



Spazi di Sport

settore nazionale UISP  
sede operativa presso Costruire in Project  
via Delle Monache, 2 - 41057 Spilamberto (Modena)  
t. 059.785422 - [www.spazidisport.it](http://www.spazidisport.it) - [info@spazidisport.it](mailto:info@spazidisport.it)

Prof. **Fabio Casadio**  
Responsabile di progetto e Presidente UISP di Bologna - t. 051.6013511 - [uispbologna@uispbologna.it](mailto:uispbologna@uispbologna.it)  
Ing. **Luciano Rizzi**  
Capo progetto e a.d. di Costruire in Project - t. 335.6232113 - [rizzi@costruireinproject.it](mailto:rizzi@costruireinproject.it)

HEPA EUROPE  
rete europea per la  
promozione della salute e  
migliorare l'attività fisica  
è un progetto dell'U.M.S.

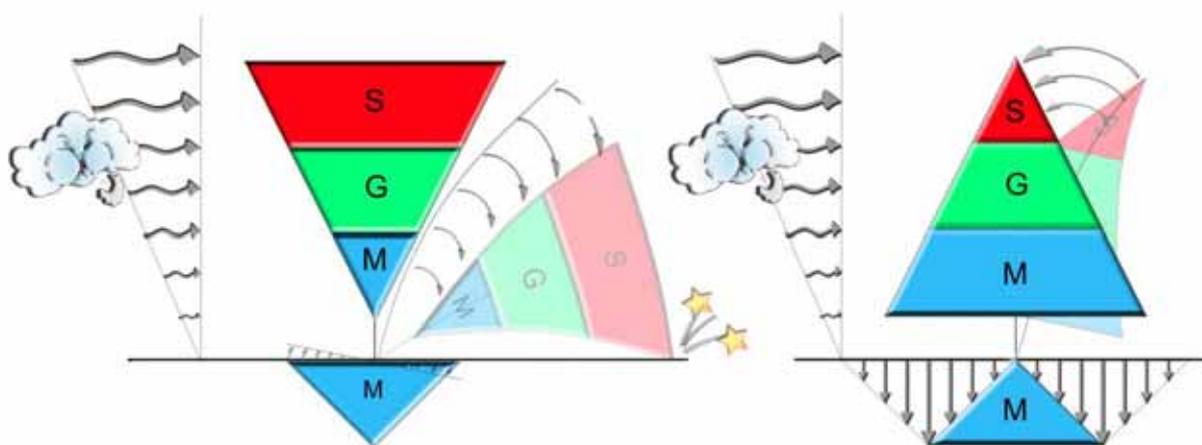


# **CORRIERE DEL MOVIMENTO**

**.....per stare bene!**

SPAZI di SPORT (UISP) con il "corriere del movimento ... per stare bene" inizia oggi la presentazione e la divulgazione di quanto è stato fatto.  
Il progetto "corriere del movimento ... per stare bene" verrà inviato, tramite mail a tutte le sedi della UISP in Italia con cadenza possibilmente settimanale (al lunedì) e ogni numero conterrà un solo articolo.  
Il sito internet di Spazi di Sport ([www.spazidisport.it](http://www.spazidisport.it)) è stato AGGIORNATO si possono scaricare i numeri pubblicati  
Ing. Luciano Rizzi (Capo Progetto "tecnico" di SPAZI di SPORT)

**N° 36 – martedì 31 agosto 2010**



## **Volume 2 (il SISTEMA SPORTIVO TERRITORIALE) – capitolo 5 I COSTI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI LOCALI**

INDAGINE SUL SISTEMA SPORTIVO LOCALE MEDIANTE LA PREDISPOSIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA SPORTIVA

# LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

Lo sport, le attività motorie, lo stile di vita attiva attengono sempre più alla sfera dei diritti e, di conseguenza a quella delle politiche sociali.

L'Amministrazione Comunale deve promuovere la diffusione dell'educazione sportiva, ricreativa e culturale, di tutte le classi sociali e di tutte le fasce d'età, garantendone l'accessibilità e soddisfacendo gli interessi generali dei cittadini.

È necessario costruire un nuovo patto, fra amministrazione e cittadini, ridefinendo ruoli e responsabilità delle amministrazioni e delle società sportive.

Occorre concordare la strategia di un partenariato, fondata sulla consapevolezza che le politiche pubbliche non necessariamente presuppongono gestioni pubbliche, ma anzi potrebbero essere opportunamente integrate dalla concertazione e dal relativo intervento del privato sociale.

In questo quadro all'amministrazione spetta il ruolo di governo (definire obiettivi, indirizzi, progetti), il controllo (in corso d'opera) e le verifiche finali, mentre al privato sociale, all'associazionismo, che contribuisce a definire le politiche e si rende disponibile a condividere obiettivi e a realizzare i progetti, va riconosciuto una responsabilità di gestione partecipata.

Il radicamento sul territorio delle strutture del non profit, le connota come risorsa non solo politico-culturale, ma anche economica, come un pezzo del sistema di sinergie delle politiche collettive.

Tale partenariato rappresenta quindi anche uno strumento economico per la realizzazione di obiettivi pubblici e politici: nello specifico l'associazionismo diventa il terminale di un servizio al cittadino e deve quindi essere in grado non solo di organizzare l'attività ("far giocare a palla"), ma soprattutto di relazionarsi con l'ambiente e la città.

La sussidiarietà si realizza coinvolgendo nelle politiche sociali soggetti capaci di realizzare gli obiettivi concordati, stabilendo principi e obiettivi e verificandone i risultati. Solo in questo quadro si supera ogni rischio di "finanziamento a pioggia", retaggio di un vecchio modo di organizzare il consenso, per sostituirlo con criteri d'efficienza ed efficacia.

L'amministrazione deve riservarsi la tutela delle finalità politico-culturali dell'intervento. Questa opera d'indirizzo e di governo deve garantire anche il più ampio panorama di opportunità, attraverso anche la diffusione di pratiche ed attività non altrimenti garantite.

Compito dell'amministrazione è quindi quello di definire gli strumenti per il controllo di qualità dei servizi al cittadino, anche se affidati in concessione a un soggetto terzo.

Si tratti di osservatorio permanente o di autorità, le finalità e l'autonomia dello strumento di controllo non possono essere in discussione.



# LA TEORIA DEI TRE SOGGETTI

I tre protagonisti di questa teoria sono:

- ▶ soggetto proprietario: l'Ente Locale
- ▶ soggetto gestore: la società di gestione o l'associazionismo o il privato sociale
- ▶ soggetto utente: le società sportive, gli utenti organizzati, gli utenti individuali.

## SOGGETTO PROPRIETARIO

E' opportuno adottare una separazione funzionale fra soggetti proprietari, gestori d'impianti e gestori di attività.

Definita questa chiarezza in merito ai ruoli, si possono approfondire i temi specifici.

Governare significa scegliere, controllo di qualità significa definire parametri e distinguere in base ad essi.

Una volta concordata la "teoria dei tre soggetti", l'amministrazione mantiene la proprietà dell'impianto e, di conseguenza, la concessione si riferisce alla gestione dell'impianto e a quella dell'attività.

In questo quadro, a parte la manutenzione straordinaria di competenza del proprietario, l'intera gestione è delegata al concessionario.

In questo campo le amministrazioni si devono misurare con:

- ▶ la costruzione di nuovi spazi/impianti
- ▶ l'adeguamento e la manutenzione di quelli già esistenti.

