

COMUNE DI GUALTIERI
(Provincia di Reggio Emilia)

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE DELLA
DURATA DI 6 ANNI EVENTUALMENTE RINNOVABILI PER ALTRI 6 ANNI, AD ENTI DEL TERZO
SETTORE DI CUI AL D.LGS. 117/2017**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso la _____, Piazza
Bentivoglio n. 26 in Gualtieri,

tra

- DONELLI DEBORA nata a Reggio Emilia (RE) il 28/07/1968 e residente a Gualtieri (RE) in Via cento violini n.8/A (C.F. DNLDDBR68L68H223N la quale agisce nel presente atto esclusivamente in rappresentanza del Comune di Gualtieri nella sua qualità di Funzionario del 4° Servizio - P.I. 00440630358

- _____

Con deliberazione della Giunta comunale n. 158 del 06/11/2023 sono state approvate le linee di indirizzo per la concessione a terzi, attraverso una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione e relativa gestione di un immobile all'interno di Palazzo Greppi in Santa Vittoria di Gualtieri in **Strada Statale 63 n. 164** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al **Foglio 35 mappale 219 sub. 1, l'area antistante l'immobile** e la pista di pattinaggio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al **Foglio 35 mappale 219 sub. 1 e 3**

Con determinazione dirigenziale n. del è stata nominata la commissione giudicatrice della procedura comparativa per la concessione dei locali comunali.

Con determinazione dirigenziale n. del, sono stati approvati gli esiti della gara ed in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice è stata approvata la concessione a favore di

TUTTO CIÒ PREMESSO

Considerato e descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

il Comune di Gualtieri concede all'Associazione che accetta, la gestione dei locali comunali situati all'interno di Palazzo Greppi in Santa Vittoria di Gualtieri in **Strada Statale 63 n. 164** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al **Foglio 35 mappale 219 sub. 1, l'area antistante l'immobile** e la pista di pattinaggio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al **Foglio 35 mappale 219 sub. 1 e 3** di proprietà comunale, alle condizioni qui di seguito integralmente riportate.

ART. 1 - FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta la gestione tecnico-amministrativa ed economica nonché la sorveglianza e la custodia dei locali dati in concessione con le modalità previste dalla presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto della concessione:

- Un immobile all'interno di Palazzo Greppi in Santa Vittoria di Gualtieri in Strada Statale 63 n. 164 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 35 mappale 219 sub. 1
- L'area antistante l'immobile;
- La pista di pattinaggio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 35 mappale 219 sub. 1 e 3

La particella edilizia, come visibile nell'allegato "Planimetria catastale", è costituita:

- piano terra da 6 (sei) locali: bar, cucina e n. 3 WC e ripostiglio di mq. 100,00;
- piano primo da 3 locali: n. 2 salette e ufficio di mq. 144,00;
- cortile esclusivo adiacente la sede del circolo di mq. 489.
- Pista di Pattinaggio censita al Fg. 35 mapp. 219 sub 1 e 3 di 648 mq

Per un totale di mq. 1.381,00

L'immobile è soggetto a vincolo ex Legge 1089/39 - Tutela delle cose d'interesse artistico o storico - Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ad un'organizzazione/associazione del terzo settore per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

ART. 4 – CONTENUTO DELLA CONCESSIONE

La gestione, come prescritto dagli articoli seguenti, disciplina tutte le operazioni amministrative, tecniche ed economiche inerenti la stessa.

In attuazione delle finalità su esposte, tese a realizzare forme di partecipazione diretta della cittadinanza all'organizzazione ed erogazione di servizi, l'attività di volontariato assicurata dal Concessionario dovrà costituire la parte più consistente di tutta l'attività necessaria all'intera gestione.

Il Concessionario, per tutte le attività in cui è richiesto personale specializzato dotato di particolari abilitazioni o diplomi professionali, nonché in tutti i casi in cui il volontariato non sia sufficiente a garantire una gestione efficace ed efficiente, deve procedere a suo carico all'assunzione del personale occorrente, assumendosene ogni responsabilità.

Il costo di tale personale, compreso ogni altro onere contributivo e fiscale previsto dalle norme vigenti è a carico del Concessionario. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario.

