

**Rep. N.**

**CONVENZIONE INTEGRATA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’IMPIANTO SPORTIVO TENNIS SITO IN VIA SIGNORINI ALL’INTERNO DEL COMUNE DI SUBBIANO**

L’anno [●] addì [●] ([●]) del mese di [●] con la presente scrittura privata

**TRA**

L’Amministrazione **Comunale di Subbiano**, con sede legale in Via Verdi, 9, sede temporanea Via Garibaldi, 1 - 52010 Subbiano (AR), P. IVA/C.F. 00274760511, rappresentata da Laura Paolucci nata a Arezzo il 13/06/1978 C.F. PLCLRA78H53A390F, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Via Verdi, 9, sede temporanea Via Garibaldi, 1, nella sua qualità di Responsabile dell’Area 3 la quale dichiara di agire non in proprio ma nell’interesse ed in rappresentanza del Comune suddetto, ai sensi dell’art. 107, comma 3, lett. C, del D.Lgs. 18.08.200 n. 267 ed in esecuzione del decreto sindacale n. 28 del 23/06/2023;

**E**

Il Sig. Mauro Sacchetti nato ad Arezzo il 01/11/1964 C.F. SCCMRA64S01A390J, il quale interviene al presente atto e agisce non in proprio, bensì in nome, per conto e nell’interesse della “**Tennishool Life A.S.**” con sede in via Salvemini, 10, Subbiano, p.iva 02260860511, nella sua qualità di Presidente, e il Sig. Giuseppe Salvi nato ad Arezzo il 09/03/1964 C.F. SLVGPP64C09A390P, il quale interviene al presente atto e agisce non in proprio, bensì in nome, per conto e nell’interesse dell’“**Associazione tennis Subbiano**”, con sede in via Salvemini snc, p.iva 01550740516, nella sua qualità di Presidente;

(di seguito cumulativamente anche solo le “**Parti**”)

### Premesse

- con atto di concessione sottoscritto in data 2.10.2019 (di seguito anche solo “**Concessione**”) il Comune di Subbiano (nel prosieguo anche solo “**Concedente**”), a seguito di selezione ad evidenza pubblica, ha affidato all’RTI composto da due Associazioni Sportive Dilettantistiche, la Tennis School Life ASD, quale mandataria, e la Associazione Tennis Subbiano ASD, quale mandante (di seguito anche solo “**Concessionario**”), la concessione dell’impianto sportivo costituito da:

- i) edificio adibito a spogliatoio (per donne e uomini), infermeria/segreteria, magazzino e locale della centrale termica, con ripostiglio;
- ii) campo da tennis in sintetico con struttura di copertura fissa;
- iii) n. 2 campi da tennis in terra battuta rossa con pallone pressostatico ad uso stagionale (di seguito anche solo “**Impianto**” o “**Impianto del Tennis**”)

- la durata della Concessione, stabilita inizialmente in anni quattro, con atto rep. n. 647/2019 è stata estesa, con atto rep. n. 945/2023, in attuazione di una esplicita previsione in tal senso contenuta nell’art. 4 dell’atto di concessione, fino al 1.10.2027, con un canone annuo a carico del Concessionario quantificato in euro 4.500,00;

- in attuazione di un indirizzo già assunto dalla amministrazione prima della indizione della procedura ad evidenza pubblica che ha portato all’affidamento della Concessione, il Comune ha affidato i lavori per la sistemazione dell’Impianto del Tennis, nell’ambito dei quali si prevede la realizzazione di un nuovo spogliatoio e un campo sintetico in prossimità dei due campi di tennis in terra rossa, mentre gli attuali spogliatoi, così come l’area su cui è collocato il campo sintetico, saranno destinati ad altro Impianto (di seguito anche i “**Nuove Strutture**”);

- nella Concessione rep. n. 647/2019, all'art. 8, si prevede che il Comune *“in qualunque momento e con preavviso di 30 giorni consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o pec, potrà apportare all'impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune”*, con l'ulteriore indicazione per cui *“qualora per l'esecuzione delle opere di cui sopra [...] l'impianto dovesse essere reso e/o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo, potranno essere richiesti dal concessionario”*;