In entrambi i casi occorre tener conto

- ▶ della tendenza alla pratica deregolamentata e destrutturata
- ▶ dell'importanza sempre crescente dello sport in ambiente
- ▶ dell'esigenza di allargare la base delle opportunità sia di sport di base, che di prestazione, per cittadini svantaggiati o emarginati (disabili, anziani, donne, etc. vale a dire ricerca dell'estensione dell'accesso e del diritto al campo di gioco)
- ▶ del necessario contrasto all'abbandono e alla sedentarietà dell'individuo.

Gli Enti locali hanno la possibilità di avviare un forte rinnovamento che passa attraverso la corretta gestione degli impianti, che sono la vera risorsa delle Amministrazioni Pubbliche, mediante la quale rispondere alle nuove istanze di partecipazione che giungono dalla società e qualificare la propria azione.

L'amministrazione resta in forma rigida l'assoluto depositario delle scelte politiche per quanto riguarda il "chi, come, a quali tariffe" si utilizzano gli impianti pubblici.

Determina:

- ▶ il coordinamento dell'attività di società ed associazioni
- ▶ le modalità di utilizzo e di priorità d'accesso alle strutture destinate alla pratica sportiva
- ▶ le modalità di gestione degli impianti d'uso sportivo
- ▶ il monitoraggio delle necessità emergenti dall'evoluzione della domanda di servizi sportivi.



Definendo:

- ▶ le fasce orarie: numero di ore al giorno a disposizione di ciascun tipo di utenza associata (corsi di formazione, scuole, disabili, ecc.) e libera (pubblico individuale)
- ▶ le frequenze: la ripetitività settimanale di ciascuna utenza
- ▶ la stagionalità: la frequenza annuale e le chiusure degli impianti
- ▶ l'individuazione delle Società idonee allo sviluppo delle attività sportive promozionali e associative che utilizzeranno la struttura
- ▶ i costi di uso dell'impianto, differenziati a seconda delle tipologie di utenza (tariffe).

In questo modo le scelte di politica sportiva non saranno delegate e resteranno il frutto di un dibattito e di un confronto fra Ente Locale e realtà locali nelle sedi politiche opportune, senza nulla delegare in questo senso al soggetto gestore.

Solo così saremo certi che le utenze più deboli e svantaggiate potranno essere tutelate.

Se al gestore sarà lasciato margine di iniziativa sul "chi, come, e a quali tariffe", le utenze più deboli saranno sicuramente sacrificate, per ovvie esigenze ed opportunità di bilancio, e saranno favorite le utenze economicamente più forti.

## SOGGETTO GESTORE

Se le questioni precedentemente esaminate sul "chi, come e a quali tariffe" sono state risolte attribuendole in toto all'amministrazione, il soggetto gestore può essere un elemento politicamente indifferente e rimane solo un terminale tecnico.

Al soggetto gestore è riservato esclusivamente il compito della gestione ordinaria dell'impianto sportivo: deve esclusivamente condurre l'impianto e metterlo a disposizione del terzo soggetto, l'utilizzatore.

Il soggetto gestore assume, a suo completo carico, tutte le spese di:

- ▶ personale
- ▶ utenze (acqua, gas, luce, telefono, ecc.) e materiali di rapido consumo
- ▶ assicurative
- ▶ manutenzione ordinaria (la manutenzione straordinaria resta a carico dell'Ente Locale)
- ▶ fiscali, amministrativi e simili.

Il soggetto gestore si assume altresì la piena responsabilità giuridica della gestione, liberando in questo senso l'Ente Locale da ogni rapporto e responsabilità con i vari organi di controllo e tutela (USL, ecc.);

Il soggetto gestore incamera tutte le entrate rese possibili dall'applicazione del tariffario approvato e imposto dall'Ente Locale.

## SOGGETTO UTENTE

L'utilizzatore non deve avere rapporti con il soggetto gestore se non di carattere tecnico/operativo e, semmai, operare con il gestore sviluppando le più diverse forme di collaborazione.

Il soggetto utente sviluppa il dibattito sul "chi, come, a quali tariffe", solo con l'Ente Locale.



Questa separazione di soggetti e competenze deve essere rigidissima sotto il profilo giuridico, anche se nella pratica avviene frequentemente che, soggetto gestore e soggetto utente, siamo l'uno il braccio destro e l'altro il braccio sinistro, dello stesso corpo.

L'associazionismo sportivo va premiato e sovvenzionato per quel che è, non finanziato attraverso gestioni d'impianti alle quali non è deputato.

Alcuni criteri, oltre a quelli istituzionali, per riconoscere contributi all'associazionismo potrebbero essere:

- ▶ finalità statutarie
- ▶ presenza sul territorio
- ▶ rappresentatività, in termini numerici
- ▶ particolarità dei destinatari dell'attività
- ▶ gestione diretta dell'attività
- ▶ capacità di rispondere alle esigenze pubbliche.

In questa logica non c'è dubbio che, se l'interesse dell'Amministrazione è quello di assicurare un buon servizio sportivo ai cittadini, occorra riconoscere il ruolo svolto dall'Associazionismo nell'ambito delle gestioni delle attività sportive.

L'associazionismo sportivo in ambito della conduzione della gestione dell'impiantistica sportiva, anche nella nostra realtà locale, sta vivendo un momento di cambiamento: l'abbandono della figura del volontario spicca in primis.

Non esiste più la figura del volontariato, inteso come vero lavoro volontario, con mansioni raffrontabili con quelle di un lavoro dipendente (custodia, manutenzioni, cura del verde, pulizie,.....), ma eseguite in modo gratuito. Oggi la società trova nel volontariato una fuga dalle proprie incombenze e dal mondo del lavoro, spingendo l'individuo che ha voglia di impegnarsi nel tempo libero più verso il "gioco del dirigente" che piuttosto alla bassa manovalanza operativa.

Pensare di conferire la gestione di un impianto sportivo direttamente al soggetto utilizzatore può presentare vantaggi e rischi al contempo.

Gli inconvenienti di tale forma gestionale possono sintetizzarsi nel rischio che l'Ente pubblico, qualora non eserciti fino in fondo il proprio ruolo, perda il controllo dell'economicità del servizio e dell'efficacia della politica sportiva.

Se il soggetto affidatario ha il sopravvento sul concedente e viene meno ogni forma di "concorrenza", l'utenza esterna può essere penalizzata e si annulla ogni controllo sulla qualità del servizio.

Per contro, mantenendo costante la vigilanza, e potendo confidare nei mezzi e nella solidità di un'associazione, l'assunzione diretta della gestione da parte dell'utenza, potrebbe far sì che sia posto un maggior impegno per rendere gli impianti e le strutture pubbliche più utilizzati e meglio gestiti, consentendo all'Ente di raggiungere il risultato di dare a tutti i cittadini servizi di buona qualità e più apprezzati.

Evidentemente, un affidamento diretto ad una società sportiva, significa anche un appesantimento di mansioni e di responsabilità che vanno a gravare sull'associazione e possibili rischi, che si andranno a correre, qualora questi saranno giudicati eccessivi.



L'attuale quadro normativo prevede anche un'altra possibilità: che gli Enti proprietari degli impianti possano decidere di costituire o partecipare ad associazioni o fondazioni aventi quale scopo sociale la gestione degli impianti sportivi.