Al personale impegnato in attività lavorative, assunto con un rapporto di lavoro dipendente, dovrà essere garantita, oltre alla copertura assicurativa, l'applicazione del CCNL di riferimento.

Il Concessionario deve comunicare, all'inizio della gestione, all'Amministrazione comunale l'organigramma delle cariche sociali ed il nominativo del responsabile della struttura, nonché

ogni variazione dei medesimi.

Il concedente si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento azioni di vigilanza e controllo sull'immobile e le attrezzature date in concessione tramite propri servizi ovvero altre autorità competenti.

E' vietata la cessione totale o parziale ed a qualsiasi titolo dell'immobile oggetto della concessione. Ciò fatte salve eventuali situazioni eccezionali da autorizzare espressamente da parte dell'Ente concedente, a seguito di valutazione congiunta tra le parti caso per caso, ove si renda necessario l'affidamento a terzi di segmenti di attività.

Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione comunale salvo impedimenti di forza maggiore. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate.

ART. 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di 6 anni, dalla data di sottoscrizione, la stessa non si rinnova automaticamente. Il contratto potrà essere rinnovato per ulteriore periodo di 6 anni nel caso in cui i progetti e le attività svolte siano valutati positivamente dall'Amministrazione ed in linea con quanto richiesto e indicato nel progetto presentato in sede di gara. Tale facoltà non si applica in caso di inadempienza da parte del concessionario nei confronti degli obblighi della presente convenzione.

ART. 6 – CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

Oltre che per la conclusione della concessione, per il perimento del patrimonio concesso e per lo scioglimento dell'ente concessionario, la concessione stessa può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale, mancato rispetto - da parte del concessionario - delle clausole contrattuali.

Previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 giorni, nei seguenti casi:

- a) omessa presentazione nei termini del rendiconto della gestione di cui all'art. 18;
- b) accertato occultamento di avanzi economici o divisione di utili;
- c) reiterata violazione del calendario e degli orari concordati, risultante da contestazioni dell'Amministrazione comunale;
- d) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente;
- e) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- f) cessione anche parziale della concessione;
- g) violazione di quanto stabilito al successivo art. 8 relativo agli obblighi del concessionario;
- h) mancato adempimento anche di una sola delle obbligazioni preliminari alla stipula della concessione o qualora il Legale Rappresentante dell'Ente non si presenti per la formale sottoscrizione del contratto nella data indicata;
- i) mancata presentazione nei termini previsti della fideiussione a garanzia della concessione.

La Concessione può essere revocata, oltre che per mancato adeguamento alle sopravvenute modifiche normative intervenute nel settore, nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per il venir meno della fiducia nei confronti del concessionario dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti incompatibili con i principi dell'Amministrazione comunale;
- d) per manifesta incapacità di gestione, rilevante indebitamento, rifiuto di sottoporsi ai controlli.

La concessione può essere risolta per inadempimento, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

- a) mancato pagamento, entro i termini previsti, del canone concessorio e di ogni altra obbligazione pecuniaria prevista o pattuita tra le parti;
- b) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- c) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata;
- d) rilevante trascuratezza del decoro dell'intero immobile e delle pertinenze;
- e) grave compromissione dell'igiene, in particolare negli impianti sanitari;
- f) mancato rispetto dei limiti massimi tariffari approvati dalla Giunta comunale;
- g) chiusura ingiustificata del Centro per più di 15 giorni nel corso dell'anno.

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile. Il diritto di recesso è riconosciuto al concessionario solo nel caso di gravi, sostanziali e imprevedibili cause oggettivamente documentate.

Al concessionario è riconosciuto il diritto di recesso dalla concessione in qualsiasi momento di vigenza della stessa. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo PEC al Comune almeno 3 mesi prima.

Le obbligazioni assunte dal concessionario valgono per tutta la durata della convenzione e vengono pertanto trasmesse automaticamente a chi succede nella carica sociale di rappresentanza dello stesso.

