

## Allegato A1

### COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO

Provincia di TRENTO

#### CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELLE PALESTRE E SALA GINNICA DEL POLO SCOLASTICO P.ED. 1020 C.C. CEMBRA

Rep. N. \_\_\_\_ A.P.

L'anno duemila \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di

\_\_\_\_, presso la residenza municipale del Comune di Cembra Lisignago.

Tra il sig. \_\_\_\_ Sindaco, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto

e nell'interesse del Comune di Cembra Lisignago, P. IVA. 02401950221, in esecu-

zione della deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e

- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, Presidente - Le-

gale rappresentante della società/ente \_\_\_\_\_ con sede in

\_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_.

Premesso

- che con deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, è stata indetta

la gara pubblica per l'affidamento in concessione delle palestre e della sala ginnica

per il periodo 01 settembre 2022 – 31 agosto 2026 rinnovabile alle medesime condi-

zioni contrattuali per ulteriori quattro anni a giudizio insindacabile dell'Amministra-

zione.

- che con verbale dd. \_\_\_\_ agli atti sub. prot. n. \_\_\_\_ la gara per l'affidamento in

concessione in uso delle palestre e locali annessi è stata aggiudicata alla società

/ente \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso e nell'intesa che le suesposte premesse costituiscano parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1: Oggetto della concessione**

Il Comune di Cembra Lisignago, come sopra rappresentato, concede alla \_\_\_\_\_, che a mezzo del suo rappresentante, accetta l'uso, la gestione e custodia delle palestre e della sala ginnica (spogliatoi e WC) del Polo Scolastico come da planimetria allegata alla presente concessione quale sua parte integrante e sostanziale. (Allegato 1).

L'impianto è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna con le attrezzature ivi presenti come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio tra le parti.

**Art. 2: Durata della concessione**

La durata della concessione per la gestione delle palestre e locali annessi di cui al precedente art. 1 decorre dal 01 settembre 2022 – 31 agosto 2026 rinnovabile alle medesime condizioni contrattuali per ulteriori quattro anni a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

Su richiesta del Comune e, qualora si rendesse necessario per assicurare la continuità nell'erogazione del servizio nelle more dello svolgimento della successiva gara, l'appaltatore sarà obbligato a prorogare il servizio sino alla conclusione del procedimento di gara volto all'individuazione del nuovo appaltatore o a diverse scelte attuate dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 106 comma 11 del D.Lgs n. 50/2016. La proroga non potrà in ogni caso essere superiore a 6 mesi. In ordine all'utilizzo delle palestre, il soggetto gestore non potrà assumere impegni nei confronti di terzi che producano effetti successivamente alla scadenza della concessione.

	<b>Art. 3: Finalità della concessione</b>	Lo scopo della concessione consiste nella gestione
		e custodia degli impianti sportivi descritti nel precedente art.1) per le finalità sportive
		e sociali. In particolare la concessione è finalizzata alla:
	- promozione della pratica sportiva, ricreativa ed educativa rivolta ai giovani, quale	
	mezzo di formazione fisica e morale della persona;	
	- promozione di attività e/o iniziative rivolte alla valorizzazione, al coinvolgimento e	
	al sostegno delle libere forme associative locali;	
	- promozione di attività sportive, ricreative, culturali e sociali rivolte al servizio della	
	comunità locale, per favorire la partecipazione delle famiglie ad una sana pratica spor-	
	tiva e ricreativa;	
	- realizzazione di una gestione degli impianti sportivi secondo criteri di efficienza ed	
	economicità, anche mediante una adeguata valorizzazione degli spazi concessi in uso.	
	<b>Art. 4: Obblighi del concessionario</b>	
	Il concessionario dovrà assicurare il regolare funzionamento della struttura comunale	
	secondo le modalità e condizioni contenute nel bando di gara e capitolato per l'affi-	
	damento in concessione della gestione e custodia delle palestre.	
	In particolare:	
	1. Pulizia giornaliera di tutti i locali di uso e frequenza pubblica, palestre, spogliatoi,	
	servizi igienici, attrezzature ed aree esterne di pertinenza dell'impianto. La pulizia	
	deve essere controllata ed eventualmente ripetuta anche durante lo svolgimento delle	
	attività ed in particolare nelle ore di maggiore utilizzo. Nei periodi di chiusura dell'im-	
	pianto dovranno essere effettuati interventi di pulizia di carattere straordinario.	
	3. Sostituzione lampadine rotte o bruciate nel impianto sportivo comprendente area di	
	accesso, palestre, sala ginnica, spogliatoi e WC., ad eccezione dei punti luce accessi-	
	bili solo con mezzi speciali.	