Va evidenziato, infatti, che la gestione degli impianti sportivi può essere considerata la cartina di tornasole di questa sperimentazione, poiché è possibile, per le Amministrazioni, coinvolgere e valorizzare soggetti particolarmente motivati, che operano nel campo dello sport, avvalendosi delle facoltà che la legge conferisce loro, anche, di partecipare o di costituire associazioni o fondazioni, senza che ciò possa essere inteso quale mezzo per assegnare posizioni di privilegio.

## QUALI I VANTAGGI DELLA PROPOSTA PER L'ENTE LOCALE ?

Il modello illustrato dei tre soggetti, produce un risparmio economico reale rispetto alla gestione diretta dell'Ente Locale. Questo dato non è velleitario, ma dimostrabile con l'esempio delle gestioni già operanti.

E' il risultato dell'utilizzo di personale assolutamente regolare, ma in possesso di una reale polivalenza e di specializzazioni che consentono anche retribuzioni sensibilmente maggiori di quella dell'Ente Pubblico, con un numero minore d'addetti, nel pieno rispetto delle normative sindacali.

Permette di adattarsi in forma molto elastica alle esigenze e agli obblighi di un servizio, quello sportivo, che prevede normative di legge di gran lunga diverse da quelle riservate agli enti pubblici.

Un altro elemento sostanziale che interviene a realizzare il risparmio deriva dall'attenzione con cui si organizzano le utenze e si razionalizzano i consumi primari, tenendo conto che tutte le spese per i consumi sono indicati a carico del gestore.

L'ipotesi di risparmio si riferisce ai puri costi emersi: sono peraltro incalcolabili i risparmi dovuti ad una maggior cura manutentiva delle strutture, maggior cura "inevitabile" in quanto il futuro gestore farà tutto il possibile per rimuovere l'eventuale immagine negativa di cui godono molti impianti pubblici e per favorirne di conseguenza l'uso da parte dell'utenza individuale o organizzata (in questo ragionamento non va dimenticato che tutte le entrate sono a carico del gestore).

L'Ente Locale mantiene per intero la sua autonomia nelle scelte di politica sportiva.

L'Ente Locale è giuridicamente sollevato da tutte le responsabilità di conduzione nei confronti dei vari organi di tutela (USL, ENPI, VVFF, ecc.)

Secondo il modello presentato, i costi di gestione sono in relazione alle scelte politiche che l'Amministrazione Comunale intenderà compiere sul tariffario e sulle assegnazioni, perciò il modello che analizzeremo qui di seguito, sebbene utilizzato nella maggior parte delle strutture sportive, potrà essere modificato a seconda delle esigenze locali.

Avere un soggetto individuabile come soggetto terzo (individuabile nel concreto con un'entità realmente esterna o, comunque, ben configurabile come gestore), vuol dire per l'amministrazione pubblica avere rapporti chiari e definiti per due distinte tipologie riguardanti lo sport:

- ▶ gli impianti sportivi
- ▶ le attività sportive



Cruciale è, fare in modo che le due cose non si sovrappongano, anche se il soggetto interlocutore è sempre lo stesso. In buona sostanza non deve succedere che problematiche relative alla gestione di un impianto ricadano sulla gestione delle attività o viceversa.

Questo non vuol dire non considerare realizzabile che il soggetto gestore coincida con il soggetto utilizzatore, ma semplicemente avere chiarezza estrema di rapporti, di competenza e aver sempre chiare le implicazioni che questa situazione potrebbe portare, in modo da riuscire ad evitare problemi.

Altra questione importante è quella della frammentazione delle gestioni.

Anche in questo caso la decisione è prettamente politica, più che tecnica, ma sicuramente ci sono alcune valutazioni di carattere generali che sono innegabili.

A favore dell'unico gestore si può sicuramente affermare che, attraverso questa tipologia gestionale, si otterrà:

- ▶ unicità e chiarezza di interlocutore sulle gestioni degli impianti, per attribuire mancanze e meriti, oneri e onori
- ▶ un economia di scala dovuta all'ottimizzazione delle spese e delle strutture (personale, mezzi, materiale di consumo, contratti....)
- ▶ il poter contare su proventi di una gestione per coprire ammanchi di altre: trattare ogni gestione singolarmente produrrebbe sicuramente un aumento degli importi
- ▶ l'utilizzo degli impianti non sarà condizionato da chi effettivamente li gestisce: una società, che magari utilizza e gestisce un impianto, potrebbe avere meno convenienza ad utilizzarne uno per il quale pagare un canone di utilizzo. E quindi si potrebbero ottenere scompensi nel grado di utilizzo degli impianti.



# IL MODELLO MATEMATICO

## IL MODELLO MATEMATICO

Il modello matematico è lo strumento per fare "valutazioni comparate" delle convenzioni in essere e future legate alla gestione degli impianti.

Il modello progettato ci permetterà di impostare differenti scenari tecnici vedendo a caduta gli effetti sui piani economici, gestionali e finanziari.

Potremmo scegliere di convenzionare le tariffe per le fasce deboli e lasciare libero mercato per le altre tipologie d'utenza, misurando la possibile portata del contributo in conto gestione per l'impianto convenzionato.

Potremmo impostare il budget previsionale per la società di gestione, sia in termini economici che di forza lavoro.

Potremmo impostare il modello "a regime" per valutare valori attendibili ed in "max efficacia" per spingerci agli obiettivi massimi raggiungibili o per valutare l'utile d'impianto.

L'utilizzo del simulatore sarà tanto più efficace quanto più "capito" ed utilizzato in modo intelligente.

Per poter arrivare alla "decisione", le simulazioni dovranno essere "calde" e cioè piene di valori corretti e vagliati dal decisore.

## DEFINIZIONI 1°

- ▶ **CS = COMPLESSO SPORTIVO**  
per complesso sportivo si intende un insieme di uno o più impianti sportivi contigui aventi in comune elementi costitutivi, spazi accessori e/o servizi
- ▶ **IS = IMPIANTO SPORTIVO**  
per impianto sportivo si intende un insieme di uno o più spazi di attività dello stesso tipo o di tipo diverso, che hanno in comune i relativi spazi accessori e/o servizi
- ▶ **AS = SPAZIO DI ATTIVITA' SPORTIVA (area sportiva)**  
per spazio di attività sportiva o impianto elementare si intende uno spazio conformato in modo da consentire la pratica di una o più attività sportive

## DEFINIZIONI 2°

- ▶ **IMPIANTO ESSENZIALE**  
definiamo impianto essenziale l'insieme delle sezioni "essenziali"
- ▶ **SE = SEZIONI ESSENZIALI**  
definiamo sezione essenziale le "sezioni" gestite direttamente dal 2° soggetto (azienda appaltatrice del servizio) ed eventualmente dotate di "tariffe ed orari d'uso" amministrate/convenzionate con il 1° soggetto (la proprietà - l'ente pubblico)
- ▶ **SA = SEZIONI AUSILIARIE**  
definiamo sezione ausiliaria le "sezioni" gestibili anche da soggetti terzi (aziende specializzate - subappaltatori) e dotate di tariffe (canoni di locazione) sul libero mercato



### DEFINIZIONI 3°

- ▶ CP = CENTRO DI PROFITTO / CR = CENTRO DI RICAVO / CK = CENTRO DI COSTO  
il Centro di profitto, così come il Centro di Ricavo, sono "unità funzionali" dove si svolge una ben determinata attività sotto il controllo e la responsabilità di un "capo"  
i Centri di Profitto (CP) sono coincidenti con le Sezioni Essenziali (SE)  
i Centri di Ricavo (CR) sono coincidenti con le Sezioni Ausiliarie (SA)  
i Centri di Costo (CK) sono coincidenti con le Sezioni Essenziali (SE) oppure generici ed imputabile sia alle SE e/o alle SA