- con l'art. 4 d.lgs. 38/2021, entrato in vigore il 1.1.2023, è stata introdotta una disciplina di favore per la realizzazione degli impianti sportivi con la quale, al comma 12, si prevede che *“le misure di semplificazione e di incentivazione di cui al presente articolo si applicano anche nel caso in cui la proposta di ammodernamento e riqualificazione sia presentata dalla sola associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto”*, con la possibilità che al proponente venga riconosciuta la facoltà di ridefinire *“i termini contrattuali in essere per l'utilizzo da parte della Società e Associazione sportiva proponente dell'impianto oggetto di intervento”*;

- in applicazione del predetto art. 4, comma 12, d.lgs. 38/2021, in data 7.4.2023 il Concessionario ha presentato una istanza ex art. 4, comma 12, d.lgs. 38/2021 con la quale propone di realizzare, in prossimità degli attuali campi da tennis in terra rossa, due campi da padel e uno da pickleball, con allungamento della concessione (di seguito anche solo **“Opere di Riqualificazione”** che, unitamente all'Impianto, potranno essere di seguito definite come **“Opere di Concessione”**);

- è stata avviata una trattativa tra Concedente e Concessionario rivolta a individuare un accordo più complessivo che, oltre alle Opere di Riqualificazione proposte ex art.

4, comma 12, d.lgs. 38/2021, recepisce il futuro inserimento in Concessione anche delle novità impiantistiche che saranno introdotte con le Nuove Strutture;

- in detto accordo, partendo dal Piano Economico Finanziario allegato dal Concessionario alla proposta ex art. 4, comma 12, d.lgs. 38/2021, è stato condiviso un secondo Piano Economico Finanziario (di seguito anche solo “PEF”) che, sviluppato sugli anni necessari al recupero dell’investimento che il Concessionario dovrà sostenere per la realizzazione delle Opere di Riqualificazione, costituisce presupposto dell’allungamento della durata della Concessione;

- con delibera di Giunta Comunale n. 65 del 07/07/2023 è stato dichiarato il pubblico interesse dell’intervento proposto dal Concessionario ai sensi dell’art. 4, comma 4, del D. Lgs. n. 38/2021, avente ad oggetto la realizzazione di due campi da padel e di un campo da pickleball, in prossimità degli attuali campi da tennis in terra rossa di Subbiano, nel terreno di proprietà comunale individuato catastalmente al Fg. 35 part. 482 (ex campo da calcio - esclusa la parte di terreno in cui è prevista la realizzazione del nuovo campo da tennis in sintetico);

- che con la stessa giunta n. 65/2023 è stato raggiunto un accordo complessivo tra le Parti sulla base dei seguenti principi, che saranno meglio declinati nel successivo articolato:

i) prolungamento della concessione di quindici anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto integrativo;

ii) riconoscimento di un aumento del canone annuo ad euro 9.500,00, a partire dalla messa a disposizione del Concedente delle Nuove Strutture;

iii) estensione del regime concertato delle tariffe di cui all’art. 6, comma secondo, lett. f), anche alle tariffe applicate ai campi da padel e da pickleball;

iv) rischio di domanda rispetto ai nuovi campi da padel e pickleball in capo in via esclusiva al Concessionario, il quale pertanto dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa e o richiesta nei confronti del Comune laddove il livello di domanda ipotizzato nel PEF proposto non venisse raggiunto;

v) assunzione da parte del Concessionario della manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Riquilificazione, fermo che le stesse a fine concessione saranno acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune;

- è interesse delle Parti procedere alla redazione di una nuova Concessione che, recependo le novità connesse alla realizzazione delle Nuove Strutture e delle Opere di Riquilificazione, sostituisca quella originaria come già integrata con atto rep. n. 945/2023.

Fermo che le predette premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto integrativo, le Parti convengono e stipulano quanto segue

#### **Art. 1 – OGGETTO**

Oggetto del presente atto è l'affidamento in concessione dell'impianto da tennis sito in Via Signorini.

L'Impianto è composto da:

i) campo da tennis con fondo in cemento e struttura di copertura fissa.

ii) n. 2 campi da tennis con fondo in terra battuta rossa e copertura con pallone pressostatico ad uso stagionale;

iii) edificio esistente adibito a spogliatoi (per gli uomini e per le donne), infermeria/segreteria, magazzino e locale della centrale termica, ripostiglio, (dotati di attrezzature di proprietà comunale come da allegato inventario).

iv) due campi da padel e uno da pickleball che il Concessionario si obbliga a realizzare, in conformità alla propria proposta avanzata ai sensi dell'art. 4, comma

12, d.lgs. 38/2021 e ai progetti esecutivi approvati dall'amministrazione, con le tempistiche e le modalità che saranno disciplinate dal successivo art. 7.

