COMUNE DI
SCANDIANO

ALLEGATO 3

REP. N. …

ACCORDO/PARTENARIATO TRA IL COMUNE DI SCANDIANO E … PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SCANDIANO SITO A SCANDIANO ..., DA DESTINARE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE - PERIODO 1° GENNAIO 2027 - 31 DICEMBRE 2031

REP. N …

L'anno …....., il giorno …… del mese di ……, nella Residenza Municipale, tra il COMUNE DI SCANDIANO, con sede in _____, P.IVA _____, rappresentato da _____, il quale, nella sua qualità di Dirigente del IV Settore del Comune medesimo, dichiara di agire e stipulare il presente atto in nome, per conto e interesse dell'Ente che rappresenta, in forza di decreto sindacale prot. n. ___ del _____;

E

_____, con sede in _____, P.IVA _____, rappresentata da _____, il quale, nella sua qualità di Presidente, dichiara di agire e stipulare il presente atto in nome, per conto e interesse di _____ che rappresenta,

PREMESSO:
• che ….....
• che ….....
• che ….....

TUTTO CIO' PREMESSO, le Parti, come sopra generalizzate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Oggetto
Oggetto del presente contratto di gestione è la seguente struttura: *in alternativa - "strutture c/o zona sportiva in Via Togliatti", "struttura in Via Beucci 77"*.

ART. 2 - Obiettivi
La concessione si pone i seguenti obiettivi:

- apertura dell'immobile;
- manutenzione ordinaria dell'immobile e delle strutture ad essi afferenti;
- coinvolgimento dei cittadini nella gestione e cura del bene immobile e delle strutture ad esso afferenti;
- animazione delle frazioni o delle porzioni di città afferenti la struttura, corrispondenti alle specificità storiche del territorio interessato anche attraverso la promozione di progettualità che possano attrarre la cittadinanza e contribuire a mantenere questi spazi come luoghi di incontro sociale, culturale, sportivo, ricreativo dei cittadini, di ambo i sessi e di diversa età e la promozione di attività formative, ricrative, culturali, sociali, di promozione del benessere, quali strumenti di promozione e realizzazione della qualità della vita delle persone che frequentano il luogo.

L'immobile non potrà essere utilizzato per scopi diversi da quello per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.
Il concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare gli spazi in modo corretto e con diligenza. Il concessionario dovrà fare osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto.

ART. 3 - Durata e risorse

La concessione ha una durata di cinque anni, a decorrere dalla data di sottoscrizione della stessa e potrà essere rinnovata, per un ulteriore periodo di cinque anni. L'Amministrazione si riserva di procedere al rinnovo per gli ulteriori 5 anni tenendo contro del programma di interventi sulle strutture che il concessionario si impegnerà a realizzare nel periodo del rinnovo. In caso di mancato atto di rinnovo entro la scadenza, l'accordo decade di fatto e di diritto senza necessità di preventiva disdetta.

Per motivi di pubblica utilità ed a sua discrezione l'Amministrazione comunale potrà revocare o sospendere temporaneamente la vigenza dell'accordo, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il concessionario.

Il Comune ed il concessionario potranno recedere dal presente accordo prima della sua naturale scadenza con un preavviso di almeno sei mesi.

Per l'uso previsto e tenuto conto che è oggetto della presente concessione un immobile finalizzato ad attività con forte valenza sociale non si pone in carico al concessionario alcun canone.

ART. 4 - Obblighi del concessionario

Il concessionario dovrà:

- concedere l'uso e prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa, per manifestazioni organizzate dal Comune, dalle scuole o da altre realtà associative territoriali secondo i tempi e modalità da concordarsi tra le parti interessate;
- al concessionario compete il controllo di sicurezza della struttura e la segnalazione agli enti competenti (Comune, V.V.F.F., Carabinieri, ecc.) delle anomalie, dei danneggiamenti, dei casi di pericolo all'interno ed all'esterno delle stesse.

Il concessionario, sottoscrivendo il presente accordo, dichiara:

a) di aver visitato l'immobile concesso in uso e di averlo trovato in buono stato ed adatto all'uso convenuto, accettandolo nello stato di fatto in cui si trova;
b) di prendere in consegna l'immobile, ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo;
c) di impegnarsi ad utilizzare l'immobile concesso in uso secondo le modalità previste dal presente atto di concessione e con la "diligenza del buon padre di famiglia".

ART. 5.1 - Oneri di gestione e manutenzione ordinaria

Il concessionario si impegna e si obbliga di mantenere gli impianti e le strutture in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterle riconsegnare al concedente al termine della concessione in perfetto stato di funzionalità.