### DEFINIZIONI 4°

- ▶ CF = COSTI FISSI    RF = RICAVI FISSI  
definiamo costi fissi i costi imputabili all'area sportiva ma invariabili al variare delle ore d'uso  
definiamo ricavi fissi i ricavi imputabili all'area sportiva ma invariabili al variare delle ore d'uso
- ▶ CV = COSTI VARIABILI    RV = RICAVI VARIABILI  
definiamo costi variabili i costi imputabili all'area sportiva e variabili al variare delle ore d'uso  
definiamo ricavi variabili i ricavi imputabili all'area sportiva e variabili al variare delle ore d'uso

### I PARAMETRI DI CALCOLO

I costi relativi alle manutenzioni (edili, termoidrauliche ed elettriche), alle utenze (luce, acqua e gas), alle pulizie, alla custodia fino ai prodotti di consumo per le varie manutenzioni, sono stati computati relazionando, attraverso un fogli elettronico dinamico, il quadro di utilizzo con i costi di gestione.

Per fare questo dobbiamo determinare dei parametri di calcolo indispensabili per la determinazione dei costi.



# I COSTI DI GESTIONE CALCOLATI DAL MODELLO

## PERSONALE PULIZIA/CUSTODIA

E' importante puntualizzare che il modello gestionale ideale, per essere veramente competitivo, dovrà prevedere la massima polivalenza del personale impiegato, evitando così la rigidità del ruolo che, oltre a non essere funzionale al concetto di economia gestionale, a lungo andare produce situazioni di frustrazione, demotivazione ed indifferenza degli operatori stessi.

Il personale di pulizia e custodia dovrà occuparsi della pulizia e sanificazione degli ambienti, dell'apertura/chiusura dell'impianto e della sua guardiania.

Ai fini del decoro degli ambienti il gestore dovrà garantire tutte le operazioni di pulizia relative all'impianto ivi compresi in primo luogo gli spogliatoi docce e servizi igienici nonché di tutti i locali accessori, delle tribune e delle aree esterne di pertinenza.

Particolare cura presterà per la disinfezione giornaliera dei locali di servizio tramite appositi igienizzanti. Le operazioni di pulizia saranno effettuate nei seguenti modi e tempi:

a) operazioni a frequenza giornaliera

- ▶ svuotamento cestini e sostituzione sacchetti plastica
- ▶ spolveratura ad umido di arredi e mobili
- ▶ lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e spogliatoi
- ▶ lavaggio e disinfezione dei pavimenti
- ▶ raccolta differenziata dei rifiuti e trasporto negli appositi contenitori

b) operazioni a frequenza settimanale

- ▶ pulizia pareti/soffitti di tutti i locali con asporto di ragnatele o altre formazioni di sporco
- ▶ aspirazione polvere e sporco da zerbini e tappeti ingressi

c) operazioni a cadenza mensile

- ▶ pulizia dei termoventilatori con aspiratore.
- ▶ lavaggio vetri.

Affidiamo sempre al personale di custodia la piccola manutenzioni quali quelle di serramenti ed infissi, delle attrezzature sportive, dell'impiantistica di base elettrica, idraulica e di riscaldamento, delle zone verdi.

## QUADRO IPOTETICO DELLE SPESE E DEI CONSUMI PRIMARI

Oltre ai costi per il personale, è necessario considerare anche quelli per:

- ▶ consumo di acqua e gas
- ▶ consumo di energia elettrica
- ▶ detersivi e disinfettanti
- ▶ manutenzione ordinaria
- ▶ spese telefoniche
- ▶ polizze assicurative
- ▶ spese fiscali di consulenza fiscale e amministrativa.



## CONSUMO DI ACQUA

Il consumo di acqua è dovuto a due fattori fondamentali:

- ▶ l'utilizzo di acqua sanitaria negli spogliatoi per bagni e docce
- ▶ l'utilizzo dell'acqua per l'irrigazione del campo (campi da calcio).

Il calcolo del primo numero sarà quindi effettuato in base alle presenze desumibili dal quadro di utilizzo, mentre per il secondo numero sarà stimato un numero medio di irrigazioni annuali (con distinzione a seconda del periodo dell'anno).

Il costo dell'acqua per l'irrigazione verrà corretto o anche annullato dall'eventuale presenza di un pozzo per tali operazioni.

## CONSUMO DI GAS

Il consumo di gas è dovuto a due fattori fondamentali:

- ▶ il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale
- ▶ il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Il calcolo del primo numero avviene attraverso l'applicazione di nostri parametri di consumo alla volumetria da riscaldare (palestra, palazzina servizi...).

Il secondo valore è determinato in base alle presenze in impianto e quindi alla previsione di docce effettuate.

## CONSUMO DI ENERGIA ELETTRICA

Il consumo di energia elettrica è determinato da diversi fattori:

- ▶ l'illuminazione della zona di servizio
- ▶ l'illuminazione del campo di gioco
- ▶ irrigazione del campo da gioco (campi da calcio).
- ▶ l'illuminazione delle tribune
- ▶ operazioni di ordinaria conduzione che richiedano macchinari elettrici
- ▶ alimentazione di pompa per l'irrigazione.

## DETERGENTI E DISINFETTANTI

Si tratta dei prodotti di consumo e di piccole attrezzature (scope, stracci, carta,...) necessari per la pulizia e la conduzione dell'impianto, il cui deve provvedere il gestore di approvvigionarsi.

## MANUTENZIONE ORDINARIA

Si tratta di operazioni differenti, ad esempio per i campi da calcio:

- ▶ sfalcio periodico dell'erba del terreno di gioco ed al momento del bisogno delle aree verdi di pertinenza
- ▶ irrigazione del terreno di gioco così da mantenerne in piena vegetazione il manto erboso e delle aree verdi di pertinenza



- ▶ risemina meccanica annuale del terreno di gioco del campo principale; PARZIALE per quelli di allenamento con particolare riferimento alle zone in cui il tappeto erboso risulta usurato
- ▶ concimazioni periodiche con concimi azotati e fosfatici (o similari previo assenso dell'ufficio tecnico comunale)
- ▶ ripresa periodica dei livelli con materiali appropriati (torba, vulcamix, sabbia) specie delle zone più colpite
- ▶ risistemazione del terreno di gioco dopo ogni turno di gara od ogni qualvolta si renda necessario;
- ▶ mantenimento in perfetta efficienza delle porte (con verniciatura, se necessario) e delle reti di porta e bandiere d'angolo recinzioni e panchine.

