

COMUNE DI FIORANO MODENESE

Provincia di Modena

Rep.

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL' IMMOBILE COMUNALE
DENOMINATO BOCCIODROMO DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE, UBICATO IN LARGO MORANDI 1 IN LOCALITA' SPEZZANO DI
FIORANO MODENESE**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso la Residenza Municipale in
Piazza Ciro Menotti, 1

TRA

- il Comune di Fiorano Modenese (C.F. 84001590367) in questo atto rappresentato da

E

- L'Associazione _____ a ciò autorizzato con atto di delibera dell'Assemblea del
.....;

- L'Associazione..... ;

PREMESSO che:

con deliberazione n. _____ la Giunta Comunale ha dettato le linee di indirizzo per
l'assegnazione e la gestione degli spazi disponibili presso il Bocciodromo Comunale sito in
Largo Morandi 1 a Fiorano Modenese;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Oggetto

Oggetto della presente convenzione è la concessione in uso per la gestione dei locali del
Bocciodromo, di proprietà del Comune di Fiorano Modenese, situati in Largo Morandi n° 1, in
località Spezzano di Fiorano Modenese (Mo), meglio individuati nella planimetria che si allega
alla presente convenzione quale parte integrante della stessa.

Le porzioni immobiliari in oggetto, in regola con le norme edilizie e urbanistiche, vengono
affidate in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come la
parte concedente le detiene ed ha diritto di detenerle.

All'atto della consegna sarà redatto verbale di consegna e di consistenza sottoscritto dalle
parti, depositato e conservato agli atti dell'ufficio contratti.

Art. 2 - Concessione degli spazi

Il fabbricato, destinato ad uso impianto sportivo, occupa una superficie lorda di circa 1.900
mq, in cui sono presenti campi da bocce, uno spazio polivalente per attività sportiva (ex
campi bocce), locali adibiti a servizi (spogliatoi, wc, uffici), palestra corpo libero, sala

polifunzionale, bar (escluso dalla presente concessione) e centrale termica. I locali sono tutti posti al piano terra tranne il locale tribuna, che non può più essere utilizzato (l'accesso è interdetto al pubblico), e il locale palestra corpo libero che è posto al primo piano. La concessione è suddivisa su due lotti.

LOTTO 1

Alla associazione è concesso l'uso esclusivo di **n. 4 campi da bocce**, del **locale palestra al primo piano**, dei servizi igienici e dei locali antistanti i campi bocce; è concesso inoltre l'utilizzo condiviso del locale a piano terra antistante lo spazio multisport quando non adibito a spogliatoio dall'affidatario del lotto 2.

L'eventuale concessione a terzi del locale palestra posto al primo piano dovrà essere sottoposto e autorizzato dall'Amministrazione; restano in capo all'Associazione affidataria del lotto 1 tutti gli obblighi e responsabilità previsti dalla presente convenzione.

LOTTO 2

All'Associazione è concesso l'uso esclusivo dello **spazio adibito a multisport** confinante con il bar (ex 4 campi bocce), di uno dei servizi igienici nel blocco bagni antistante i campi bocce (con pulizie e forniture a proprio carico), del locale a piano terra antistante lo spazio multisport da adibirsi a spogliatoio (in disponibilità anche dell'affidatario lotto 1 al di fuori degli orari di attività sportiva). (cfr planimetria All. A)

Le parti concessionarie potranno svolgere le proprie attività esclusivamente negli spazi concessi e permettere l'ingresso del pubblico esterno durante le normali attività entro i limiti indicati all'Art. 8 della presente convenzione.

Qualsiasi diverso utilizzo dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzato dall'Amministrazione.

Le Associazioni dichiarano di aver esaminato le parti dell'immobile concesse e di averle trovate adatte al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti visibili e riconoscibili.

Art. 3 Ambito di attività

Le Associazioni affidatarie devono svolgere, all'interno dei locali in questione, attività di tipo sportivo.

Tali attività, di ambito sportivo, dovranno tendere a favorire il massimo della partecipazione e a determinare così una adeguata fruibilità sociale della struttura e dovranno essere ispirate a finalità democratiche e di pubblica utilità, senza alcun fine di lucro. In particolare le Associazioni affidatarie utilizzeranno, in linea di massima, la struttura assegnata per lo svolgimento di proprie attività sportive e di altri soggetti sportivi mediante la gestione dell'impianto sportivo, ossia delle operazioni che consentono all'impianto di funzionare.

