

COMUNE DI MIRANDOLA

Provincia di Modena

Rep. n.

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL NUOVO CENTRO SOCIALE "MATTEO SERRA" SITO IN VIA VALLI N. 326 E DELLE AREE VERDI COMUNALI, SITI NELLA FRAZIONE DI GAVELLO

*Omessa parte introduttiva*

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**ART. 1 – PREMESSE.**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2 – OGGETTO.**

1. Il Comune di Mirandola concede alla \_\_\_\_\_ la gestione dei seguenti locali e aree verdi:

- del nuovo centro sociale situato in Via Valli n. 326, a Gavello, includendo anche l'area cortiliva circostante, espressamente indicati nella planimetria allegata;

- la gestione dello sfalcio erba nelle seguenti aree comunali destinate a verde pubblico, poste nella medesima frazione:

- Area verde di Via Gazzi;
- Area verde cimitero di via Valli;
- Area verde "Parco Operazione Haring" e aiuole di pertinenza del parcheggio di Via Fiorano;
- Aiuole di Piazzale delle Valli;

- Campo sportivo di Via Arrivabeni;

- Campo sportivo di proprietà della Parrocchia di Gavello ad suo pubblico;

- Area verde via della Corte;

per una superficie complessiva di mq. 19.500 circa il tutto come risulta dalle planimetrie allegate al presente atto, precisando che tali aree restano di utilizzo pubblico alle seguenti condizioni.

2. L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al concessionario, per cui si omette una più ampia descrizione. Tuttavia all'atto della consegna verrà redatto relativo verbale sottoscritto dalle parti.

Alla presente convenzione non si applica la normativa, né generale né speciale, in materia di locazione ed affitto.

### **ART. 3 - DURATA**

1. La presente convenzione decorre dal 01/01/2021 e scade il 31/12/2023, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di mesi uno (1), da effettuarsi a mezzo lettera raccomandata a.r..

2. Il Comune di Mirandola potrà revocare o sospendere temporaneamente la presente convenzione a sua totale discrezione e in qualunque momento per motivi di pubblica utilità e di interesse pubblico, senza alcuna possibilità di rivalsa, o di risarcimento danni e/o indennità da parte del concessionario.

### **ART. 4 – CANONE**

Preso atto del valore patrimoniale della struttura in oggetto, quantificato in € 712.675,17, e tenuto conto del conseguente canone annuo commerciale,

quantificato in € 18.360,00 da parte del competente Ufficio Patrimonio comunale, alla luce delle finalità sociali e delle attività ed iniziative a favore della comunità frazionale che il concessionario si impegna a svolgere, così come stabilito dal successivo art. 5, il medesimo concessionario è tenuto al pagamento di un canone annuo pari ad euro 150,00, da corrispondere in un'unica soluzione entro il 30 aprile di ogni anno. Si dichiara che tale canone non è soggetto ad Iva.

#### **ART. 5 – CORRISPETTIVO GESTIONE VERDE PUBBLICO**

Il Comune eroga al concessionario, per la gestione del verde frazionale, la somma annua di euro 2.500,00 onnicomprensivi per l'attività prestata, per le spese di manutenzione, di gestione e per la spesa relativa al carburante.

Tale somma verrà erogata in unica soluzione mediante disposizione di liquidazione del Capo Servizio, entro il mese di aprile di ogni anno della durata di convenzione (periodo della fase iniziale dell'attività di manutenzione del verde).

#### **ART. 6 – OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.**

Il concessionario si obbliga a:

utilizzare gli spazi all'interno dell'area concessa per lo svolgimento di attività ed iniziative di carattere sociale, culturale, ricreativo, a favore della comunità frazionale, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

organizzazione di iniziative ed eventi in occasione delle ricorrenze annuali (Patrono, sagre, Natale, Befana, Pasqua, Ringraziamento...);

organizzazione di attività corsistiche rivolte alla popolazione adulta;

disponibilità di utilizzo degli spazi per punto di informazione ai cittadini da parte di associazioni e sindacati;

apertura quotidiana, sia giornaliera che serale, quale luogo di aggregazione e ritrovo, nel rispetto degli scopi sociali dell'associazione concessionaria, sempre comunque non aventi scopo lucrativo; organizzazione attività per la promozione di prodotti enogastronomici locali, quali ad esempio la partecipazione a livello frazionale alle iniziative del Comitato maccherone al pettine delle valli mirandolesi; consentire l'uso gratuito dei locali del fabbricato concesso con il presente atto, garantendone l'apertura/chiusura, la custodia e la pulizia, per iniziative ed attività promosse ed organizzate direttamente dal Comune di Mirandola (sala civica e consiglio frazionale) compatibilmente con la normale ed ordinaria programmazione delle attività del concessionario, fatto comunque salvo l'utilizzo da parte dell'Ente in qualsiasi momento per ragioni di carattere istituzionale;