In genere per gli impianti sportivi si dovranno garantire le operazioni di ordinaria manutenzione dei servizi, delle infrastrutture, delle attrezzature, delle aree di pertinenza ivi compresi i parcheggi in dotazione dell'impianto di cui vengono elencate le principali:

- ▶ imbiancatura e tinteggio di piccole porzioni di strutture murarie
- ▶ manutenzione, con pulizia, delle grondaie o dei pluviali
- ▶ mantenimento in perfetta efficienza degli impianti: elettrico, idraulico e di produzione calore mediante controllo pulizia e messa a punto delle apparecchiature, almeno una volta all'anno, con particolare riferimento agli impianti elettrici e di produzione calore (bruciatore, boiler ecc.). Nelle operazioni sono comprese la sostituzione di lampade ed interruttori degli spogliatoi, servizi e magazzini
- ▶ manutenzione periodica di porte, infissi e finestre ivi compresa la sostituzione di serrature deteriorate, vetri rotti e riverniciatura periodica di parti in legno o metallo
- ▶ manutenzione delle rubinetterie e degli scarichi, delle docce e dei servizi igienici con eventuale sostituzione di singole parti rotte o deteriorate
- ▶ mantenimento in efficienza di recinzioni, transennamenti, cancelli
- ▶ mantenimento in perfetta efficienza degli arredi degli spogliatoi e delle docce, nonché di ogni altra attrezzatura presente nell'impianto

Oltre ai risultati dei calcoli dei bilanci, si vedrà che è stato imputato un ulteriore costo, in percentuale sul totale delle uscite, che indichiamo come spese generali in cui accorpiano:

- ▶ spese per assicurazioni
- ▶ spese amministrative
- ▶ spese di segreteria
- ▶ spese di cancelleria
- ▶ spese contabili e fiscali
- ▶ spese per amministratore
- ▶ ecc.

La percentuale andrebbe anche incrementata se si ipotizza una società di gestione che gestisce più impianti e che quindi deve accollarsi anche spese di sovra-struttura, e inoltre andrebbe inserito un utile dalla gestione.



# LA CONVENZIONE

COMUNE DI \_\_\_\_\_

PROVINCIA DI \_\_\_\_

Si conviene e si stipula quanto segue:

## OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune di \_\_\_\_\_ concede a \_\_\_\_\_ (d'ora in poi denominata "concessionaria"), la gestione dell'impianto sportivo comunale ubicata in via \_\_\_\_\_

La gestione è intesa per un uso pubblico dell'impianto.

Per uso pubblico dell'impianto si intende che esso deve essere disponibile per la pratica sportiva ricreativa e del tempo libero, proseguendo per l'assegnazione degli spazi nell'ordine di priorità per tutti coloro che vengono indicati dal Comune concedente e più generalmente per tutti coloro che ne facciano richiesta per un corretto uso nei tempi e modi fissati dal Comune o dal concessionario.

Il concessionario provvederà alla gestione, custodia, pulizia e manutenzione ordinaria dell'impianto.

Poiché l'impianto è annesso alla scuola \_\_\_\_\_ e svolge servizio scolastico questo servizio è prioritario rispetto a quello delle associazione ed a quello del pubblico per cui questi ultimi usi sono subordinati e devono essere assolutamente rispettosi del servizio scolastico e ad esso ed alle relative variazioni si adeguano.

L'impianto sportivo è ubicato in via \_\_\_\_\_ nell'ambito della scuola \_\_\_\_\_ ed è costituito da :

- ▶ \_\_\_\_\_
- ▶ \_\_\_\_\_
- ▶ \_\_\_\_\_
- ▶ \_\_\_\_\_

come più dettagliatamente descritti negli allegati verbali di consegna:

- ▶ Allegato A: verbale di consegna dei locali e degli spazi, con sommaria descrizione dello stato degli stessi
- ▶ Allegato B: verbale di consegna delle attrezzature, con sommaria descrizione delle stesse.

Tali strutture e impianti sportivi e attrezzature sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario, che li prende in consegna.

Il concessionario dà atto del fatto che gli impianti, le strutture sportive e gli altri elementi, come al precedente comma individuati, sono in perfetto stato e totalmente idonei allo svolgimento dei servizi cui sono destinati.

## DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione decorre a partire dalla data della sottoscrizione e avrà scadenza il \_\_\_\_\_.

Potrà essere rinnovata con atto della Giunta Comunale per un ulteriore periodo di altri \_\_\_\_\_ anni.

Alla scadenza del detto periodo il rapporto si intende integralmente risolto di diritto senza possibilità di tacita proroga.



L'Amministrazione, presenti i presupposti di legge, si riserva la facoltà di rinnovare la presente convenzione, previa adozione di relativo provvedimento, congruamente motivato, a seguito di accordi con il concessionario.

Il concessionario ha facoltà di recedere dalla convenzione, con preavviso di non meno di \_\_ (\_\_\_\_) giorni da notificarsi all'Amministrazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

La predetta facoltà di recesso non è esercitabile per il primo anno decorrente dalla data di stipula della presente convenzione, pur essendo consentita, per lo specifico, la notifica del preavviso almeno \_\_ (\_\_\_\_) giorni prima della scadenza del detto primo anno.

## AMBITO DI UTILIZZO

La presente convenzione riguarda la gestione dell'impianto sportivo in orario extrascolastico, desunto dal calendario delle lezioni predisposto dalla competente autorità.

## IMPORTO DA VERSARE DAL CONCESSIONARIO PER LA GESTIONE DELL'IMPIANTO.

Uno degli obiettivi di questa convenzione è di tendere, per quanto possibile, al pareggio economico della gestione dell'impianto. Per questo motivo, il corrispettivo che il Concessionario (o il Comune) dovrà elargire al Comune (o al Concessionario) è in stretta relazione con l'utilizzo che sarà fatto della struttura dalle società sportive utilizzatrici e quindi dalle relative entrate che il concessionario avrà in seguito a questo utilizzo.

Il corrispettivo è determinato dalla differenza tra le entrate derivanti dall'utilizzo degli spazi e le uscite corrispondenti alle spese di gestione a carico del concessionario (custodia, guardiania e bidellaggio, pulizie e manutenzioni ordinarie, spese generali e utile di gestione).

Il calcolo del differenziale verrà effettuato di anno in anno mediante un bilancio di previsione redatto con l'ausilio dei modelli matematici elaborati/ e verificato a consultivo previa dettagliata rendicontazione della gestione da parte del concessionario.

Gli importi, che le società sportive saranno tenute a versare in seguito all'utilizzo dell'impianto, saranno determinati in via preventiva all'inizio d'ogni stagione sportiva imputando una tariffa per presenza in impianto desumendo l'utilizzo dalle richieste fatte dalle società stesse. Al termine di ogni stagione sportiva sarà redatto un bilancio consuntivo delle attività svolte e quindi verranno fatti gli eventuali adeguamenti al corrispettivo che il concessionario o il comune debbono erogare per ottenere il pareggio di gestione.

Tale corrispettivo sarà ridefinito all'inizio di ogni stagione sportiva, quando cioè saranno determinati gli effettivi quadri di utilizzo dell'impianto in oggetto, e, quindi, ricalcolate le spese e le entrate della gestione.

Quale contributo per la gestione dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione, il Concessionario provvede a versare un contributo annuo di € \_\_\_\_\_ più IVA a favore del comune. Il contributo verrà erogato in due rate, l'una del 70% entro il 31 gennaio dell'anno sportivo e la seconda del 30% entro il 30 agosto dello stesso anno.

Tale contributo sarà ridefinito all'inizio di ogni stagione sportiva, quando cioè saranno determinati gli effettivi quadri di utilizzo dell'impianto in oggetto, e, quindi, ricalcolate le spese e le entrate della gestione.



## CALENDARIO E ORARI DI UTILIZZO- ASSEGNAZIONI- TARIFFE

Il calendario di utilizzo dell'impianto segue il seguente ordine di priorità:

- ▶ Utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- ▶ Attività delle scuole, di ogni ordine e grado;
- ▶ Attività per disabili;
- ▶ Calendario d'uso fissato dal comune per gli utenti da esso definiti;
- ▶ Calendario fissato dal concessionario per l'uso pubblico. Tale calendario deve tendere a soddisfare tutta la domanda d'uso pubblico.

