodio rilevato.

21) NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente indicato, si applicano le disposizioni contenute nel vigente "Regolamento d'uso e gestione impianti sportivi" del Comune di Ravenna, che il concessionario dichiara espressamente di conoscere ed accettare firmando il presente atto.

22) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario.

23) ALLEGATI

Si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

- offerta tecnica;
- piano economico - finanziario;
- planimetria.

p/ **IL COMUNE DI RAVENNA**

p/accettazione: p. **IL CONCESSIONARIO** (per l'invio in G.C.)

p. **IL CONCESSIONARIO**