Art. 4 Durata

La durata della presente convenzione è concordemente fissata in anni 3 (tre) con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e scadenza il fatta salva la possibilità di recesso di una o entrambe le parti, da comunicare per iscritto all'Amministrazione.

La concessione potrà essere eventualmente rinnovata per ulteriori tre anni in relazione al permanere in capo alle Associazioni affidatarie delle condizioni che hanno giustificato la concessione.

Art. 5 Obblighi delle Associazioni affidatarie

Le Associazioni affidatarie sono tenute a:

- trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale, entro il mese di aprile, copia del verbale dell'Assemblea dei Soci, che approva la relazione sull'attività svolta nell'anno precedente accompagnata dal rendiconto finanziario per l'esercizio sociale concluso;
- trasmettere al Comune di Fiorano Modenese, copia delle quietanze comprovanti il pagamento annuale del premio relativo alla Polizza assicurativa di cui all'art. 12, debitamente sottoscritta dal rappresentante della Compagnia Assicuratrice;
- condividere gli spazi, su richiesta dell'Amministrazione, con altre associazioni, anche aventi finalità comuni, secondo tempi e modalità da concordare;
- assicurare la formazione di un numero adeguato di volontari per l'utilizzo del defibrillatore presente nell'immobile (presso Bar);
- verificare l'efficienza del defibrillatore posizionato nella struttura (presso Bar) e segnalare all'amministrazione eventuali malfunzionamenti o necessaria manutenzione;
- rispettare il divieto di installazione presso la struttura di qualsiasi video gioco che comporti vincite in denaro;
- vigilare sull'immobile e sull'area ove insiste l'impianto, curandone il controllo quotidiano, la pulizia, l'apertura e chiusura;
- provvedere alle pulizie dei locali dove svolgono le rispettive attività;

Art. 6 Obblighi dell'Associazione assegnataria del LOTTO 1

All'Associazione assegnataria dei campi da bocce competono quali oneri convenzionatori:

- la segnalazione all'amministrazione di eventuali malfunzionamenti della casa dell'acqua ubicata in Piazza Morandi;
- la concessione dell'uso dei servizi igienici agli ambulanti e frequentatori del mercato settimanale del mercoledì;
- la pulizia delle pertinenze esterne dalle cartacce e rifiuti e svuotamento dei cestini compreso quello della casa dell'acqua fino a quando il servizio sarà affidato esternamente dall'Ente;
- il pagamento della TARI;

Art. 7 Obblighi dell'Associazione assegnataria del LOTTO 2

All'Associazione assegnataria dello spazio polifunzionale competono quali oneri convenzionatori:

- il rimborso forfettario pari a € 2000,00 annui delle utenze (intestate al Comune di Fiorano Modenese)
- la voltura e intestazione del CPI e la regolare tenuta registro della sicurezza;

Art. 8 Sicurezza

L'attività dell'impianto sportivo del Bocciodromo, è soggetta a Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) del cui rilascio sta occupandosi l'Amministrazione Comunale.

Per manifestazioni temporanee, fino al rilascio del C.P.I., il gestore dovrà acquisire preventivamente autorizzazione dalla Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali e luoghi di Pubblico Spettacolo.

Successivamente al rilascio, sarà a carico **del soggetto affidatario dello spazio polifunzionale** la voltura e l'intestazione del C.P.I. e la regolare tenuta del registro della sicurezza.

Entrambe le Associazioni affidatarie hanno l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

Ciascuna Associazione nomina un responsabile della sicurezza, che gestirà adeguatamente e nel rispetto delle norme di sicurezza gli spazi assegnati, provvederà affinché, nel corso dell'esercizio, non vengano alterate le condizioni di sicurezza, ed in particolare:

- i sistemi di vie di uscita dovranno essere tenuti costantemente sgombri da qualsiasi materiale che possa ostacolare l'esodo delle persone e costituire pericolo per la propagazione di un incendio;
- dovranno essere mantenuti efficienti i presidi antincendio, eseguendo prove periodiche con cadenza non superiore a 6 mesi;
- dovranno mantenersi costantemente efficienti gli impianti elettrici, in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti;
- dovranno mantenersi costantemente in efficienza i dispositivi di sicurezza degli impianti di ventilazione, condizionamento e riscaldamento;
- dovranno essere presi opportuni provvedimenti di sicurezza in occasione di situazioni particolari, quali manutenzioni e lavori in genere;
- dovrà essere fatto osservare il divieto di fumare.