A seguito della assegnazione al Concessionario delle Nuove Strutture, Il Concessionario si obbliga, rinunciando fin da ora a qualsiasi pretesa e/o richiesta nei confronti del Concedente:

- a prendere in affidamento il nuovo spogliatoio e il nuovo campo sintetico che sarà realizzato in prossimità dei due campi di tennis in terra rossa;

- a rinunciare all'affidamento dell'attuale spogliatoio e dell'attuale campo sintetico accettando che gli stessi siano assegnati ad altro Impianto Sportivo e che la gestione di dette strutture passi ad altro soggetto.

#### **Art. 2 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMPIANTO**

L'Impianto si trova nella Zona Sportiva del Capoluogo, accessibile da Via Salvemini e una parte anche da Via Signorini, individuata catastalmente al Fg. 36 part. 1405 sub. 1 (spogliatoi + campo coperto con struttura fissa) e Fg.35 part. 534.

Si allega al presente planimetria con indicazione esatta delle aree oggetto di concessione **(allegato A). FARE ALLEGATO**

Si precisa fin da ora che la perimetrazione dell'Impianto sarà rivista al momento della realizzazione delle Opere di Riqualificazione e della messa disposizione del Concedente delle Nuove Strutture; al momento del completamento delle Opere di Riqualificazione e della presa in consegna delle Nuove Strutture, sarà redatto tra le parti un Verbale di Consegna.

#### **Art. 3 - PROCEDURE DI CONSEGNA / RICONSEGNA**

Il Concessionario ha assunto la gestione dell'impianto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'atto di consegna, in occasione del quale si è provveduto

a verificare, in contraddittorio tra le parti, lo stato del medesimo e delle relative certificazioni in possesso dell'Amministrazione comunale.

Le operazioni di cui sopra sono risultate da apposito verbale di consistenza redatto in duplice copia debitamente firmato dalle parti.

Alla scadenza della concessione l'impianto sportivo, comprensivo delle Opere di Riqualficazione, dovrà essere restituito al Concedente libero da attrezzature e cose di proprietà del Concessionario, senza il riconoscimento allo stesso Concessionario di alcun indennizzo a nessun titolo e/o ragione.

Il Concessionario non ha diritto a indennità o rimborsi neppure per i miglioramenti apportati all'Impianto, anche se realizzati con il consenso del Concedente. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario. Il Concessionario è comunque tenuto nel corso della gestione all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili o che venissero rimossi dall'impianto.

Le attrezzature, anche mobili, acquistate dal Concessionario funzionali all'impianto e parti integranti dello stesso, autorizzate dagli uffici comunali preposti, e che risultano nei bilanci di gestione presentati, divengono dotazioni di proprietà dell'Amministrazione comunale senza alcuna possibilità di rivalsa.

Le predette pattuizioni valgono anche in caso di riconsegna anticipata dell'Impianto a qualsiasi titolo e/o ragione la stessa dovesse intervenire, quindi anche in caso di revoca, recesso e/o risoluzione della Concessione.

#### **Art. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della Concessione viene rideterminata, nel rispetto dell'art. 4, comma 12, d.lgs. 38/20201, in 15 (quindici) anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente

atto integrativo.

#### **Art. 5 - RAPPORTI**

Il Concessionario individua un soggetto referente, il cui nominativo viene comunicato all'Ufficio comunale competente, per la verifica e il controllo circa gli obblighi derivanti dal rapporto concessorio come definiti dalla presente convenzione.

#### **Art. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento e manutenzione delle strutture assegnate, assumendosi gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione.

