



*Comune di Miradolo Terme*

*Provincia di Pavia*

CONVENZIONE PER L'USO E LA GESTIONE  
DELL'IMPIANTO POLIFUNZIONALE "I BARATI"  
IN FAVORE DI

---

L'anno .....addì ..... del mese di .....  
nella Residenza Municipale di Miradolo Terme, in attuazione della delibera di Giunta n.  
..... del ...../...../..... esecutiva ai termini di legge; con la presente  
scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

### **Tra**

a) il **Comune di Miradolo Terme**, con sede in Miradolo Terme, Piazza del Comune n. 2/C  
int.II, C.F. 02727990182, in nome e per conto del quale agisce nel presente atto il signor  
\_\_\_\_\_ nella sua qualità di \_\_\_\_\_, nel  
proseguo del presente atto denominato, per brevità, "**concedente**",

**e**

b) Il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_, in rappresentanza  
di \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ nel proseguo  
del presente atto denominata, per brevità, "**concessionario**",

### **premessso**

- che il concedente è proprietario dell'impianto polifunzionale "I Barati" sito in Strada dei Baratti s.n.c. in frazione camporinaldo, catastalmente identificato al Foglio 9, mapp. n. 1128 del catasto terreni del comune di Miradolo Terme, costituito:
  - a. da una parte interamente recintata al cui interno è contenuto ampio spazio a verde e piccoli fabbricati annessi;
  - b. da ulteriore parte non ricadente nella zona recintata, destinata essenzialmente a parcheggio per autovetture;
- che all'Amministrazione Comunale compete l'organizzazione e lo sviluppo di attività volte a sostenere momenti di aggregazione sociale e culturale nell'ambito del proprio territorio, nonché a valorizzare ed ottimizzare la gestione degli impianti di proprietà;
- che l'art.90 della Legge 289/2002, al comma 25, stabilisce che gli enti locali, qualora non intendano gestire direttamente gli impianti di proprietà, potranno affidare la gestione sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari;
- Visto lo schema di convenzione per la concessione approvato con delibera di Giunta n° ..... del ...../...../..... dichiarata immediatamente eseguibile;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 – Premesse**

Le premesse della presente convenzione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

## **Articolo 2 -Oggetto della convenzione**

Il Comune di Miradolo Terme concede l'uso e la gestione dell'impianto al concessionario, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, nell'ubicazione e nella consistenza attuale.

All'inizio della presente concessione verrà redatto un verbale di ricognizione dello stato degli impianti di concerto fra le parti.

Nello stesso tempo, parimenti di concerto tra le parti, verrà redatto un verbale di consegna degli arredi e degli altri beni mobili di proprietà del concedente in dotazione al centro polifunzionale e dati in uso al concessionario.

Il concessionario si impegna a riconsegnare l'impianto al termine della convenzione nel medesimo stato, fatta salva la normale usura e il normale invecchiamento degli immobili. Il concessionario non è responsabile di eventuali danneggiamenti dovuti ad agenti atmosferici, assestamento del terreno, calamità naturali di ogni sorta.

## **Articolo 3 -Durata della convenzione**

La durata della concessione si intende fissata in 5 anni dal        al        ;

E' ammessa disdetta anticipata e motivata da una delle due parti, essa può essere comunicata in qualsiasi momento con almeno TRE mesi di preavviso, fatta salva la possibilità di risoluzione senza preavviso per il concedente nel caso si verificassero tre segnalazioni di inadempienza con susseguenti applicazioni di penalità secondo quanto disposto dalla presente convenzione.

## **Articolo 4 – Revoca**

La concessione che forma oggetto del presente atto potrà essere revocata in qualsiasi momento dal comune, per comprovati motivi di pubblica utilità o di pubblico interesse.

La concessione potrà essere, altresì, revocata qualora si verifichi lo scioglimento del concessionario o comunque si verifichino sostanziali modifiche alla struttura giuridica dello stesso, tali da far venir meno il rapporto fiduciario sulla base del quale la presente convenzione è stipulata.

In tali casi la concessione cesserà ad ogni effetto dalla data di ricevimento della relativa comunicazione scritta del concedente.