	4. Riparazione di maniglie, serrature, rubinetterie e sostituzione di vetri.	
	5. Tinteggiature interne degli ambienti di pertinenza alle palestre e sala ginnica.	
	6. Saranno altresì a carico del concessionario le spese necessarie per il personale ad-	
	detto alle sorveglianze, pulizie, funzionamento e custodia dell'impianto, sollevando il	
	Comune da ogni responsabilità relative ai rapporti fra il Concessionario medesimo ed	
	i propri collaboratori.	
	Si precisa che in caso di collaboratori dipendenti sarà necessario su richiesta del Co-	
	mune dimostrare la regolarità dei pagamenti previdenziali ed assicurativi ai fini	
	dell'erogazione del contributo.	
	Il Concessionario dovrà tenere le palestre e la sala ginnica sempre in perfetto stato,	
	curando in particolar modo l'efficienza e la pulizia. Il Concessionario dovrà provve-	
	dere all'accensione e spegnimento degli impianti elettrici e di illuminazione, ponendo	
	in essere buone pratiche per ridurre il consumo energetico, con costante verifica del	
	regolare funzionamento degli stessi segnalando tempestivamente ogni anomalia in	
	merito all'Ufficio Tecnico Comunale. L'impianto di riscaldamento sarà gestito diret-	
	tamente dall'ufficio tecnico comunale.	
	Eventuali manutenzioni straordinarie rese necessarie a seguito di danni imputabili	
	al concessionario per negligenza, incuria o cattivo uso dell'impianto sportivo, sono a	
	carico del concessionario stesso, il quale ha l'obbligo di eseguirle a propria cura e	
	spese. Qualora il concessionario non eseguisse gli interventi necessari, il Comune pro-	
	cederà d'Ufficio e addebiterà i relativi costi al concessionario.	
	Il concessionario si assume l'impegno di presentare, all'Amministrazione comunale,	
	entro il 30 giugno di ogni anno, il bilancio di gestione della complessiva attività svolta,	
	accompagnata da una dettagliata relazione sul risultato di gestione. Tale relazione sarà	

	attentamente valutata dai membri comunali della commissione di verifica, i quali do-	
	vranno esprimere in merito un proprio parere.	
	<b>Art. 5: Oneri del Comune di Cembra Lisignago</b>	
	Spettano al Comune di Cembra Lisignago le determinazioni in ordine a:	
	a) Riparazione componenti degli impianti idrici e di riscaldamento quali caldaie, bru-	
	ciatori, centraline elettroniche e tubature interne.	
	b) Manutenzione straordinaria all'impianto di illuminazione.	
	d) Sostituzione attrezzature sportive primarie.	
	e) Sostituzione sistemi di recinzione aree esterne, quali paletti, reti, muretti.	
	f) Opere murarie esterne quali intonaci, riparazione tetti e tinteggiature.	
	g) Cambio infissi quali finestre e porte rotte o in condizioni di pericolo, dovuti a ordi-	
	nario deterioramento e non derivanti da uso improprio.	
	h) Ripristino tubazioni di scarico acque e fognature.	
	i) Messa a norma per la sicurezza degli impianti, in conformità con le	
	disposizioni vigenti e verifiche periodiche.	
	l) Il pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua e depurazione, riscaldamento,	
	con intestazione al medesimo dei relativi contratti.	
	Nel caso si rendessero necessari lavori urgenti di manutenzione, fra quelli previsti al	
	presente articolo, indispensabili per assicurare la funzionalità e l'agibilità della strut-	
	tura, il Concessionario deve urgentemente segnalare gli interventi da effettuare al Co-	
	mune, che provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori, o in accordo scritto col	
	Concessionario lo autorizzerà ad eseguirli rimborsandolo successivamente.	
	<b>Art. 6: Canone annuo di concessione</b>	
	Il Concessionario assume l'obbligo di corrispondere al Comune un canone annuo di	
	concessione dell'importo di € _____ e dovrà essere versato entro il 30 settembre	