Sono a carico del concessionario:

- le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, materiale vario quant'altro necessiti alla normale attività dell'impianto (*"strutture c/o zona sportiva in Via Togliatti"* solo per le strutture ad eccezione delle sole spese afferenti alle utenze dell'acqua e dell'energia elettrica per le strutture della zona sportiva che rimangono in carico al Comune);
- il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- i lavori di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti che dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme edilizie-urbanistiche e di sicurezza vigenti.

Si intende per manutenzione ordinaria, riferendosi al fabbricato e agli impianti in generale, quanto indicato dall'art. 3 comma 1 lettera a) del Testo Unico dell'Ediliza D.P.R. 6-6-2001 n. 380 cioè "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" ed in particolare:

- riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni ed esterni;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza all'uso;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
- cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- manutenzione del mobilio;
- manutenzione delle attrezzature sportive e delle strutture di recinzione e protezione delle aree di gioco e delle

aree verdi annesse all'impianto;
- manutenzione ordinaria periodica - carteggiatura "da schegge" e tinteggiatura annuale (con vernici atossiche normativamente corrette) - delle panchine e tavoli in legno installate/i nelle aree verdi.

Nel Lotto 2, struttura in Via Beucci 77, al concessionario compete:
- lo sfalcio dell'erba, la raccolta del fogliame in autunno e inverno, lo svuotamento dei cestini e le piccole potature (siepi e cespugli) che non richiedono l'utilizzo di scale o altri mezzi per altezza;
- i mezzi d'opera, cioè le motofalciatrici, i rasaerba, i decespugliatori, i trattori, ecc., dovranno essere in perfetta efficienza secondo le norme di sicurezza vigenti, assicurati secondo le norme legislative attuali, nonché in regola con le disposizioni di legge per la salvaguardia dell'ambiente contro l'inquinamento sia chimico che acustico;
- gli interventi previsti dal presente accordo dovranno essere condotti nei modi più idonei per garantire la conservazione e il buono stato vegetativo degli impianti a verde, e delle essenze arboree ed arbustive su di essi esistenti;
- il concessionario è obbligato a ripristinare ogni attrezzatura di qualsiasi genere presente sul terreno, che dovesse essere rimossa o danneggiata nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- eventuali danni dovuti alla cattiva esecuzione dei lavori come - scorticamento del manto erboso, moria di piante, di siepi o gruppi di arbusti a causa di un utilizzo sbagliato dei mezzi e a seguito di permanenza sul terreno di prodotti di risulta dello sfalcio, dovranno essere prontamente riparati dal concessionario;
- gli impianti da assoggettare a falciatura, dovranno preventivamente essere liberati da carte, lattine, sassi, mucchi di rottami, rami caduti ed ogni tipo di detrito che possa deturpare il tappeto erboso ed ostacolare le successive falciature;
- l'area verde, alla cessazione dell'attività quotidiana, o al massimo il giorno successivo, dovrà risultare liberata dagli eventuali residui e, con essi, aree pubbliche contermini, aree per viabilità e sosta, cordonate, caditoie, dovranno risultare perfettamente pulite e sgombre d'ogni detrito. Analoga pulizia dovrà essere effettuata a conclusione di ogni ciclo di lavorazione;
- è fatto assoluto divieto al concessionario di bruciare qualsiasi materiale di risulta sul posto di lavoro;
- l'Amministrazione non è tenuta alla fornitura di nessun attrezzo utensile e macchinario necessario all'esecuzione dei lavori oggetto del presente affidamento. Il soggetto affidatario dovrà pertanto disporre della dotazione minima di attrezzature e mezzi operativi necessari all'esecuzione dei lavori tenuto conto della contemporaneità delle operazioni colturali previste e delle caratteristiche diverse delle aree da sfalciare;
- i decespugliatori devono essere usati limitatamente alla rifinitura dello sfalcio, cioè intorno a cordoli, pali, alberi, per lo sfalcio di fossi, scarpate ed aiuole inferiori a cm. 60 di larghezza;
- i mezzi d'opera dovranno essere in perfetta efficienza secondo le norme di sicurezza vigenti, nonché in regola con le disposizioni di legge per la salvaguardia dell'ambiente contro l'inquinamento sia acustico, sia chimico;
- l'operazione di falciatura dei tappeti erbosi si intende comprensiva di rifinitura; la pulizia si deve fare sia all'interno delle aree verdi che all'esterno, sulla filetta e sull'asfalto stradale e sui vialetti pedonali;
- sui tappeti erbosi con elevata presenza di alberi ed arbusti il concessionario eseguirà tra la fine di settembre e fine dicembre, con la variabilità connessa all'andamento stagionale, una minuziosa rastrellatura, raccolta delle foglie, senza alcun onere aggiuntivo per lo smaltimento finale del materiale;
- unitamente alle foglie, dovrà provvedersi alla raccolta di ogni altro residuo giacente sulle aree, sia inorganico che organico, sia di origine naturale o biologica, che costituito da manufatti di qualsiasi natura o loro frammenti o parti, così da lasciare le aree prima dell'inverno in condizioni di decoro e perfetta pulizia;
- le erbe presenti lungo le cordonature, i marciapiedi e le recinzioni adiacenti a luoghi pubblici, dovranno essere eliminate mediante l'uso di decespugliatori senza danneggiare le pavimentazioni esistenti.