## **Articolo 5 – Oneri a carico del concessionario**

Il concessionario ha l'obbligo di:

- vigilare e custodire con la massima cura l'impianto polifunzionale oggetto della presente convenzione, nella sua consistenza attuale e futura, preservandone e garantendone per tutta la durata del presente rapporto la piena funzionalità e la fruibilità da parte dell'utenza; il concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto;
- non porre in essere alcun atto (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, di sub-concessione, locazione, comodato, associazione in partecipazione, ecc.) che comporti, di fatto, il trasferimento a terzi della gestione dell'impianto;

- provvedere a proprie cure e spese allo sgombero della neve da tutta l'area dell'impianto sportivo;
- non apportare alcuna innovazione e/o modificazione all'impianto in oggetto senza specifica preventiva autorizzazione scritta del concedente;
- pulire i locali e le aree di pertinenza del centro, secondo la diligenza del buon padre di famiglia;
- provvedere alla cura delle aree verdi, provvedendo altresì allo smaltimento dei residui di sfalcio secondo le vigenti disposizioni di legge;
- eseguire l'ordinaria manutenzione dei locali, attrezzature ed aree di pertinenza dell'impianto oggetto della presente convenzione;

### **Articolo 6 – Manutenzione ordinaria**

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi necessari a mantenere nel tempo la fruibilità dell'impianto al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Relativamente alla manutenzione ordinaria a carico del concessionario si elencano i principali interventi richiesti:

- imbiancatura pareti immobili ove necessario;
- sostituzione di lampade e lampadine bruciate;
- riparazione e sostituzione di rubinetterie danneggiate;
- riparazione di serrature, infissi e vetri rotti;
- sistemazione scarichi otturati;
- riparazione o sostituzione degli arredi, attrezzature o altri beni mobili danneggiati o troppo usurati;

Tutte le riparazioni/sostituzioni dovranno essere fatte dal concessionario nel momento in cui viene constatato il guasto o la rottura nel rispetto delle regole tecniche in materia da tecnici abilitati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere eseguiti nel rispetto delle regole tecniche in materia e nell'osservanza delle norme sulla sicurezza, a cura e spese del concessionario, riservandosi il concedente il potere di controllo circa la effettiva corretta esecuzione degli interventi manutentivi.

Di ogni conseguenza provocata dalla omessa o negligente esecuzione degli interventi manutentivi è unico responsabile il concessionario, nei confronti di terzi o aventi diritto per eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere conseguentemente necessari.

Spetta inoltre al concessionario un generale dovere di controllo circa la sicurezza delle strutture e degli impianti ed un correlativo obbligo di segnalazione al concedente di eventuali situazioni di pericolo.

Le parti si danno reciprocamente atto che i lavori di manutenzione ordinaria sono elencati a titolo esemplificativo.

## **Articolo 7 – Manutenzione straordinaria**

Per “*manutenzione straordinaria*” si intenderà l'insieme degli interventi (a titolo esemplificativo ma non esaustivo di riparazione straordinaria, sostituzione integrale, installazione ex novo), comprensivi di materiali e manodopera, necessari e/o opportuni per rinnovare, sostituire e/o ampliare parti strutturali o tecnologiche dell'impianto.

Non è consentito al concessionario alcun intervento di modifica, integrazione, trasformazione delle strutture dell'impianto oggetto della presente convenzione, salvo gli interventi manutentivi sopra specificati, o salvo specifica autorizzazione scritta rilasciata dal concedente.

Il concessionario dovrà, in ogni caso, munirsi del titolo abilitativo edilizio.

Il concedente si riserva comunque il diritto di ordinare la demolizione o la rimozione delle opere non autorizzate.

La demolizione o la rimozione dovranno essere eseguite a cura ed a spese del concessionario entro quindici giorni dalla comunicazione tramite lettera raccomandata.

In ogni caso, in relazione ai sopra indicati interventi, il concessionario nulla potrà pretendere dal concedente a titolo di rimborso spese o a qualunque altro titolo.

Allo scadere della presente convenzione, tutte le strutture eventualmente realizzate nel periodo di durata della convenzione dai soggetti sottoscrittori della stessa, rimarranno di proprietà del concedente senza che il concessionario possa avanzare alcuna richiesta di rimborso o indennizzo in relazione al valore delle strutture eventualmente realizzate.