In particolare il concessionario si impegna:

a) ad attuare il progetto di gestione come proposto in sede di gara, tenendo conto delle modifiche proposte al momento della presentazione dell'Intervento di Riqualificazione ex art. 4, comma 12, d.lgs. 38/2021, traslando detti oneri sulle Nuove Strutture nel momento in cui le stesse rientreranno, con il verbale di consegna di cui all'art. 2, nel perimetro dell'oggetto di concessione;

a bis) realizzare le Opere di Riqualificazione nei termini di cui al successivo art. 7;

b) a provvedere alla volturazione di tutte le utenze presenti nell'impianto (acquedotto, gas metano, fognatura pubblica, telefono, rete trasmissione dati, ecc);

c) ad effettuare la manutenzione ordinaria dell'Impianto del Tennis, come eventualmente modificato per effetto delle Nuove Strutture, mentre rispetto alle Opere di Riqualificazione costituite dai due capi da padel e da quello da pickleball, il Concessionario si assume l'onere sia della manutenzione ordinaria, come disciplinata all'art. 8, sia di quella straordinaria, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 9;

d) ad effettuare la pulizia dell'impianto, sia per le attività ordinarie e continuative, sia per le gare o le manifestazioni sportive;

e) a rispettare gli obblighi e le prescrizioni impartite dalle autorità preposte alla prevenzione incendi, e alla pubblica sicurezza;

f) ad applicare tariffe per i corsi della scuola tennis, padel e pickleball adulti e bambini, in linea con le annuità precedenti; gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale;

g) a garantire spazi idonei per l'utilizzo dei campi da tennis da parte dei fruitori e dei soci;

h) ad esporre il tariffario d'uso dell'impianto in modo visibile all'utenza;

i) all'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel rispetto delle assegnazioni d'uso rilasciate;

j) a dare comunicazione, in applicazione del D. Lgs. nr 81/2008, all'Ufficio comunale competente del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero di colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ha la responsabilità della sicurezza dei luoghi di lavoro, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa);

k) al rispetto degli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria. Il Concessionario risponde, in ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;

l) alla tenuta in perfetta efficienza del locale pronto soccorso e di dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso;

m) in merito alla SCIA antincendio deve essere presentata ai vigili del fuoco (o solamente volturata se già presente, come per esempio per il tennis) da parte di chi gestisce l'attività, inoltre è onere di colui che gestisce l'attività adempiere ai vari obblighi ad essa correlati (x es. redazione piano evacuazione, manutenzione periodica prevista dalla normativa di tutti i presidi antincendio (estintori, maniglioni, luci emergenza etc)...) e che i report delle manutenzioni devono essere trasmessi al comune.

n) a farsi carico dei controlli periodici di legge previsti per gli impianti elettrici (controllo periodico differenziali, illuminazione emergenza, verifiche biennale di terra. ecc), dell'impianto idro-termo-sanitario (verifica fumi, prelievo periodico ed analisi batteriologica dell'acqua ai sensi del D. Lgs. 31/2001. se necessario ecc.), dei presidi antincendio (con onere di voltura SCIA dei VV.F. e rinnovo) e tutto ciò che sia imposto dalla normativa di settore vigente;

o) a mantenere in efficienza il defibrillatore (se presente) effettuando periodicamente controllo, revisione e collaudo (come da normativa vigente);

p) a garantire l'accesso all'impianto al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi, autorizzati dall'Amministrazione comunale, nelle strutture o su apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) e al personale dell'Amm.ne comunale addetto al controllo;

q) ad inviare, su richiesta dell'Ente, una relazione circa la situazione generale dell'impianto, sull'attività svolta completa di dati riferiti alla gestione dell'impianto, comprendente gli interventi di manutenzione effettuati nella stagione sportiva precedente ed il programma delle attività da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo.

Si precisa che tutti i predetti impegni, anche laddove non sia precisato, sono da intendersi riferiti a tutte le strutture oggetto di Concessione, quindi anche le Opere di Riqualificazione una volta realizzate e le Nuove Strutture una volta assegnate.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze, ne fa formale contestazione al concessionario mediante raccomandata A.R. o Pec, intimando l'eliminazione di dette inadempienze.

#### **Art. 7 - REALIZZAZIONE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E RISCHI CONNESSI**

Ferma la proprietà in capo al Comune Concedente fin dalla loro costruzione, le Opere di Riqualificazione saranno realizzate con oneri, sia progettuali che di realizzazione, ad esclusivo carico del Concessionario; al termine della Concessione dette Opere di Riqualificazione, al pari del restante Impianto del Tennis, saranno restituiti dal Concessionario al Concedente, senza il riconoscimento al Concessionario di alcun indennizzo a nessun titolo e/o ragione.