ART. 5.2 - Ulteriori obblighi

Il Concessionario si impegna a:
- rispettare le norme statutarie di cui al proprio atto costitutivo;
- collaborare con il Comune di Scandiano alla realizzazione/gestione di progettazioni sociali per l'inclusività e la solidarietà e per l'organizzazione eventi culturali, sportivi e ricreativi e al progetto "Luoghi in Comune";
- rispettare il divieto di somministrazione di alcolici ai minori di anni 18.

ART. 6 - Risorse umane

Il concessionario potrà avvalersi di lavoro volontario dei propri iscritti o di altro personale, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità.

Qualora si avvalga di lavoro subordinato, dovranno essere rispettate le normative di legge vigenti ed essere garantito il trattamento economico minimo risultante dai C.C.N.L. con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del Codice Civile.

ART. 7 - Manutenzione straordinaria

Le spese di manutenzione straordinaria degli immobili sono a carico dell'Amministrazione Comunale come previsto dal Codice Civile, specificando che per manutenzione straordinaria del fabbricato si intende quanto indicato dall'art. 3 comma 1 lettera b) del Testo Unico dell'Ediliza D.P.R. 6-6-2001 n. 380 cioè "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico".

Considerando però che il custode degli immobili è il concessionario che quotidianamente può verificare le condizioni degli immobili, è fatto obbligo al concessionario di segnalare tempestivamente al concedente gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari.

Nel caso in cui all'Amministrazione pervenga da parte del Concessionario una segnalazione, l'Amministrazione deve svolgere al più presto un sopralluogo per verificare la necessità di intervento, concordare con il Concessionario l'eventuale tempistica e la stima di massima dei costi di intervento.

Nonostante la manutenzione straordinaria sia di competenza dell'Amministrazione Comunale può verificarsi il caso in cui, per ragioni organizzative, il Comune non riesca a provvedervi per tempo oppure può verificarsi il caso in cui la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria sia resa necessaria ed improcrastinabile dalla necessità di evitare eventi dannosi a strutture o a persone.

In tali casi il concessionario può effettuare direttamente e a proprie spese gli interventi di manutenzione straordinaria previa formale autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto di tutte le modalità e le prescrizioni previste dalla vigente normativa edilizia-urbanistica e tecnica in materia. In questi casi il Comune può erogare contributi in conto capitale quale rimborso spese al concessionario in quanto trattasi di spese di propria competenza riservandosi in ogni caso la vigilanza sulla realizzazione degli interventi.

Al di fuori degli interventi urgenti e improcrastinabili, qualora il concessionario intenda realizzare interventi di manutenzione straordinaria è tenuto ad inviare all'Amministrazione Comunale il programma degli interventi che intende eseguire entro il 30 settembre di ogni annualità in riferimento all'anno successivo.

L'Amministrazione Comunale, verificata la fattibilità tecnica degli interventi proposta, approva il programma e stabilisce l'entità dell'eventuale contributo in conto capitale da riconoscere al concessionario quale rimborso spese per detti interventi, sulla base delle proprie disponibilità di bilancio.

ART. 8 - Programmazione delle attività e rendicontazione annuale

Il Concessionario, entro il 30 aprile di ogni anno, dovrà presentare al Comune la programmazione delle attività sportive, ricreative e culturali che ha intenzione di svolgere in riferimento all'anno in corso.

Il Concessionario dovrà presentare, entro il 30 settembre di ogni anno, un rendiconto consuntivo in merito:

- alla gestione economica delle strutture assegnate;
- alle attività sportive, ricreative e culturali realizzate;
- agli interventi di manutenzione ordinaria effettuati in riferimento all'anno precedente.

ART. 9 - Strumenti di controllo

Il Concessionario permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati del Comune riterranno di effettuare. Il Comune potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari alla buona conservazione degli impianti oggetto del presente accordo.

ART. 10 - Restituzione e acquisizione al patrimonio comunale delle migliorie apportate

Il Concessionario, si impegna per ogni variante ai locali, agli impianti ed attrezzature a chiedere il preventivo assenso scritto al Concedente. Ogni miglioria sarà a beneficio del concedente senza diritto ad alcun risarcimento se non concordato.