## **Articolo 8 – Obblighi e facoltà del concedente**

Il concedente ha l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, alla “manutenzione straordinaria” del centro polifunzionale.

Qualora il concedente dovesse procedere ad interventi di manutenzione straordinaria tali da imporre la chiusura parziale o totale dell'impianto, lo stesso dovrà concordare con il concessionario il periodo di intervento, ove ciò sia possibile.

Il concedente ha la facoltà di effettuare, durante gli orari di apertura dell'impianto, ispezioni periodiche a mezzo dei propri incaricati per verificare il mantenimento in perfetta efficienza del centro e in generale delle strutture ivi installate, con facoltà di intimare al concessionario il compimento di quegli interventi di manutenzione ordinaria ritenuti, a suo insindacabile giudizio, urgenti ed improcrastinabili.

## **Articolo 9 – Canone**

Il concessionario per la concessione del centro polifunzionale pagherà un canone **annuale** al concedente di €. **1200,00** (milleduecento/00 euro), che dovrà essere corrisposto anticipatamente in **due rate** rata il **1° luglio e una al 1° gennaio** di ogni anno.

## **Articolo 10 – Pagamento delle utenze**

Il concessionario dovrà farsi carico del pagamento di tutte le utenze (acqua, metano, luce, gas ecc) necessarie per il funzionamento dell'impianto.

## **Articolo 12 – Utilizzo dell'impianto**

Il concessionario, in quanto gestore dell'impianto, potrà programmare autonomamente la propria attività, comunicando al concedente il proprio calendario di massima di utilizzo.

L'amministrazione si riserva l'accesso incondizionato al centro polifunzionale per i bambini frequentanti la scuola materna, primaria, secondaria di primo grado, per i centri estivi e per attività organizzate direttamente dal concedente o dalle istituzioni scolastiche con il patrocinio del concedente stesso a livello ricreativo, con preavviso di almeno 1 mese, salvo causa di forza maggiore, e per il tempo strettamente necessario per lo svolgimento delle stesse.

Verrà in ogni caso salvaguardato l'utilizzo dell'impianto da parte del concessionario nelle giornate di attività precedentemente programmate.

Parimenti il concessionario non sarà responsabile per i danni causati all'impianto nel corso di dette attività.

### **Articolo 13 – Controlli**

Il concedente si riserva ampia facoltà di effettuare verifiche e controlli senza preavviso sull'andamento della gestione dell'impianto, in relazione agli obblighi posti in capo al concessionario della presente convenzione.

Il concessionario è tenuto ad assicurare sempre l'accesso agli incaricati del concedente, agevolandone le funzioni ispettive e di controllo.

### **Articolo 14 – Apposizione di pubblicità**

Il concessionario può posizionare cartelloni e/o striscioni pubblicitari utilizzando le strutture dell'impianto oggetto della presente convenzione, nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti. L'introito di tali pubblicità sarà a favore del concessionario, il quale si impegna a corrispondere l'importo delle relative tasse e imposte, ove si debba provvedere al loro pagamento.

### **Articolo 15 – Responsabilità del concessionario in quanto gestore dell'impianto - Assicurazioni**

Il concessionario assume piena responsabilità per le funzioni assolute nei termini di cui al precedente art.5 ed esenta il concedente per danni a persone o cose cagionati da proprie responsabilità o comportamenti non conformi a quanto previsto dalla presente convenzione o dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

E' fatto obbligo al concessionario di stipulare un'assicurazione per RCT con un massimale unico anno/persone/cose non inferiore ad euro 1.500.000.

Il concessionario consegna, all'atto di stipula della presente convenzione, copia delle polizze sopra indicate, regolarmente sottoscritte e quietanzate dalle parti. Copia della polizza assicurativa è pertanto prodotta al concedente.

Il concessionario è tenuto inoltre ad assicurare contro gli infortuni i propri aderenti che prestino attività oggetto della presente convenzione.

Il concessionario è esentato da responsabilità derivanti dalle attività svolte da altri soggetti, salvo il caso che eventuali danni derivino dal mancato rispetto degli obblighi assunti secondo quanto disposto dal precedente art.5 della presente convenzione.