garantire in modo imparziale l'accesso alla struttura anche a soggetti terzi, concedendo, compatibilmente con la normale ed ordinaria programmazione delle attività del concessionario e con la destinazione d'uso dei locali del fabbricato e delle relative norme, l'utilizzo della struttura per attività ed iniziative promosse da vari soggetti, applicando le tariffe di utilizzo definite di comune accordo con il Comune di Mirandola ed approvate con atto di Giunta comunale, secondo quanto previsto all'art.12.

utilizzare l'impianto in modo corretto, osservando tutte le norme di sicurezza, sorveglianza, igiene e sanità richieste dall'attività svolta, e rispettando altresì i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia che siano richieste dalla natura dell'impianto;

rispettare in maniera puntuale e rigorosa norme di leggi o regolamenti in ordine all'affluenza di pubblico e al numero del personale utilizzato, curando la formazione dello stesso ai fini della prevenzione antincendio, come indicato dal D.Lgs 81/08,

nonché delle norme di sicurezza sulla prevenzione degli infortuni e di tutte quelle che, se inapplicate, possono determinare l'insorgenza di responsabilità civile;

effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti, che dovranno essere smaltiti a cura del concessionario stesso secondo le modalità di raccolta differenziata in vigore nel Comune di Mirandola;

consentire ed agevolare eventuali visite alla struttura che tecnici, funzionari o incaricati dal Comune di Mirandola riterranno di effettuare, fermo restando in capo al concessionario tutte le relative responsabilità;

impiegare personale nel pieno rispetto degli obblighi contributivi previdenziali e di assistenza e di quelli relativi al pagamento delle imposte e tasse previsti dalla legislazione vigente, sollevando il Comune da ogni responsabilità in merito;

in caso di subconcessione temporanea ed episodica, il concessionario è tenuto a far rispettare a terzi quanto specificato in apposito regolamento interno di corretto utilizzo dei locali, predisposto dallo stesso concessionario, conformemente a quanto disposto dalla presente convenzione.

Sono a carico del concessionario le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, riscaldamento), oltre al materiale vario e quant'altro necessari alla normale attività della struttura.

Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti delle utenze per tutta la durata della concessione. Tale intestazione, qualora non ancora in capo al concessionario, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, fermo restando che sin dall'inizio dell'utilizzo della struttura i relativi oneri sono a carico del concessionario (a tal fine si provvede alla lettura dei contatori a quella data, con successiva richiesta di rimborso del Comune per il

periodo intercorrente tra l'inizio dell'utilizzo e l'intestazione delle utenze).

Sono altresì a carico del concessionario eventuali imposte, tasse e tributi dovute per l'esercizio dell'attività, ivi compresa la tassa rifiuti, la tassa pubblicità relativamente alle iniziative pubblicitarie effettuate dal concessionario, nonché le spese telefoniche.

Sono a carico del concessionario tutti gli interventi e le relative spese di pulizia all'interno dei locali oggetto della concessione, nonché sull'area cortiliva esterna, eseguendo ogni azione per una corretta gestione del verde (sfalcio, potatura ecc) con personale a proprio carico e/o ditte specializzate.

Sono a carico del concessionario le spese relative al personale necessario alla gestione dell'impianto nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE.**

1. Sono a carico del concessionario gli interventi ordinari di piccola manutenzione, con ciò intendendosi quegli interventi per i quali viene impiegato materiale e/o manodopera di un costo complessivo non superiore ad euro 150,00, IVA esclusa. Il concessionario dovrà comunicare semestralmente al Servizio Sport ed al Servizio Fabbricati, Patrimonio, Verde tali interventi, precisandone la natura ed il costo.

2. Sono a carico del Comune tutti gli interventi e le relative spese per le manutenzioni ordinarie, programmate ed impreviste, non rientranti in quelle a carico del concessionario di cui al comma 1, oltre alle manutenzioni straordinarie.

3. Il concessionario può inoltre eseguire ogni intervento che si renda necessario, indispensabile ed indifferibile per consentire il corretto funzionamento e l'effettivo utilizzo della struttura nelle fasce orarie e

nei giorni festivi in cui gli uffici tecnici del Comune non sono operativi.