Il responsabile dovrà inoltre curare che alcuni dipendenti/soci/volontari, addetti in modo permanente al servizio del locale, siano in grado di portare il più pronto ed efficace ausilio in caso di incendio o altro pericolo.

Tutti gli adempimenti necessari per una corretta gestione della sicurezza antincendio dovranno essere pianificati in apposito documento, il Piano di Sicurezza Antincendio, adeguato alle dimensioni e caratteristiche del locale, che specifichi in particolare:

- i controlli;
- gli accorgimenti per prevenire gli incendi;
- gli interventi manutentivi;
- l'informazione e l'addestramento del personale;
- l'istruzione del pubblico, se presente;
- le procedure da attuare in caso di incendio.

Il responsabile, o persona da lui delegata, dovrà inoltre tenere il Registro della Sicurezza Antincendio, contenente i controlli e gli interventi di manutenzione sui seguenti impianti ed attrezzature, finalizzate alla sicurezza antincendio:

- sistema di allarme degli incendi;
- attrezzature ed impianti di spegnimento;
- impianti elettrici di sicurezza;
- porte ed elementi di chiusura per i quali è richiesto il requisito di resistenza al fuoco.

Inoltre dovrà essere oggetto di registrazione l'addestramento antincendio fornita al personale.

Tale Registro dovrà essere tenuto aggiornato e reso disponibile in occasione dei controlli dell'autorità competente.

Capienze

L'affollamento massimo dell'intero edificio è inferiore alle 200 persone.

I locali sono tutti posti al piano terra tranne il locale tribuna (che non è più utilizzato e il cui accesso è interdetto al pubblico) e il locale palestra corpo libero che è posto al piano primo. La capacità di deflusso è assunta pari a 50 persone modulo.

Le vie di esodo a servizio dell'attività sono sovradimensionate rispetto alla capienza massima. Sono presenti n. 2 uscite da n. 2 moduli cad. nella palestra al piano primo con capienza 24 Persone.

Sono presenti n. 4 uscite da n. 3 moduli cad. nell'impianto sportivo piano terra con capienza massima 150 persone.

Art. 9 Oneri di gestione, utilizzo e manutenzione

ONERI DI GESTIONE

I soggetti gestori si obbligano:

- a) a utilizzare e fare utilizzare gli impianti, gli arredi e le attrezzature avute in gestione in modo corretto e con diligenza, osservando tutte le norme di sicurezza e d'igiene, le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti in materia, rispondendo dei danni eventualmente arrecati agli stessi
- b) all'apertura ed alla chiusura dei locali, nonché al riordino degli attrezzi;
- c) a sorvegliare, durante le ore di apertura, l'accesso agli impianti, il rispetto degli orari di utilizzo degli stessi e a far osservare da parte di tutti gli utilizzatori dell'impianto sportivo norme di comportamento all'insegna della massima correttezza e diligenza nell'uso degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e dei servizi;
- d) controllare che gli utilizzatori dell'impianto indossino tenute, calzature ed indumenti prescritti per ogni singola disciplina sportiva;
- e) utilizzare esclusivamente gli spazi destinati a deposito quali aree di stoccaggio di materiali, attrezzature o arredi;
- f) effettuare servizi di pulizia e sanificazione delle aree, dei servizi igienici e degli spazi di propria pertinenza e garantire il rispetto delle norme igieniche;
- g) 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;

h) consentire all'Amministrazione Comunale, tramite propri organi tecnici, di accedere all'area assegnata in qualsiasi momento (eventualmente anche per il tramite della consegna di copia di chiavi) per verificare le modalità di utilizzo, con particolare riferimento al rispetto delle condizioni di igiene, di decoro, di sicurezza, di conservazione del corretto stato d'uso;

i) rispettare le prescrizioni e le modalità di utilizzo dell'area e degli spazi di propria pertinenza che l'amministrazione stabilisce ai fini della sicurezza e comunica per iscritto agli assegnatari aggiornando e modificando i contenuti ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità e sulla base della normativa;

l) svolgere le proprie attività esclusivamente negli spazi concessi e a non permettere l'ingresso del pubblico esterno durante le normali attività sportive o manifestazioni se non nei limiti indicati all'art. 8.

o) ad applicare le tariffe vigenti e approvate dall'Amministrazione comunale (per l'anno 2023 le tariffe di riferimento del bocciodromo sono quelle deliberate dalla Giunta Comunale con delibera n. 114 del 15/11/2022 per le palestre Leopardi-Menotti). Il Concessionario può sottoporre all'Amministrazione Comunale ogni proposta di tariffazione per servizi non compresi nel tariffario comunale. Gli introiti relativi all'uso degli impianti saranno incamerati dall'Associazione con l'obbligo di riportarli nella relazione annuale.