### **Articolo 16 – Fidejussione**

A garanzia della corretta esecuzione della presente convenzione e del mantenimento in condizioni di integrità del complesso immobiliare in oggetto, delle attrezzature, impianti ed accessori, salvo il normale deperimento d'uso, il concessionario ha prestato l'allegata

fidejussione bancaria/polizza fideiussoria emessa in favore del concedente da ..... n. di polizza ..... con decorrenza inizio e fine convenzione , periodo di vigenza della presente Convenzione, per un importo pari € 12.000,00.

Gli immobili dovranno essere riconsegnati, allo scadere della convenzione, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, salvo il normale deterioramento d'uso. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dall'uso dovranno senz'altro essere risarciti dal concessionario al concedente, al quale è riservata la facoltà di rivalersi sulla fidejussione prestata a garanzia della presente convenzione.

La fidejussione bancaria o polizza assicurativa di cui al comma precedente deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività in quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 17 – Risoluzione della convenzione**

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

1. Sospensione non autorizzata delle attività;
2. Utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
3. Mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti o del concedente;
4. 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;
5. sub-affidamento a terzi senza la prevista autorizzazione del concedente;
6. scioglimento o cessazione del concessionario;
7. cessione a terzi in tutto o in parte della presente convenzione;
8. gravi o reiterate inosservanze alla presente convenzione;
9. mancata prestazione e presentazione delle polizze fideiussorie e delle garanzie assicurative previste dalla presente convenzione nei termini ivi indicati.

In tali casi l'Amministrazione Comunale potrà risolvere di diritto la convenzione comunicando al concessionario, con raccomandata A/R, di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa ed indicando la data dalla quale la risoluzione produrrà i suoi effetti.

La risoluzione avrà effetto immediato nei casi di particolare gravità e pregiudizio del servizio.

L'applicazione della risoluzione del contratto non pregiudica la messa in atto, da parte del concedente, di una richiesta di risarcimento per danni subiti.

### **Articolo 18 – Penali**

Al di là dei casi di risoluzione della convenzione e del risarcimento dei danni il concedente comminerà al concessionario il pagamento delle seguenti penali:

- a) € 50,00 per ogni giorno di ritardo dalla formale richiesta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di intervento posto a carico del concessionario ai sensi della presente convenzione;
- b) € 50,00 per ogni evento denotante comportamento scorretto nei confronti degli utenti o del concedente.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione, cui il concedente potrà proporre controdeduzioni nel termine massimo di giorni 5 dalla data di suo ricevimento, e l'importo della stessa potrà essere detratto dalle rate del corrispettivo di cui al precedente art. 10.

Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il concedente ha la facoltà di ordinare e far eseguire d'ufficio, con oneri a carico del concessionario, i lavori necessari per il regolare funzionamento degli impianti qualora il concessionario, appositamente diffidato, non vi ottemperi nel termine assegnatogli.

#### **Articolo 19 – Foro competente**

Per qualsiasi controversia che insorgesse nell'applicazione della presente scrittura si conviene essere esclusivamente competente al foro di Pavia.

#### **Articolo 20 – Privacy**

Si informa che ai sensi dell'art.13, comma 1° del D.Lgs 30/06/2003 n.196, i dati forniti saranno raccolti presso l'Ente, esclusivamente per le finalità connesse alla presente Convenzione e saranno trattati anche successivamente. Il conferimento di tali dati è obbligatorio e le informazioni potranno essere comunicate unicamente alla Amministrazioni Pubbliche interessate. L'interessato gode dei diritti di cui all'art.7 del citato decreto, tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, nonché alcuni diritti complementari tra i quali il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati e nomi, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del Responsabile del Procedimento.

#### **Articolo 22 – Spese**

Tutte le spese della presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, ivi comprese quelle di registrazione (ad eccezione dell'I.V.A. che è a carico del concedente) sono a carico del concessionario.

#### **Art.23 – Norma Transitoria**

Fino alla posa e messa in funzione di un contatore dedicato in via esclusiva al centro polifunzionale, non sarà dovuto il corrispettivo per la gestione dell'impianto di cui al precedente art. 10.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti in data ...../...../.....

\_\_\_\_\_  
Comune di Miradolo Terme

\_\_\_\_\_  
Il Legale Rappresentante