Fermo restando il prioritario uso scolastico l'impianto rientra nel calendario per gli usi pubblici degli impianti tutti i tempi d'apertura all'attività non occupati dal calendario scolastico. Spetta all'Assessore allo Sport/ Ufficio Sport del comune, stabilire con carattere di priorità l'utilizzo dei tempi disponibili nel calendario degli usi pubblici da parte d'altre associazioni o d'utenti in genere.

Le tariffe d'uso sono definite e disciplinate nel tariffario allegato al presente atto.

Le tariffe per l'uso pubblico dell'impianto sono riscosse dal concessionario e rientrano nella sua piena disponibilità.

In particolare annualmente saranno determinati gli importi che le varie società sportive, cui è stato concesso in uso l'impianto dall'Amministrazione comunale, saranno tenute a versare al concessionario per l'utilizzo delle strutture in oggetto.

Tali importi saranno calcolati a preventivo, imputando una Tariffa per Presenza in struttura.

Le società sportive, che intenderanno usufruire di tale impianto, saranno quindi tenute ad allegare alla domanda di utilizzo anche una stima delle presenze nell'ora richiesta.

Sarà compito dell'Amministrazione comunale determinare d'anno in anno i vari importi, che le società saranno tenute a versare al concessionario.

Le associazioni sportive sono tenute a versare il corrispettivo, determinato dal Comune, al gestore dell'impianto trimestralmente ed anticipatamente.

### Attività dell'amministrazione

Per manifestazioni patrocinate/organizzate dall'Amministrazione comunale, potrà essere autorizzato l'utilizzo gratuito dell'impianto per un massimo di 5 giornate all'anno e dovrà darne comunicazione entro il \_\_\_\_\_ di ogni anno.

### Attività delle scuole e dei disabili

Alle attività scolastiche e per i disabili devono essere riservati, sulla base ed entro i limiti delle richieste espresse, i giorni feriali dal lunedì al venerdì compresi nel calendario scolastico, dalle ore 08.00 alle ore 13.00.

L'Amministrazione deve predisporre il calendario delle attività scolastiche e per i disabili tenendo presenti i seguenti criteri e disposizioni:

- ▶ i singoli Istituti scolastici e gli istituti per i disabili devono comunicare all'Amministrazione il calendario di utilizzazione dell'/degli impianti o, almeno, l'intenzione di utilizzare l'/gli impianto/i entro il 31 ottobre di ciascun anno. L'Amministrazione provvederà, entro i successivi 10 giorni ad inoltrare la comunicazione al gestore.



- ▶ qualora entro il 31 ottobre non sia noto il calendario esatto di utilizzo, gli Istituti scolastici e gli enti per i disabili sono tenuti a comunicare la data esatta di utilizzo dell'/degli impianti almeno 20 gg. prima dell'utilizzazione. La concessione, in questo caso, sarà subordinata all'effettiva disponibilità degli stessi.

Il gestore può disporre dagli spazi orari non contemplati nel detto calendario.

#### Apertura al pubblico

L'impianto deve essere aperto al Pubblico.

Gli orari di apertura e di chiusura sono definiti dal gestore, in coerenza con quanto previsto dalla presente convenzione e sentita l'Amministrazione.

#### Calendario d'uso fissato dal comune per gli utenti da esso definiti

L'assegnazione degli spazi sportivi per richieste di attività continuativa annuale da parte delle associazioni e società sportive, è effettuata dall'Amministrazione, e comunicata al gestore prima dell'inizio dell'anno sportivo di riferimento.

L'Amministrazione deve predisporre il relativo calendario tenendo presenti i seguenti criteri e disposizioni:

- ▶ i soggetti interessati, per le attività di carattere continuativo, devono presentare all'Amministrazione richiesta di utilizzo del/degli impianto/i (previo invito della stessa Amministrazione contenente le necessarie indicazioni) entro il \_\_\_\_\_ di ciascun anno, al fine di consentire la calendarizzazione delle attività per l'anno sportivo di riferimento.
- ▶ l'Amministrazione provvederà, entro i successivi \_\_\_\_giorni a comunicare al gestore il calendario predisposto secondo gli ordini di priorità che intende perseguire.

Le richieste di assegnazione di spazi sportivi per attività occasionale sono effettuate direttamente al gestore dell'impianto almeno con venti giorni di anticipo rispetto alla data proposta e l'effettiva concessione è subordinata alla disponibilità del/degli impianto/i legata alla non presenza di calendarizzate attività a carattere continuativo.

## OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Per l'esecuzione dei servizi previsti nel presente capitolato il gestore si avvarrà di propri prodotti di consumo e di attrezzature.

Il soggetto gestore assume a suo completo carico inoltre tutte le spese relative a personale, assicurazioni, oneri fiscali, amministrativi e simili.

Il Concessionario sarà obbligato ad eseguire, con oneri e spese a proprio carico, la manutenzione ordinaria.

## ATTIVITA' DI GESTIONE

Si riassume in:

- ▶ manutenzione aree di gioco e spogliatoi
- ▶ servizio pulizia servizi e spogliatoi
- ▶ manutenzione ordinaria e conduzione impianti tecnologici
- ▶ attività di conduzione ordinaria



- ▶ custodia e vigilanza dell'impianto sportivo

## MODALITÀ DI ESERCIZIO DELLA GESTIONE

Il concessionario, limitatamente all'utilizzo extrascolastico, potrà utilizzare le attrezzature proprie e del comune. Non potrà invece utilizzare quelle in dotazione delle scuole, che sono d'esclusivo loro uso.

Sarà compito del concessionario:

- ▶ consentire, nell'ambito degli orari o dei calendari di utilizzo stabiliti dall'Amministrazione Comunale, l'accesso ai locali dell'impianto da parte degli utenti nonché provvedere alla apertura e chiusura dei medesimi e quanto altro necessario all'inizio ed al termine della attività giornaliera
- ▶ sorvegliare sul corretto utilizzo dei locali, delle attrezzature e degli arredi da parte degli utenti, nonché comunicare prontamente agli uffici comunali preposti eventuali mancanze o comportamenti scorretti da parte dei frequentatori dell'impianto, segnalando i responsabili di eventuali danni arrecati
- ▶ afferenti ai compiti di custodia, vi è infine la segnalazione agli uffici comunali di guasti o disfunzioni che si dovessero verificare nella struttura, negli impianti tecnologici e nell'attrezzatura ed in generale nel fabbricato oggetto della presente convenzione.

## LIVELLO DI QUALITÀ DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE GARANTITO DAL CONCESSIONARIO.

Il Concessionario, garantisce la manutenzione ordinaria, la custodia e la pulizia e così pure delle attrezzature ed arredi di proprietà comunale ad essa in dotazione; garantisce inoltre il mantenimento delle necessarie condizioni di sicurezza, d'ordine e di decoro.

Si elencano di seguito le principali operazioni di manutenzione ordinaria, (da espletarsi solo se non vi è l'esigenza di attrezzature straordinarie e particolari o di tecnici specializzati, nel qual caso sono di competenza del comune):

- ▶ la sostituzione di lampade ed interruttori degli spogliatoi, servizi e magazzini;
- ▶ manutenzione periodica di porte, infissi e finestre ivi compresa la sostituzione di serrature deteriorate, vetri rotti e riverniciatura periodica di parti in legno o metallo;
- ▶ manutenzione delle rubinetterie e degli scarichi, delle docce e dei servizi igienici con eventuale sostituzione di singole parti rotte o deteriorate nonché piccoli interventi sugli impianti idraulici in generale, ivi compresi i corpi riscaldanti;
- ▶ la ripresa degli intonaci, tinteggi parziali su parti di superfici interne ed esterne particolarmente danneggiate e deteriorare per l'uso durante l'anno;
- ▶ mantenimento in efficienza di recinzioni, transenne, cancelli, ivi compresa la verniciatura periodica degli stessi;
- ▶ mantenimento in perfetta efficienza degli arredi degli spogliatoi e delle docce, nonché di ogni altra attrezzatura presente nell'impianto.