Le Associazioni affidatarie si impegnano ad utilizzare i locali e le aree assegnate, in ogni loro parte, in modo conforme all'uso convenuto, in relazione al tipo di attività svolta, precludendosi pertanto la possibilità di usufruire della sede, anche parzialmente, per usi differenti da quello pattuito e contrastanti o incompatibili rispetto alla destinazione urbanistica.

E' vietata la cessione dell'uso dei locali e spazi di cui al presente provvedimento senza la preventiva vincolante autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Le parti concessionarie esonerano espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone e/o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte concedente.

ONERI DI MANUTENZIONE

Le Associazioni beneficiarie sono tenute a provvedere a propria cura e spese a lavori di manutenzione ordinaria degli spazi di propria pertinenza di cui risultano assegnatarie (artt. 1576-1609 del Codice Civile).

Gli affidatari si obbligano al mantenimento e cura dell'impianto e relativi arredi nonché sue pertinenze.

Gli affidatari si obbligano all'esecuzione degli interventi di **manutenzione ordinaria** sugli impianti, sui beni mobili ed immobili avuti in gestione.

Si precisa che, per manutenzione ordinaria debba intendersi **"l'insieme degli interventi che riguardano opere di riparazione ordinaria, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, strutture, locali, arredi, attrezzature, oltre a quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; nonché ogni elemento facente parte integrante dell'impianto sportivo"**, al fine di conservare

in buono stato l'impianto sportivo, mantenendone nel tempo la fruibilità ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

E' quindi obbligo dell'affidatario anche la periodica pulizia dei locali dati in gestione.

Sono escluse dalla manutenzione ordinaria le riparazioni e gli interventi che, per la loro particolare complessità, entità ed inusualità, possano rientrare nell'ambito della manutenzione straordinaria.

Sono altresì escluse dalla manutenzione ordinaria a carico dei gestori:

- **Impianto termico**

→ conduzione (accensione/spegnimento, settaggi, temperature, orari) e controlli/manutenzioni programmati (affidati a Ditta esterna dall'Amministrazione)

- **Impianti elettrici e speciali:**

→ cablaggio e messa a norma quadri e reti, messa a terra mancanti e manutenzione delle cabine di trasformazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati dovranno essere comunicati al Comune, che si riserva il diritto di effettuare o far effettuare periodiche visite di controllo.

In caso di interventi sugli impianti, dovrà essere fornita al Comune relativa eventuale certificazione di rispondenza degli interventi stessi alle norme di riferimento.

Ogni danno rilevato rispetto allo stato iniziale non derivante dal normale deterioramento d'uso, ma da incuria, negligenza, arbitrarie distrazioni d'uso, trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, dolo, ecc..., dovrà essere rifiuto a carico del concessionario, con possibilità del Comune di rivalersi sul soggetto gestore.

Ogni Affidatario è tenuto a segnalare tempestivamente all'Ufficio Tecnico del Comune necessità manutentive, eventuali problematiche e danni alle strutture, impianti, attrezzature, arredi e quant'altro in dotazione, attraverso il sistema di ticketing per la gestione delle segnalazioni di manutenzione sugli immobili comunali, in mancanza di tale comunicazione eventuali danni saranno a carico dell'Affidatario stesso.

Le Associazioni affidatarie non potranno opporsi ai lavori di modifica, ampliamento e miglioria delle aree che il Comune intendesse eseguire a propria cura e spese, né potranno pretendere indennizzo alcuno a causa di eventuale limitazione o della temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi.

L'Amministrazione darà preventiva comunicazione alle associazioni affidatarie della data prevista per inizio lavori e del presunto termine degli stessi.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. le parti concessionarie non avranno diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso o il godimento della cosa concessa.

Alla scadenza della convenzione i locali dovranno essere restituiti al Comune nello stato di fatto in cui furono consegnati, così come risultante dall'apposito verbale, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 10 Canone

La concessione oggetto del presente provvedimento, in ragione degli scopi sociali delle Associazioni beneficiarie riconosciuti nella delibera di indirizzo di cui alla presente convenzione (G.C 18/2023) è a titolo gratuito.