In tali casi, il concessionario provvede a darne comunicazione preventivamente e tempestivamente, anche per via telefonica, per email o fax, al Servizio Fabbricati, Patrimonio, Verde comunale. La spesa sostenuta dal concessionario per le predette esigenze di intervento urgente viene rimborsata dal Comune dietro presentazione della documentazione attestante la tipologia d'intervento, la correttezza esecuzione dell'intervento e i relativi costi, fermo restando che siano stati rispettati dal concessionario tutte le prescrizioni contenute nel presente comma.

4. Resta a carico del Comune la realizzazione e l'aggiornamento del Certificato Prevenzione Incendi (CPI), così come la redazione e gli eventuali aggiornamenti del piano d'emergenza dell'immobile in parola.

5. Il Concessionario comunicherà per iscritto, per e-mail o fax, al Servizio Fabbricati, Patrimonio, Verde comunale, e per conoscenza al Servizio Sport, ogni richiesta di intervento sulla struttura a carico del Comune. Solo in caso di effettiva urgenza si potrà comunicare la richiesta in via telefonica.

6. Sono a carico del Comune tutti gli interventi e le spese per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle manutenzioni straordinarie e delle modifiche agli edifici ed agli impianti.

7. E' fatto divieto al concessionario di modificare lo stato attuale della struttura.

8. Il concessionario non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, miglioria inerenti le strutture e impianti sportivi, che l'Amministrazione intenda fare a propria cura e spese, né può pretendere indennizzo alcuno in conseguenza di tali lavori. Qualora peraltro dall'esecuzione dei lavori medesimi consegua forzatamente una sospensione totale dell'attività del concessionario per un periodo superiore a giorni 30, potrà essere concordato tra le

parti un recupero del periodo di inattività, con una proroga della scadenza della presente convenzione, da adottarsi con atto formale. I tempi di intervento devono essere previamente comunicati - fatte salve evidenti ragioni di urgenza, connesse all'adeguamento, sicurezza ed all'igiene degli impianti e degli edifici che impongano l'intervento immediato – con un anticipo di almeno due mesi e concordati con il gestore nel rispetto della programmazione annuale delle attività e degli eventi.

#### **ART. 8 – SUBCONCESSIONE E MODIFICAZIONI DELL'IMPIANTO.**

1. Il Concessionario non potrà sub-concedere in tutto o in parte, fatta eccezione per concessioni temporanee ed episodiche, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della concessione in oggetto senza apposita formale autorizzazione del Comune di Mirandola.

2. Ogni opera, intervento, addizione e miglioria, anche non autorizzati, realizzati dal concessionario s'intendono di proprietà comunale sin dal loro incorporamento al suolo. Il concessionario non potrà chiedere al Comune, né in costanza di rapporto contrattuale, né alla scadenza, alcun indennizzo o rimborso a fronte delle opere, interventi, addizioni e migliorie realizzate, fatto salvo quanto previsto dall'art.7

#### **ART. 9 – PROPRIETÀ OPERE**

Le parti dichiarano che tutte le opere eseguite saranno considerate sin dal loro sorgere di proprietà comunale ai sensi del disposto dell'art. 936 del Codice Civile.

#### **ART. 10 – AUTORIZZAZIONI**

Qualsiasi intervento al di fuori del normale sfalcio erba sulle aree dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

## **ART. 11 – RESPONSABILITÀ DELLE PARTI.**

Premesso che al Comune di Mirandola farà carico la responsabilità per danni ad esso riconducibili in quanto proprietario della struttura, il concessionario è viceversa responsabile, a termini di legge e senza riserve ed eccezioni, dei danni che dovessero derivare a terzi ed al Comune in dipendenza della conduzione della struttura e dei beni in genere in concessione.

E' a carico del concessionario il rimborso integrale di tali danni al Comune ed agli altri soggetti danneggiati.

A tale scopo il concessionario stipulerà - a proprie spese - una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile per danni a terzi (Rct) derivanti dalla conduzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione, nonché delle attività svolte nell'ambito della stessa, prevedendo - se del caso - la copertura della responsabilità civile verso i prestatori d'opera - subordinati e parasubordinati - per i danni da questi subiti, per morte o lesioni, in conseguenza dell'attività da questi prestata per conto del concessionario (Rco).