Gli oneri di straordinaria manutenzione dei locali e degli impianti competono al comune.



Ai fini del decoro degli ambienti il concessionario garantisce tutte le operazioni di pulizia relative all'impianto ivi compresi in primo luogo gli spogliatoi docce e servizi igienici nonché di tutti i locali accessori e delle aree esterne di pertinenza.

Le operazioni di pulizia dovranno essere svolte in orari tali da riconsegnare alle scuole, l'impianto in perfetta efficienza, quindi entro le ore 8:00 del mattino.

Particolare cura presterà per la disinfezione giornaliera dei locali di servizio, tramite appositi prodotti a base di sali quaternari d'ammonio e iodati o di similare prodotto igienizzante. Le operazioni di pulizia verranno effettuate nei seguenti modi e tempi:

a) operazioni a frequenza giornaliera

- ▶ svuotamento cestini e sostituzione sacchetti plastica
- ▶ spolveratura ad umido di arredi e mobili
- ▶ pulizia ed eliminazione impronte e macchie su porte, interruttori elettrici maniglie, ecc.
- ▶ lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e spogliatoi
- ▶ lavaggio e disinfezione dei pavimenti
- ▶ raccolta differenziata dei rifiuti e trasporto negli appositi contenitori
- ▶ aspirazione polvere e sporco da zerbini e tappeti ingressi.

b) operazioni a frequenza settimanale

- ▶ lavaggio vetri ingressi
- ▶ al momento del bisogno ed almeno settimanalmente occorre la spazzatura del marciapiede e delle aree cortilizie di pertinenza esterna e la deragnatura dei locali.

c) operazioni a cadenza mensile:

- ▶ pulizia dei termosifoni con aspiratore
- ▶ un intervento di pulizia straordinaria annuale da eseguirsi di norma all'inizio della stagione sportiva in concomitanza dell'inizio dell'anno scolastico
- ▶ al momento del bisogno pulizia pareti/soffitti di tutti i locali con asporto di ragnatele o altre formazioni di sporco.

Periodicamente nel corso della stagione sportiva: lo sfalcio e la cura delle porzioni di verde e l'eliminazione di piante infestanti nei bordi dei marciapiedi e nelle zone esterne di accesso, la cura ed il mantenimento delle aree ghiaiate.

I tempi di esecuzione dovranno essere coordinati con i turni di pulizia legati alle attività scolastiche cosicché all'inizio delle lezioni scolastiche gli ambienti, e relative pertinenze siano perfettamente puliti, igienizzati ed ordinati.

Il concessionario è obbligato a permettere ogni forma di sopralluogo e controllo disposti dal Comune tramite incaricato tendente alla verifica del corretto uso degli impianti e dell'osservanza degli impegni assunti dalla concessionaria in ordine alla sicurezza, al decoro, alla pulizia e quanto sopra specificato.

## MANUTENZIONI STRAORDINARIE.

Restano in capo al Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, quali le sostituzioni di apparati tecnologici, rifacimenti completi delle strutture murarie e relativi intonaci, tinteggi completi delle superfici



murarie, rifacimento delle pavimentazioni, dei soffitti e delle coperture, sostituzione di porte e infissi, sostituzione di arredi ed attrezzature sportive, rifacimento della recinzione e dei relativi pali di sostegno.

Rimangono a carico del Comune gli oneri derivanti da consumi di energia elettrica, gas e acqua.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi alle operazioni di ripristino, rifacimento e manutenzione straordinaria della struttura, attrezzature, impianto ed arredi quando essi si rendessero necessari per qualsiasi azione od omissione, colpa, incuria, dolo degli associati e degli utenti in genere e del pubblico che assiste alle attività, gare o manifestazioni facenti capo all'organizzazione del concessionario. Competono al concessionario anche i ripristini, i rifacimenti e le manutenzioni resisi necessari per danni e furti provocati da terzi per mancata vigilanza e custodia.

Fra le norme che regolamenteranno l'uso vi deve essere quella della piena responsabilità degli utenti e del pubblico rispetto ai danni eventualmente provocati.

Per particolari casi di urgenza e previa autorizzazione scritta da parte dell'amministrazione, il concessionario avrà facoltà di farsi carico di lavori di manutenzione straordinaria per i quali dovrà essere adeguatamente rimborsato a seguito di presentazione di regolare fattura quietanzata.

## CONTROLLI E VERIFICHE

Fatte salve le competenze degli organi statuali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di legge, la gestione delle strutture e impianti sportivi e l'erogazione dei servizi ad essa riconducibili, sono soggetti al controllo dell'Amministrazione.

Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento l'osservanza delle clausole contenute nella presente convenzione e l'applicazione puntuale delle tariffe prestabilite.

In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le strutture sportive (locali, impianti, attrezzature, ecc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.

E' comunque inteso che durante tali ispezioni gli incaricati dell'Amministrazione osserveranno ogni cura per turbare il meno possibile il funzionamento normale delle attività operative.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro \_\_\_\_ giorni dalla data di ricezione della notifica, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario verrà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere la convenzione in danno ed a spese del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia della convenzione, ovvero di sostituirsi al



concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore all'Amministrazione stessa nel termine perentorio di giorni \_\_\_\_\_ dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione prestata a garanzia della convenzione e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità.

## RENDICONTAZIONE

La concessionaria si impegna a far pervenire all'Amministrazione il rendiconto dell'attività gestionale dell'impianto in concessione e copia della previsione dell'attività gestionale dell'impianto in concessione.

## RESPONSABILITA' ESCLUSIVE DEL CONCESSIONARIO.

Il Concessionario esercita in proprio l'attività di gestione dell'impianto Sportivo e ad esso competono integralmente le responsabilità ed i rischi connessi con la gestione quindi sia di tipo patrimoniale, fiscale, civile ed altro. In ragione di ciò, il concessionario solleva il Comune concedente, da qualsiasi azione o pretesa che possa essere intentata da terzi in ordine all'attività oggetto della presente convenzione.

## REALIZZAZIONE NUOVE OPERE

Nessuna modificazione agli immobili, agli impianti, alle attrezzature ed alle consistenze può essere apportata dal gestore senza il previsto assenso scritto dell'Amministrazione.

Potranno altresì realizzarsi intese tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario per realizzare, a cura di quest'ultimo, nuove opere o interventi di completamento e miglioramento delle strutture e impianti sportivi e delle attrezzature date in concessione.

Allo scopo dovrà essere fatta motivata richiesta per iscritto all'Amministrazione e se tale richiesta dovesse venire accolta si concorderà sugli adeguati strumenti tecnici preventivi necessari per la realizzazione dell'opera (progetti, preventivi, autorizzazioni...)

La presa in carico di dette opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà dopo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale nella forma e nei modi di legge.

In questi casi le parti concorderanno tra loro, di volta in volta, le modalità e le condizioni di intervento, nonché i reciproci obblighi.