Rispetto a dette Opere di Riqualificazione, fatti salvi gli obblighi di manutenzione meglio disciplinati all'art. 9, il Concessionario è obbligato ad eseguirle in conformità al progetto esecutivo approvato dalla Stazione Appaltante.

Spetta all'amministrazione verificare detta conformità, in mancanza della quale sarà onere del Concessionario intervenire a proprie spese per superare i vizi, i difetti e comunque le mancate conformità riscontrate dall'amministrazione; in caso di inadempimento del Concessionario rispetto alle indicazioni impartite dall'amministrazione, quest'ultima potrà intervenire direttamente con oneri che porrà a carico del Concessionario.

Il Concessionario si obbliga altresì a completare dette Opere di Riqualificazione **entro 24 mesi** dalla sottoscrizione della presente; in caso di ritardo il Concedente

potrà applicare una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo delle Opere di Qualificazione indicato nel PEF allegato al presente atto, fino al valore massimo pari al 10% del predetto importo, superato il quale sussiste il diritto del Concedente alla risoluzione di diritto, ex art. 1456 cod. civ., della Concessione.

Rispetto alle Opere di Riqualficazione il Concessionario assumerà, altresì, oltre al rischio di domanda, il rischio legato al ritardo nei tempi di realizzazione, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento.

#### **Art. 8 - MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO**

Per manutenzione si intendono tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, oltre che quelli derivanti da guasti, necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene. A titolo esemplificativo di seguito si elencano gli interventi di competenza:

- manutenzione di quadri elettrici in genere con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione, con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- verifica periodica degli idranti e degli estintori;
- riparazione e sostituzione della rete di recinzione, e reti interne all'impianto comprese le recinzioni aeree;
- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;
- mantenimento delle aree verdi, ad esclusione della potatura degli alberi di alto

fusto;

- riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva quali panchine, reti, etc.;

- prelievo periodico ed analisi batteriologica dell'acqua ai sensi del D. Lgs. 31/2001;

Nel caso di inadempienza da parte del Concessionario, l'Amministrazione comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del concessionario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine provvederà ad inviare idonea diffida ad eseguire i lavori entro un preciso termine. In caso di inadempimento reiterato, l'Amministrazione potrà revocare la concessione. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento del Concessionario, sarà cura dell'Amministrazione comunale effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.

La predetta attività di manutenzione dovrà essere estesa anche alle Nuove Strutture una volta che l stesse saranno assegnate dal Concedente al Concessionario.

#### **Art. 9 - MANUTENZIONE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE**

Con specifico riferimento alle sole **Opere di Riqualificazione**, durante l'intero periodo di durata della Concessione, il Concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, oltre a tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria, come specificati all'art. 8, anche la manutenzione straordinaria.

In caso di inadempimento del Concessionario ai propri obblighi di manutenzione, il Concedente, trascorso il termine assegnato al Concessionario inadempiente per l'adempimento, avrà facoltà di provvedervi direttamente, con diritto al rimborso di tutte le spese sostenute.

A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, il Concessionario è tenuto a:

- eseguire, organizzare e gestire tutti i servizi manutentivi nel rispetto delle

normative vigenti;

- organizzare i lavori di manutenzione con idonea manodopera, in relazione all'entità dell'intervento manutentivo da eseguire, con tutte le più moderne e perfezionate tecniche di esecuzione per assicurare un perfetto e rapido intervento;

- organizzare la custodia e la sorveglianza del cantiere per gli interventi di manutenzione, sia di giorno che di notte, adibendovi il personale e i mezzi necessari;

- far eseguire tutte le prove e i controlli che le vigenti normative ordinano di effettuare sugli

impianti, sulle opere e sui materiali impiegati;

- far eseguire gli interventi manutentivi, ove previsto dalla legge, solo da imprese a ciò abilitate, le quali devono rilasciare, a cura del personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qual volta si rendano necessarie.

In ragione di detta attività di manutenzione, il Concessionario si obbliga, al termine della Concessione, a restituire al Comune le Opere di Qualificazione in buono stato di conservazione.

#### **Art. 10 - INAGIBILITA' DELL'IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI**

IL Concedente, in qualunque momento e con preavviso di giorni 30 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. o Pec, potrà apportare all'impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune e necessarie.