ART. 7 - CANONE

La concessione è onerosa, il concessionario sarà tenuto ad eseguire n. 5 sfalci annuali delle aree verdi retrostanti a Palazzo Greppi e n. 2 pulizie mensili (pulizia pavimenti e deragnatura) di Sala del Popolo sita all'interno di Palazzo Greppi, da considerarsi equivalenti ad un corrispettivo annuale di € 3.000,00 (tremila/00).

ART. 8 - OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a:

- ad attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze degli impianti (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti; provvedere al pagamento della TARI e di ogni altra eventuale tassa posta a carico del gestore a norma di legge;
- adibire i locali del fabbricato a propria sede;
- svolgere la propria attività come da Statuto;

- provvedere alle spese di manutenzione ordinaria per mantenere il fabbricato ed i locali in perfetta efficienza;
- provvedere alle spese per luce, gas, acqua, telefono;
- a non sub concedere a terzi l'uso dei locali.
- utilizzare le strutture e la pista di pattinaggio per manifestazioni sportive e ricreative;
- affinché l'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento possa utilizzare le strutture per proprie manifestazioni sportive e ricreative senza sovrapporsi all'attività dell'Associazione/Ente ;
- investire gli eventuali utili per la miglioria degli impianti;
- trasmettere copia dei consuntivi annuali della gestione delle entrate e delle uscite entro il 31/3 di ogni anno alla Amministrazione Comunale ed invitarla alla riunione della programmazione annuale.
- concedere l'uso delle strutture a terzi previo parere dell' Amministrazione Comunale e in ogni caso la programmazione annuale andrà concordata con la Amministrazione Comunale;
- prima di procedere a migliorie ed ampliamenti l'Associazione/Ente dovrà richiedere le autorizzazioni dell' Amministrazione Comunale e sottostare alle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale;

ART. 9 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Al Comune di Gualtieri competono le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile;

ART. 10 - MANUTENZIONI

L'immobile concesso in gestione è costituito dalla struttura, impianti di servizio, come descritti nel verbale di sopralluogo sottoscritto.

Il concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

Il Concessionario dovrà provvedere ad eseguire a propria cura e spese gli interventi rientranti nella manutenzione ordinaria, manutenzione programmata, pulizia ordinaria e programmata dell'immobile e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. I materiali utilizzati per le sostituzioni dovranno possedere caratteristiche equivalenti o migliorative rispetto agli esistenti.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il concessionario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

Restano a carico del Comune di Gualtieri gli interventi di manutenzione straordinaria;

Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare al Comune di Gualtieri ogni fatto, ogni deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa influire sul regolare

funzionamento del servizio. Gli interventi migliorativi devono essere concordati tra le parti e preventivamente autorizzati dal Comune di Gualtieri.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ

Il concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati ai locali, impianti, , fatto salvo eventuali atti di vandalismo tempestivamente denunciati all'Autorità di P.S.

Al termine della gestione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna dell'immobile. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.

Il concessionario solleva altresì l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità connessa all'utilizzo del bene, al suo stato manutentivo ordinario e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o collaboratori. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Manleva espressamente il Comune da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi degli artt. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il concessionario, nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore, è individuato come datore di lavoro per quanto riguarda la responsabilità in termini di sicurezza, ai sensi del D.Lgs 81/2008.

Il concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, manlevando il Comune di Rivoli da eventi dannosi che possano derivarne.

ART. 12 – ASSICURAZIONI

Il concessionario è responsabile per eventuali danni subiti da persone/cose, beni immobili e mobili, in dipendenza di colpa o negligenza nell'esecuzione di quanto previsto nella convenzione in relazione all'attività svolta.

In relazione alla responsabilità di cui al comma precedente, il concessionario si impegna a stipulare adeguata polizza assicurativa per tutta la durata della convenzione per tutti i danni materiali diretti ed indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, agli impianti e al Comune, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del concessionario o per danni da inquinamento, per le cose in consegna e in custodia per l'utilizzo dell'immobile.

L'importo da assicurare dovrà essere calcolato sul Valore dell'immobile.

La Polizza dovrà essere improrogabilmente consegnata al Comune prima della stipula della convenzione.

Il concessionario solleva altresì il Comune da ogni responsabilità relativa a danni che

venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.