Resta inteso che le nuove opere o interventi di completamento e miglioramento degli impianti sono sempre di proprietà comunale.

## ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI

Al concessionario è consentito, per la durata della concessione, nell'ambito degli impianti sportivi:

- ▶ il diritto di esclusiva della pubblicità sugli spazi all'interno degli impianti, salvo i casi in cui la struttura venga utilizzata dal concedente o per particolari concessioni d'uso
- ▶ il pubblico esercizio di ristoro.



Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del concessionario al quale fanno altresì carico tutti gli oneri relativi alle autorizzazioni o licenze necessarie senza le quali non può svolgere le attività di cui al primo capoverso.

La pubblicità eventualmente esposta dovrà essere nel rispetto della sobrietà degli impianti e delle norme dettate dal regolamento comunale, nonché realizzata con materiale idoneo a non creare danni alle strutture e al pubblico in caso di rottura e posizionata al di fuori dei perimetri dei terreni di gioco.

La convenzione riguarda soltanto la pubblicità commerciale e sportiva e sarà quindi esclusa ogni propaganda politica e/o sindacale.

Il concessionario ha l'obbligo di richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione e di osservare le disposizioni impartite dai competenti Servizi comunali, in ordine alla ubicazione ed alle modalità di collocazione e di esecuzione della pubblicità, nonché di attenersi a tutte le prescrizioni che si rendono necessarie per conservare la funzionalità ed il decoro delle strutture sportive.

È consentita/vietata la pubblicità sonora.

E' comunque consentita la diffusione sonora di comunicazioni di servizio, di comunicazioni inerenti l'attività del concessionario e di comunicazioni sulle attività istituzionali del Comune di \_\_\_\_\_.

Il concessionario è tenuto a rispettare e far rispettare tutte le norme vigenti per l'attività pubblicitaria e dovrà fornire al concedente (Ufficio Tributi e Ufficio Sport), nonché alla ditta affidataria del servizio di accertamento e riscossione imposta sulla pubblicità, tutti gli elementi per l'accertamento e la riscossione del tributo comunale. In caso di conclusione di contratti con ditte specializzate per la gestione della pubblicità, tali contratti non possono avere una durata superiore a quella di cui al presente rapporto.

Qualora gli utenti cadano in mora per il tributo, la relativa pubblicità dovrà essere eliminata dal concessionario, fatti salvi gli obblighi di legge per il recupero coattivo del tributo. Il concessionario risponderà per tutti i danni diretti e/o indiretti provocati dal materiale pubblicitario all'interno e all'esterno degli impianti, a persone, a cose, agli impianti stessi e alla loro struttura interna ed esterna.

Il concessionario è tenuto a comunicare di volta in volta all'Amministrazione l'avvenuta installazione dei cartelli o pannelli pubblicitari fissi.

Tutta la pubblicità effettuata all'interno dell'impianto è soggetta al pagamento dell'imposta di pubblicità a norma delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. In caso di conclusione di contratti con ditte specializzate per la gestione della pubblicità, tali contratti non possono avere una durata superiore a quella di cui al presente rapporto.

I proventi della gestione pubblicitaria spettano per intero al gestore e concorrono alla formazione del bilancio della gestione dell'impianto.

## OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Concessionario stipulerà con primaria compagnia polizza assicurativa R.C.T. ed R.C.O, a copertura di tutti i rischi inerenti l'attività e l'uso degli impianti, nonché polizza per i rischi d'incendio, furto ed atti vandalici a copertura del rischio locativo.



La polizza R.C.T. coprirà anche i rischi inerenti le attività e manifestazioni disposte dal Comune concedente ai sensi delle competenze di cui agli articoli seguenti le quali per obbligo contrattuale entrano a far parte dell'organizzazione del concessionario.

L'importo delle polizze dovrà essere aggiornato almeno ogni due anni. Copia della polizza dovrà essere depositata presso gli uffici comunali così come copia di tutti gli atti aggiuntivi, modificativi od altro, ivi compreso l'aggiornamento dei massimali.

Gli indennizzi assicurativi saranno utilizzati per il ripristino degli impianti, strutture e strumenti danneggiati o rubati.

## VERBALE DI CONSEGNA – RICONSEGNA LOCALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE

All'atto della sottoscrizione del presente atto, sarà redatto un verbale di consegna con l'elenco e la descrizione impianti, degli arredi e delle attrezzature nello stato di fatto in cui si trovano. Alla scadenza del presente atto od in caso di risoluzione o recesso dalla convenzione, le parti immobili e mobili dovranno essere riconsegnate al Comune nelle medesime condizioni descritte nel verbale di consegna, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

## PENALITA', RISOLUZIONE E RECESSO

In caso di infrazioni agli obblighi assunti dal Concessionario con la presente convenzione è fissata la penale da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ secondo la gravità della violazione così come motivatamente verrà definita dall'Amministrazione Comunale.

La penale è di \_\_\_\_\_ in caso di interruzione delle attività senza adeguato preavviso da parte del concessionario.

Il contratto di concessione potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. per i seguenti motivi:

- ▶ scioglimento dell'ente concessionario;
- ▶ trasferimento da parte del concessionario a terzi del servizio oggetto della presente concessione.

Il contratto potrà inoltre essere risolto ai sensi dell'art. 1453, 1454 e 1455 del C.C. per inadempienze gravi e ripetute nell'espletamento del servizio e delle norme che lo regolano. Il rilievo di tali inadempienze dovrà essere comunicato per iscritto al concessionario.

Il concessionario potrà recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1373 del C.C. previa comunicazione al Comune almeno \_\_\_giorni prima della data di recesso. Il Comune potrà recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1373 del C.C. previo avviso al Concessionario da notificarsi, salvo casi d'urgenza, almeno \_\_\_ gg. prima del recesso.

Sono cause di recesso unilaterale immediato da parte dell'Amministrazione:

- ▶ arbitrario abbandono, da parte del gestore, dell'impianto
- ▶ decadenza del gestore dalla iscrizione all'Albo comunale delle associazioni o perdita dei requisiti necessari per l'iscrizione stessa
- ▶ grave inadempimento e/o reiterate (almeno due) e gravi infrazioni alle disposizioni di cui alla presente convenzione



- ▶ alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione, della destinazioni di uso dell'impianto
- ▶ frode a danno dell'Amministrazione o di altri Enti pubblici
- ▶ danni agli ospiti e fruitori, all'Amministrazione, ai beni di proprietà dell'Amministrazione stessa derivanti da dolo o colpa grave
- ▶ cessione non autorizzata a terzi di uno o più servizi affidati;

## FIDEIUSSIONE

La misura della cauzione mediante fideiussione che il concessionario deve prestare a favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, del risarcimento dei danni, del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la convenzione per fatto del concessionario a causa di inadempimento agli obblighi contrattuali nonché delle spese e danni derivanti dalla stipulazione di una nuova convenzione è fissato in \_\_\_\_\_.

Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

## COLLEGIO ARBITRALE

Tutte le vertenze che avessero ad insorgere tra il concedente ed il concessionario, fatta eccezione per la risoluzione ed il recesso, quale sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, nessuna esclusa, saranno definite da un Collegio Arbitrale costituito da 2 esperti nominati dalle parti ed un terzo arbitro scelto di comune accordo o in difetto dal Presidente del Tribunale di \_\_\_\_\_.

Il Collegio Arbitrale deciderà secondo equità, in conformità alla legge. Il giudizio, reso esecutivo, avrà efficacia di sentenza per le parti.