Qualora, per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per qualunque altro motivo ascrivibile all'Amm.ne comunale, l'impianto dovesse essere reso e/o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo, potranno essere richiesti dal concessionario.

In ragione di quanto sopra, il Concessionario rinuncia fin da ora a qualsiasi richiesta

e/o pretesa rispetto agli eventuali disagi connessi alla realizzazione da parte del Comune delle Nuove Strutture, a prescindere dal tempo necessario alla loro completa esecuzione.

#### **Art. 11 - MODALITA' UTILIZZO DELL'IMPIANTO**

Il concessionario cura l'uso pubblico dell'impianto, ne consente l'utilizzazione a chiunque, a prescindere dall'adesione a Società sportive, con l'obbligo di applicare le tariffe concordate con l'Amministrazione per la generalità degli impianti sportivi comunali, all'interno dei quali devono ricomprendersi anche le Opere di Riqualficazione costituite dai due campi da padel e da quello da pickleball.

Le tariffe concordate, che ribadiamo devono essere fissate anche per i due capi da padel e per quello da pickleball, devono essere esposte, a cura delle società, in luogo visibile al pubblico.

Il Concessionario utilizza l'impianto nel rispetto del progetto di gestione presentato per ottenerne l'affidamento in concessione. Eventuali variazioni dovranno ottenere il nulla osta del Concedente.

#### **Art. 12 - PUBBLICITÀ ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO E SPONSORIZZAZIONI**

È consentita ogni forma di pubblicità nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento sulla pubblicità e sull'applicazione del canone degli impianti pubblicitari vigente al momento della realizzazione della pubblicità stessa. Il concessionario è comunque responsabile del pagamento della tariffa ove essa sia previsto dalla normativa in vigore.

#### **Art. 13 – RENDICONTO**

Per ogni anno finanziario il Concessionario ha l'**obbligo di trasmettere** al Comune di Subbiano, **entro il 30.6** dell'anno successivo a quello oggetto di Rendiconto del

solo impianto di Subbiano, una relazione dettagliata dell'attività svolta nell'anno sportivo appena trascorso, relativa all'avvenuta gestione dell'impianto, comprensiva quindi dei due capi da padel e per quello da pickleball dall'anno successivo a quello di loro realizzazione, anche con i seguenti dati:

- numero di associazioni che utilizzano l'impianto sportivo e ore loro riservate;
- ore di utilizzo da parte del Concessionario;
- iniziative varie, campionati e manifestazioni effettuate;
- bilancio consuntivo di gestione dell'impianto affidato che dovrà comprendere introiti pubblicitari, sponsorizzazioni, contributi vari legati all'impianto, apporti derivati dai servizi di supporto, rilevanti interventi di manutenzione.

#### **Art. 14 – RESPONSABILITÀ'**

Il Concedente è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti, utenti fruitori dell'impianto e prestatori d'opera.

Il Concessionario, sotto la propria responsabilità, potrà avvalersi di società o ditte esterne per l'affidamento dei servizi di custodia, di pulizia e quanto necessario alla gestione dell'impianto sportivo nel rispetto della normativa vigente.

Il Concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali. Il Concessionario risponde dei danni, comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno dell'impianto sportivo oggetto della convenzione ed esonera espressamente, senza alcuna riserva, l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità ed assume pienamente ed incondizionatamente l'onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori (ove previsti) compresi.

Il Concessionario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l'errato uso degli impianti tecnologici.

Il Concessionario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque provochi danni materiali alla struttura dell'impianto sportivo, a persone o cose, non rispettando le norme interne d'uso.

Ed inoltre il concessionario è responsabile per ogni danno arrecato, anche da terzi, a beni mobili ed immobili, nonché agli impianti dati in uso, e dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni ed ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti sotto il controllo dei competenti uffici comunali.

#### **Art. 15 - GARANZIA ASSICURATIVA**

È a carico del Concessionario l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose a tutela dei rischi derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi oggetto del presente capitolato con congruo massimale minimo; detta polizza dovrà coprire anche eventuali danni alle strutture di proprietà del Concedente, compresi i due campi da padel e quello da pickball una volta realizzati. I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata della concessione. Il concessionario si impegna inoltre a fornire per tempo all'Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.