Il concessionario si impegna altresì a consegnare, alla scadenza della concessione, la proprietà di ogni opera di addizione agli impianti e/o attrezzature, al patrimonio del concedente senza l'espletamento di ulteriori formalità e con effetto dalla data del relativo verbale di riconsegna. Ogni manufatto resterà di fatto e di diritto acquisito dal concedente senza che il concessionario possa pretendere indennizzi o riconoscimenti a qualsiasi titolo.

ART. 11 - Divieto di sub-concessione

Il concessionario non potrà sub-concedere in tutto od in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della

presente concessione senza apposita formula di autorizzazione da parte del Comune di Scandiano. I locali assegnati in gestione non potranno essere adibiti ad un utilizzo diverso da quello previsto nel presente accordo, o per fini discordanti da quelli contemplati dall'atto costitutivo e dallo Statuto del concessionario, tranne che in casi espressamente concordati con l'Amministrazione comunale.
È facoltà del concessionario mettere temporaneamente a disposizione i locali ad Enti ed Associazioni diverse per la realizzazione di manifestazioni ed iniziative. In caso di spettacoli e intrattenimenti con accesso anche ai non soci lo svolgimento di queste attività è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione comunale che comporta l'osservanza delle norme di prevenzione incendi e di agibilità dei locali, ai sensi del T.U.L.P.S.
Non potranno, altresì essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'impianto oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - Gestione punto ristoro
L'attività del punto ristoro presente presso la struttura può essere:

- autogestita mediante l'opera volontaria dei soci o di personale dipendente del concessionario. In questo caso sarà cura del concessionario il rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro dipendente, adempimenti sanitari, previdenziali e di sicurezza;
- affidata ad un esercente esterno. Il contratto stipulato dall'esercente con il concessionario dovrà avere durata non superiore alla scadenza dell'accordo tra Comune e concessionario e non potrà essere rinnovato automaticamente. La risoluzione anticipata dell'accordo tra Amministrazione comunale e concessionario sarà condizione risolutiva dell'affidamento della gestione in oggetto - senza attribuzione di alcun diritto per indennità di avviamento. Il concessionario è tenuto ad inviare, su richiesta, al Settore comunale competente tutta la documentazione necessaria per identificare il gestore e verificare la sua regolarità assicurativa, previdenziale e contributiva. In caso di accertate irregolarità o inadempienze amministrative, il concessionario sarà responsabile in solido e questa condizione potrebbe essere causa di revoca dell'accordo. In caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale con il gestore, il concessionario dovrà provvedere autonomamente tramite i propri soci alla gestione del punto ristoro, nelle more della predisposizione di un Avviso pubblico per l'eventuale affidamento. L'assegnazione tramite appalto di servizio della gestione del bar ad esercente esterno dovrà essere obbligatoriamente preceduta dalla pubblicazione da parte del concessionario di un Avviso pubblico al fine di dare massima trasparenza e pubblicità alla assegnazione. L'Avviso dovrà essere rivolto in modo prioritario a soggetti attivi nei campi del sociale, dell'economia solidale, dell'assistenza e reinserimento lavorativo di persone con diritti speciali.

ART. 13 - Pubblicità
La predisposizione di strutture ed impianti permanenti per la pubblicità visiva (tabelloni, striscioni, stendardi, schemi e strisce luminose, ecc.) è subordinata all'autorizzazione del Comune.
Il concessionario, o chi per esso è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni ed al pagamento della relativa imposta sulla pubblicità.

ART. 14 - Assicurazione
Il concessionario è costituito custode dei locali assegnatigli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente. Il concessionario solleva inoltre il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o in conseguenza di negligenza e trascuratezza. A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il concessionario dovrà stipulare polizza assicurativa a copertura dei danni a persone e/o cose che abbiano a verificarsi a causa e nell'esercizio dell'attività connessa alla gestione ed all'uso dell'impianto con massimale non inferiore agli € 3.000.000,00 e polizza per rischio locativo.
L'Amministrazione provvederà alla copertura del rischio della R.C.T. connesso alla proprietà dell'immobile e delle attrezzature.

ART. 15 - Foro
Per quanto non previsto dal presente accordo e dallo Statuto dell'Associazione, tutte le controversie inerenti e conseguenti il presente accordo saranno risolte a termini di legge. È competente in tal senso il Tribunale di Reggio Emilia. Sono esclusi arbitri.

ART. 16 - Spese contrattuali
Le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 2 comma 4 della Tariffa parte seconda D.P.R.

n°131/1986, o eventuali altre spese necessarie per dare corso legale il presente accordo, immediate e future, saranno a carico del concessionario.

Le parti dichiarano che i rispettivi codici fiscali sono i seguenti:

COMUNE DI SCANDIANO: C.F. 00441150356

…

Letto, approvato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI SCANDIANO

……

p. …

…….....