La menzionata assicurazione dovrà in ogni caso prevedere:

- a) l'estensione della garanzia ai danni provocati dalle persone che, indipendentemente dalla natura del loro rapporto con il concessionario, collaborano alla gestione dell'attività da questa svolta;
- b) l'inclusione nel novero dei terzi delle persone indicate alla precedente lettera a), salvo i soggetti assicurabili con la sopra richiamata assicurazione Rco;
- c) l'estensione della garanzia ai rischi derivanti dall'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione;

d) l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Mirandola e dei suoi amministratori, dipendenti e/o collaboratori a qualunque titolo;

e) l'estensione della garanzia alla responsabilità civile derivante al concessionario quale committente di lavori la cui esecuzione sia – nel rispetto delle prescrizioni della presente convenzione – affidata a terzi.

I massimali dell'anzidetta assicurazione non potranno essere inferiori ad euro 1.000.000,00 unico per la sezione Rct ed euro 1.000.000,00 unico per l'eventuale sezione Rco.

#### **ART. 12 – TARIFFE D'ACCESSO.**

Il concessionario pratica per l'utilizzo da parte di terzi in subconcessione temporanea ed episodica del centro Matteo Serra di cui all'art. 2, sia tariffe intere che agevolate, in accordo con il Comune e previa approvazione delle tariffe stesse con apposita deliberazione della Giunta comunale.

#### **ART. 13 – SPETTANZE DEL CONCESSIONARIO.**

Al concessionario spettano le somme introitate a seguito della riscossione delle tariffe per l'uso temporaneo o parziale dei locali del fabbricato concesso.

#### **ART. 14 – - MODALITA' DI GESTIONE AREE VERDI PUBBLICHE.**

1. Qualsiasi intervento al di fuori del normale sfalcio erba sulle aree, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

2. Le parti dichiarano che tutte le opere eseguite saranno considerate sin dal loro sorgere di proprietà comunale ai sensi del disposto dell'art. 936 del Codice Civile.

3. Il concessionario si impegna ad effettuare lo sfalcio erba delle aree verdi, tale da garantire l'utilizzo pubblico continuo delle stesse, mediante un numero minimo di nove (9) sfalci annui per area.
4. Tutte le assicurazioni inerenti alle attività ed operazioni di sfalcio erba delle aree previste dalla presente convenzione e di responsabilità civile, sono a carico del concessionario, senza nulla pretendere dal Comune di Mirandola.

#### **ART. 15 – INADEMPIMENTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO.**

1. In caso di inadempimento grave di uno o più obblighi della presente convenzione, il Comune di Mirandola potrà dichiarare la risoluzione del presente contratto se, entro il termine congruo stabilito dal Comune in base alla tipologia ed alla gravità dell'inadempimento e decorrente dalla data di ricevimento della contestazione fatta pervenire al concessionario a mezzo lettera raccomandata, questo non ripristini le condizioni come da convenzione.
2. Qualora il concessionario intenda recedere dalla presente convenzione prima della scadenza, deve darne preavviso a mezzo lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima del recesso stesso.
3. In caso di recesso tutti gli arredi, attrezzature, impianti di qualsiasi forma essi siano saranno divisi tra il Comune di Mirandola e il concessionario, in base alla proprietà indicata nel verbale di consegna o suoi aggiornamenti redatto e sottoscritto dalle parti.

#### **ART. 16 - PUBBLICITA'.**

Il concessionario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dei locali del Centro Sociale e nell'area esterna circostante

ad esso oggetto della convenzione, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti ed espletando in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

E' a carico del concessionario l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge e di regolamento comunale.

#### **ART. 17 – RENDICONTAZIONI.**

Il concessionario è tenuto a presentare periodicamente, entro il 30 aprile di ogni anno, il conto economico-finanziario riferito alla gestione del centro sociale in oggetto, oltre al bilancio dell'associazione ed alla descrizione delle attività svolte. Il Comune di Mirandola può chiedere chiarimenti ed integrazioni in merito. La mancata presentazione della documentazione di cui al presente comma rappresenta grave inadempimento, ai sensi di quanto previsto dall'art.15.

#### **ART. 19 – DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI.**

- a) Per quanto non previsto nel presente atto, le parti si riportano alle disposizioni di legge in materia.
- b) Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dalla presente convenzione. Qualora ciò non sarà possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di tre arbitri nominati, uno dal Comune, uno dal concessionario e uno dal Presidente del Tribunale di Modena.
- c) Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico del concessionario.

Fanno parte integrante e sostanziale al presente atto:

- A) Allegato: Elaborato Planimetrico.

B) Allegato: Planimetrie aree verdi.

Letto, approvato e sottoscritto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL CONCESSIONARIO