Si precisa che la stipula delle predette polizze viene richiesta esclusivamente per una maggiore tutela del Concedente e degli utenti del servizio, pertanto l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa

imputabili ai sensi di legge. lasciando in capo alla stessa la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati.

Il Concedente sarà quindi tenuto indenne per eventuali danni non coperti dalle polizze assicurativa, ed inoltre le eventuali franchigie e/o scoperti non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati.

Il valore delle polizze assicurative dovrà essere aggiornato al momento della revisione del perimetro di Concessione con un incremento degli attuali massimali pari al [●]% al momento della realizzazione delle Opere di Riqualficazione e del [●]% all'assegnazione delle Nuove Strutture [**Nota:** in alternativa all'incremento percentuale potete inserire un nuovo valore di massimale; valutate in funzione del valore delle opere realizzate e degli attuali massimali].

#### **Art. 16 - CONTROLLI E VERIFICA DELL'EFFICIENZA GESTIONALE**

Il Comune di Subbiano, tramite gli Uffici competenti, si riserva di effettuare controlli al fine di verificare la buona conduzione e gestione dell'Impianto Sportivo nel rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione. A tal fine:

- potranno essere eseguite ispezioni dei documenti contabili:
- potrà essere eseguito ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nella presente convenzione:
- potranno essere eseguite indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.

I dipendenti incaricati al controllo avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento anche preavviso. Il Concessionario e gli Assegnatari d'uso hanno, comunque, la facoltà di chiedere all'Amm.ne comunale eventuali ulteriori verifiche e controlli inerenti alla gestione dell'Impianto Sportivo. Al termine del controllo

l'incaricato redigerà una relazione relativa alle operazioni compiute e a quanto riscontrato. L'Amm.ne sulla base della relazione relativa al controllo effettuato, si riserva di impartire al Concessionario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati con applicazione, se inottemperante alla diffida ad adempiere delle relative sanzioni.

#### **Art. 17 - SORVEGLIANZA SULL'IMPIANTO E SULLE ATTIVITÀ**

Il Concessionario deve vigilare affinché gli Assegnatari d'uso e gli addetti si uniformino e rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari; egli ha facoltà di allontanare temporaneamente dall'impianto gli Assegnatari d'uso che non rispettino, in tutto o in parte, i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite, anche se in possesso di giusto titolo. Delle azioni poste in essere dovrà essere informato, con relazione dettagliata, l'ufficio Sport che valuterà l'adozione di eventuali ulteriori provvedimenti. Il Concessionario che omette di intervenire o di segnalare quanto sopra indicato ne assume la piena responsabilità e conseguenze.

#### **Art 18 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI SUBBIANO**

Il Comune di Subbiano si rende disponibile:

- a fornire l'acqua del pozzo comunale per irrigare i campi terra rossa;
- a permettere lo stoccaggio nel magazzino comunale del pallone dei campi in terra rossa nei mesi estivi a fronte della non realizzazione di opere precarie di stoccaggio.

#### **Art. 19 - RAPPORTI ECONOMICI**

Il Concessionario utilizza l'impianto per le proprie attività e ne riscuote le dovute tariffe da tutti gli altri utilizzatori

Il concessionario è tenuto a versare annualmente al Comune di Subbiano la somma di euro 4.500 quale canone annuo dovuto.

Si prevede che il canone base annuo come sopra determinato:

i) sia soggetto a indicizzazione ISTAT FOI a partire dall'anno successivo alla sottoscrizione;

ii) aumenti ad euro 9.500,00 a seguito della assegnazione al Concessionario delle Nuove Strutture; laddove detta assegnazione avvenga in corso d'anno, l'aumento per l'anno in corso al momento dell'assegnazione sarà parametrato in funzione dei mesi di effettivo utilizzo.

In ogni caso il Concedente si riserva di aggiornare in aumento il valore del canone annuo di euro 9.500,00, oggi calcolato sulla base dei dati dell'Agenzia delle Entrate del 2022, ai dati della stessa Agenzia delle Entrate che risulteranno al momento dell'assegnazione al Concessionario delle Nuove Opere.

Tenuto conto del PEF, che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale, si introduce, oltre all'aggiornamento ISTAT annuale di cui al precedente comma, un'ulteriore causa di incremento del canone base annuo che potrà intervenire con cadenza triennale a partire dall'inizio dell'anno in cui interverrà la modifica del perimetro della concessione per effetto della assegnazione delle Nuove Strutture.