Art. 11 Spese di gestione degli immobili

Le spese di gestione (pulizie, manutenzioni ordinarie) sono a carico degli assegnatari dei lotti.

E' previsto un rimborso utenze pari a € 2.000,00 annui da parte dell'Associazione affidataria del lotto 2 (spazio polifunzionale) ai sensi delle delibera di indirizzo di G.C. n. 18/2023).

Art.12 Polizze assicurative. Responsabilità delle Associazioni beneficiarie

Tutte le responsabilità inerenti e conseguenti all'utilizzo delle aree e degli immobili annessi dati in uso con la presente convenzione sono a carico delle Associazioni beneficiarie, che si impegnano a stipulare idonee Polizze assicurative per la copertura dei propri volontari e della propria attività.

Il Comune di Fiorano Modenese resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità relativa a:

a) danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o alle aree e agli immobili annessi da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni per sua colpa o di terzi all'immobile oggetto della presente convenzione;

b) eventuali furti all'interno delle aree e degli immobili annessi assegnati.

In caso di utilizzo delle aree e agli immobili annessi, richiesto da parte dell'Amministrazione, per scopi propri o comunque per attività diverse, l'Associazione è esonerata da ogni responsabilità derivante dalla conduzione delle attività stesse.

Art. 13 Miglioramenti e addizioni

Le Associazioni beneficiarie non potranno apportare, senza preventiva autorizzazione da parte dell'amministrazione Comunale, modifiche di qualsiasi natura sulle aree e degli immobili annessi, in ogni loro parte, ed agli impianti, anche a titolo provvisorio.

Art. 14 Revoca

La concessione potrà essere revocata dal Comune in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, qualora debba rientrare nella piena disponibilità degli spazi e degli immobili annessi per l'esecuzione di eventuali interventi straordinari o per affrontare qualsiasi necessità pubblica. Potrà altresì essere revocata in caso di alienazione del terreno.

Art.15 Decadenza e sanzioni

La concessione potrà essere dichiarata decaduta dal Comune, in qualsiasi momento prima della scadenza, senza indennizzo nei casi previsti dall'art.12 del predetto "*Regolamento per la concessione in uso di beni immobili a circoli, associazioni o altri soggetti aventi natura associativa*", e precisamente in presenza delle seguenti circostanze:

- a) venir meno della corrispondenza delle attività dichiarate nella domanda e rientranti in uno degli ambiti delle attività dichiarate di cui all'art. 3, con quelle effettivamente svolte;
- b) venir meno dei requisiti o caratteristiche di cui all'art. 3 dello specifico Regolamento sopra citato;
- c) verifica del mancato svolgimento delle attività che abbiano fatto apprezzare il pubblico interesse in sede di assegnazione delle aree;
- d) subconcessione degli spazi e degli immobili annessi non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
- e) mancato adempimento degli obblighi derivanti dal provvedimento di concessione e dai Regolamenti Comunali;
- f) mancato rispetto e pagamento degli oneri di gestione come elencati all'art. 9 della presente scrittura, previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine di mesi 1, decorrenti dal ricevimento della comunicazione.

Nei casi di cui ai punti a)- b) – c) –e) – la pronuncia dovrà essere preceduta dalla contestazione alla concessionaria, la quale avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di giorni 15, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.

Art. 16 Condizione risolutiva ai sensi del D.lgs. n. 159/2011

A norma dell'art. 92 comma 4 del D. Dlgs n. 159/2011, l'Amministrazione Comunale ha diritto di recedere nel caso di accertamento di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa.

Art.17 Registrazione e spese contrattuali

La presente convenzione verrà sottoposta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 Tariffa II Parte seconda del D.P.R. n. 131 del 24/04/1986. Tutte le spese, imposte e tasse ed eventuali soprattasse inerenti e dipendenti dalla presente scrittura, non escluse quelle conseguenti della medesima e quelle di registrazione, sono a carico del concessionario.

Art.18 Trattamento dati

L'Amministrazione Comunale ai sensi del regolamento europeo n.2016/679 e D.lgs. n.196/2003 dove applicabile, informa l'Associazione che tratterà i dati contenuti nella presente convenzione esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Art.19 Norme finali

La presente convenzione potrà essere sempre modificata, di comune accordo tra le parti, nel rispetto di Leggi, Regolamenti e altre disposizioni.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme di legge in materia, al Codice Civile ed alle consuetudini locali.

Letto, confermato, sottoscritto

Allegati:

A) Planimetria

Per il Comune

Per l'Associazione

Per l'Associazione