	di ogni anno e per il primo anno entro 60 giorni dalla stipula della presente concessione.	
	Il canone dovrà essere aggiornato annualmente con applicazione del 75% della variazione media annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicata dall'ISTAT.	
	<b>Art. 7: Tariffa d'uso delle palestre</b>	
	Per l'uso della struttura è dovuto, da parte degli utenti, il pagamento delle tariffe determinate dal concessionario.	
	Il piano tariffario dovrà tenere in considerazione le varie attività che all'interno si possono svolgere e garantire un giusto equilibrio tra i servizi offerti ed i costi di gestione prospettati. Lo stesso e ogni successiva modifica, dovrà essere sottoposto a valutazione e approvazione dell'Amministrazione comunale.	
	Dette tariffe dovranno essere esposte in luoghi ben visibili all'interno dell'impianto stesso.	
	Le palestre comunali potranno, su richiesta dell'Amministrazione comunale essere utilizzate per attività istituzionale a titolo gratuito (eventi, giornate in uso a scuola dell'infanzia, etc...) mediante comunicazione al concessionario con congruo preavviso.	
	Il concessionario è autorizzato ad introitare dagli utenti le tariffe per l'uso della struttura.	
	<b>Art. 8: Responsabilità del concessionario</b>	
	Il concessionario è responsabile della gestione e del funzionamento degli impianti nei confronti di terzi e del proprio personale, sollevando il Comune da ogni qualsivoglia responsabilità, interamente e senza riserve o eccezioni; è inoltre responsabile di qualsiasi danno che possa derivare a persone e cose a seguito dell'uso degli impianti nel	

	corso delle attività da esso programmate. Il concessionario dovrà stipulare idonea po-	
	lizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, a garanzia degli eventuali danni	
	cagionati nel corso dell'attività, nonché una polizza infortuni nei confronti del perso-	
	nale dipendente e dei collaboratori e dirigenti.	
	Le copie delle polizze assicurative saranno depositate presso l'ufficio comunale com-	
	petente all'atto della sottoscrizione della presente concessione.	
	Il Concessionario sarà tenuto a rispondere, sia civilmente che penalmente, per atti o	
	circostanze addebitabili ai propri associati e collaboratori, avvenuti nei giorni e negli	
	orari di utilizzo della struttura stessa.	
	<b>Art. 9: Divieto di sub-concessione</b>	
	E' vietato al concessionario sub-concedere, in tutto o in parte, con o senza corrispet-	
	tivo, gli impianti sportivi rientranti nella presente concessione.	
	<b>Art. 10: Decadenza, sospensione o revoca della concessione</b>	
	E' facoltà del Concessionario recedere anticipatamente dal rapporto di concessione	
	dando all'Amministrazione comunale un preavviso di almeno 6 mesi con lettera rac-	
	comandata.	
	Il Concessionario, anche in caso di recesso unilaterale, deve garantire comunque la	
	gestione fino alla fine dell'anno sportivo in corso.	
	Il rapporto di concessione è risolto di diritto, anche prima della scadenza della presente	
	concessione, qualora si verifichi l'indisponibilità dell'impianto per cause di forza	
	maggiore.	
	Il Comune si riserva la facoltà di dichiarare la decadenza della concessione nel caso	
	in cui si verifichino gravi disfunzioni e/o danni nella gestione degli impianti, tali da	
	pregiudicare l'esercizio dell'attività in essi previsti.	
	Sono considerati disfunzioni e/o inadempimenti gravi:	

	- inosservanza reiterata degli obblighi ed oneri di cui agli artt. 4 della presente concessione;	
	- utilizzo della struttura per scopi diversi da quanto previsto nella presente concessione;	
	- mancato rispetto degli obblighi assicurativi previsti per l'affidamento del servizio e delle misure di prevenzione e sicurezza;	
	- perdita dei requisiti minimi previsti per l'affidamento del servizio;	
	- inosservanza ripetuta delle disposizioni in materia di igiene, sanità e ordine pubblico;	
	- accertamento di subappalto del servizio da parte del concessionario;	
	- accertata consapevolezza di reati di evasione fiscale, frode o contro la persona o il patrimonio;	
	- fallimento, messa in liquidazione;	
	- accertata violazione degli obblighi contrattuali e violazione nei rapporti con l'utenza;	
	- ogni altra inadempienza, anche non espressamente prevista nel presente articolo, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del Codice civile.	
	Il Comune, per motivi di pubblica utilità, potrà revocare o sospendere temporaneamente la vigenza della concessione, anche senza preavviso; tale sospensione non comporta il diritto al risarcimento o all'indennizzo per il concessionario.	
	<b>Art. 11: Penalità</b>	
	Ogni inadempimento del concessionario a qualunque obbligo previsto nella concessione è contestato per iscritto con l'assegnazione di congruo termine, non inferiore a sette giorni, per presentare eventuali giustificazioni o controdeduzioni.	
	Per l'inosservanza degli obblighi previsti dal presente capitolato, sarà stabilita a carico del Concessionario una penale da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00	



	ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Valutate le eventuali giustificazioni	
	l'Amministrazione procederà, se del caso, all'applicazione delle sanzioni previste trat-	
	tenendone l'importo dalla rata da corrispondere.	
	Si elencano le seguenti inadempienze a titolo meramente indicativo e non esaustivo:	
	- mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura degli impianti,	
	- mancata attuazione o carenza della pulizia dei locali,	
	- irregolarità nella affissione delle tariffe,	
	- mancato rispetto della programmazione degli interventi di manutenzione or-	
	dinaria ,	
	- mancato rilascio di documentazione attestante il pagamento delle tariffe,	
	- mancanza di "buone pratiche" nella gestione dell'impianto	
	elettrico per ridurre il consumo energetico al fine di evitare sprechi.	
	<b>Art. 12: Commissione di verifica e valutazione del servizio</b>	
	L'attività di verifica e valutazione del servizio di gestione e custodia della struttura	
	comunale verrà effettuata da una commissione paritetica così costituita:	
	- n. 2 rappresentanti del concessionario;	
	- n. 2 rappresentanti del Comune.	
	Detta commissione si riunisce almeno una volta all'anno e viene convocata dall'Am-	
	ministrazione comunale con congruo preavviso.	
	<b>Art. 13: Attività di vigilanza della struttura</b>	
	Il Comune ha ampia facoltà di effettuare visite e/o sopralluoghi presso gli impianti	
	sportivi per verificare lo stato di manutenzione e di funzionamento, nonché di accer-	
	tare il rispetto delle norme contenute nella presente concessione e capitolato speciale	
	di appalto. Il controllo potrà essere esercitato in qualsiasi momento da un tecnico	

	comunale incaricato; l'eventuale violazione accertata sarà formalmente contestata al	
	gestore, con invito a fornire le necessarie giustificazioni entro un congruo termine.	
	<b>Art. 14: Risoluzione delle controversie</b>	
	Qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e applicazione della presente con-	
	cessione, se non composta bonariamente tra le parti, sarà devoluta all'Autorità Giudi-	
	ziaria Ordinaria ed il competente Foro è quello di Trento.	
	<b>Art. 15: Oneri fiscali e cauzioni</b>	
	Il concessionario è direttamente responsabile di qualsiasi onere fiscale e contributivo	
	derivante sia dalle attività sue proprie che da quelle connesse alla gestione degli im-	
	pianti, sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità.	
	A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente conces-	
	sione il concessionario presta una cauzione di € <span style="background-color: yellow;">          </span> ,00 con _____ in data	
	_____ della società _____.	
	<b>Art. 16: Spese e disposizioni finali</b>	
	Le spese inerenti e conseguenti alla presente concessione sono a carico del concessio-	
	nario.	
	Agli effetti fiscali le parti dichiarano che il presente atto di concessione è da conside-	
	rarsi soggetto all'imposta di registro con riferimento al canone complessivo di Euro	
	_____ ( _____ ) relativo al periodo di intera durata dell'atto e cioè dal	
	giorno _____ ( _____ ) e fino _____	
	( _____ ), in base all'art. 5, comma 2 della Parte Prima della Ta-	
	riffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e s.m., tenuto conto che il deposito cau-	
	zionale previsto nel presente atto costituisce una forma di garanzia richiesta dalla	
	Legge.	Per

quanto non previsto nel presente atto, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, in

quanto applicabili e compatibili.

## Il Concessionario

## Il Sindaco

Sig. \_\_\_\_\_

*Sig.* \_\_\_\_\_