Nello specifico, considerato che il PEF allegato non presenta margini a favore del Concessionario, il canone sarà incrementato di un importo pari al 10% della media degli eventuali utili, formati dalla differenza tra entrate ed uscite, riferite entrambe esclusivamente alla gestione delle opere in concessione, rilevati nel corso del triennio precedente come risultanti dai Rendiconti annuali di cui all'art. 13; affinché le maggiori uscite rispetto a quelle indicate di PEF possano essere valutate nel predetto conteggio è necessario che le stesse siano oggetto di puntuale documentazione da parte del Concessionario, fermo che le stesse non potranno trovare giustificazione in elementi di inefficienza connessi alla gestione

dell'Impianto da ricondurre al Concessionario. Nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 7, non saranno prese in considerazione le maggiori uscite da imputare a ritardi nei tempi di realizzazione delle Opere di Riqualficazione, all'aumento dei costi per la loro esecuzione o ad inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento delle stesse.

Rimane fermo che laddove nel triennio non si realizzino utili non scatterà il meccanismo di incremento del canone di cui al presente articolo, così come non si determinerà alcuna riduzione del canone annuo laddove la gestione dell'Impianto risultasse in perdita, ma solo l'incremento ISTAT.

#### **Art. 20 - VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE DELLA RAGIONE SOCIALE**

Il Concessionario è tenuto a informare l'Amm.ne comunale, tramite raccomandata A/R o Pec, di ogni variazione che intenda apportare alla denominazione, alla ragione sociale e natura giuridica, indicando il motivo della variazione.

Sarà cura dell'Amm.ne comunale richiedere chiarimenti ed eventualmente rilasciare il relativo, necessario, nulla osta.

#### **Art. 21 - REVOCA, RECESSO E RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Per patto espresso, tutti i precedenti articoli e quanto dettagliato in riferimento a tempi, modalità e qualità della gestione, hanno carattere essenziale ed inderogabile per il Concessionario dell'impianto sportivo concesso in gestione. In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nella convenzione, il concedente potrà dichiarare, previa diffida da parte dell'Ufficio Sport e la revoca della concessione con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente. Costituisce

cause di risoluzione di diritto ex art. 1456 cod. civ. della Concessione, nell'interesse esclusivo del Concedente:

1. l'inadempimento delle obbligazioni e delle prescrizioni stabilite in ordine alle condizioni di concessione e alle modalità di utilizzo dell'impianto;

2. l'inadeguata gestione consistente in reiterate ed accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e nel grave pregiudizio dell'igiene dello stesso;

3. il reiterato mancato pagamento del canone dovuto al Comune e delle utenze;

4. il mancato rispetto della normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché all'applicazione del CCNL di categoria vigente e i contratti integrativi decentrati relativi in favore del proprio eventuale personale;

5. il ritardo nell'inizio dei lavori per le Opere di Riqualficazione superiore a 300 giorni rispetto alla data di avvio dei lavori;

6. il ritardo nella conclusione dei lavori per le Opere di Riqualficazione che porti ad una penale superiore al 10% dell'importo delle Opere di Qualificazione indicato nel PEF.

Fermo il risarcimento del danno del Concessionario, in caso di risoluzione per inadempimento del Concedente, lo stesso non avrà diritto a vedersi riconosciuto alcun indennizzo a copertura dell'eventuale parte non ammortizzata dell'investimento eseguito per la realizzazione delle Opere di Riqualficazione.

Allo scadere del termine della concessione in gestione dell'impianto. o in caso di revoca, recesso e/o risoluzione anticipata della stessa, l'Impianto (comprensivo di eventuali attrezzature/arredi di proprietà comunale) dovrà comunque essere riconsegnato in normale stato d'uso e libero da persone o cose che non siano di proprietà comunale entro il termine di tre mesi dalla scadenza.

**Art. 22 - FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia inerente o conseguente il presente avviso il Foro competente è quello di Arezzo.

<b>Per il Comune di Subbiano</b>	<b>Tennischool Life A.S.</b>	<b>Associazione Tennis Subbiano</b>
Ing. jr. Laura Paolucci	Sig. Mauro Sacchetti	Sig. Giuseppe Salvi