ART. 13 – DIVIETO DI TRASFERIMENTO A TERZI-CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Il concessionario non può prevedere la sub-concessione o il mutamento della destinazione d'uso dei locali, ovvero ogni destinazione diversa della struttura non autorizzata dall'Amministrazione Comunale, a pena di decadenza della stessa.

La concessione temporanea del bene ad altri soggetti (associazioni, gruppi) per usi congrui con le attività gestite e a tariffe non speculative, dovrà avvenire previa approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 14 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

I locali sono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

A seguito dell'avvenuta concessione sarà redatto apposito verbale di consegna in cui verranno indicate, tra le altre cose, le risultanze dello stato di conservazione dell'immobile, la verifica del funzionamento della struttura e degli impianti ivi presenti. Al momento della sottoscrizione congiunta del verbale di consegna, il Concessionario deve esplicitare per iscritto la presa in consegna della struttura immobiliare e del contenuto della stessa per l'esecuzione del servizio.

ARTICOLO 15 – VERIFICHE, CONTROLLI E PENALI

Il Comune si riserva con ogni mezzo di effettuare sorveglianza, verifiche e controlli, potendo accedere all'immobile in qualsiasi momento. Le verifiche e i controlli sugli impianti riguarderanno il rispetto degli obblighi della presente convenzione ed in particolare:

- rispetto degli orari della struttura;
- rispetto condizioni di sicurezza;
- rispetto dell'attuazione degli interventi di manutenzione in capo al concessionario;
- tenuta e stato di conservazione dell'immobile assegnato;
- rispetto della coerenza delle attività svolte con quelle dichiarate in sede di gara;
- rispetto delle pulizie e del decoro dell'immobile.

Qualora si verificassero inadempienze, ritardi o difformità nella gestione del servizio rispetto a quanto previsto dalla convenzione, l'Amministrazione invierà comunicazione scritta a mezzo di PEC con specifica motivazione delle contestazioni, con richiesta di giustificazioni e con invito a conformarsi immediatamente alle condizioni contrattuali. In caso di contestazione, il concessionario dovrà comunicare le proprie deduzioni all'Amministrazione nel termine massimo di cinque giorni lavorativi dal ricevimento della stessa.

In caso di ripetute e gravi inadempienze, anche riguardanti fattispecie diverse, l'Amministrazione potrà risolvere la convenzione ed escutere la cauzione prestata.

ART. 16 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza del contratto (per qualunque causa sia determinata, ossia scadenza naturale, recesso, revoca o comunque cessazione del rapporto contrattuale) l'immobile, gli impianti e le

attrezzature dovranno essere uguali, in numero, specie e qualità a quelli elencati nel verbale di consegna ad inizio gestione di cui al precedente art. 15, fatti salvi i beni eliminati per usura, il cui elenco deve essere trasmesso al Comune.

Lo stato di conservazione della struttura e del contenuto della stessa verrà accertato, congiuntamente dal Comune e dal concessionario, in un apposito verbale di riconsegna.

Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti e attrezzature dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, il Comune inviterà il concessionario ad eseguire gli interventi necessari; trascorsi trenta giorni dal suddetto invito, vi provvederà direttamente il Comune trattenendo le relative spese dalla cauzione definitiva disciplinata nel contratto di concessione o dalle eventuali somme ancora dovute.

Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile, compresi gli eventuali arredi e le attrezzature acquistate dal concessionario.

ART. 17 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti devono essere affrontate con lo spirito connesso al particolare tipo di concessione della gestione.

Competente per qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Reggio Emilia.

ART. 18 – TRATTAMENTO DATI

I contraenti provvedono al trattamento, alla diffusione ed alla comunicazione dei dati personali, relativi alla presente convenzione, nell'ambito del perseguimento dei propri fini istituzionali, ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR – Regolamento UE 2016/679).

ART. 19 – SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE

Tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione della presente convenzione, nonché quelle inerenti e conseguenti sono a carico del concessionario.

ART. 20– DISPOSIZIONE FINALE

Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione le parti dichiarano di riferirsi alle disposizioni del Codice Civile e alla normativa vigente.

Gualtieri li _____

p. Il Comune di Gualtieri

Il Resp. Del 4° Servizio

Donelli Debora