



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Palermo Arabo - Normanna
e le Cattedrali di Cefalù e
Monreale
Sito inserito nella lista
Patrimonio Mondiale 2015



COMUNE DI CEFALÙ CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'INTERO IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DI CALCETTO IN CONTRADA OGLIASTRILLO CEFALÙ'

L'anno duemilaventi, il giorno ____ del mese di ____ nei locali comunali di Via Falcone e Borsellino s.n.c., sede del Settore Patrimonio e Attività Produttive, sono presenti:

da una parte:

- _____ - che agisce nel nome e per conto del Comune di Cefalù, partita IVA n.00110740826, ai sensi dell'art.107- comma 3° del D.Lgs n°267 del 18.08.2000, nella qualità di titolare di posizione organizzativa del Settore Patrimonio e Attività Produttive;

dall'altra parte:

- _____ con sede a ... via ... c.f./p.IVA rappresentato dal Sig. _____ nato a ... il... (c.f....) -, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella qualità di _____ in seguito chiamato "concessionario";

Premesso:

- che il Comune di Cefalù è proprietario dell'impianto sportivo destinato al gioco del calcetto ubicato in Cefalù C.da Ogliastrillo, iscritto nel catasto fabbricati al Foglio n.4 particella n.1299, costituito da due campi da gioco, un corpo di fabbrica destinato a spogliatoi e servizi igienici, una costruzione adibita a somministrazione, un locale deposito, area per parco giochi, antica vasca, cisterna seminterrata, per una superficie complessiva convenzionale di mq 8.346,00.
 - che in data _____ è stata espletata l'asta pubblica, volta al conferimento in concessione d'uso dell'immobile in oggetto;
 - verificato, mediante acquisizione della necessaria documentazione, il possesso dei requisiti prescritti e la veridicità delle dichiarazioni rese, con determinazione del Settore attività produttive e patrimonio n.____ del____, registro generale n.____ del____, è stata aggiudicata la concessione d'uso dell'immobile di cui in oggetto a _____;
 - che conseguentemente le parti intendono, di comune accordo, disciplinare, come appresso, le modalità e le condizioni di espletamento della concessione stessa;
- si conviene e si stipula quanto appresso:

Art.1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Con la presente concessione il Comune di Cefalù concede l'uso dell'intero impianto sportivo ubicato in Cefalù e precisamente in contrada Ogliastrillo, riportato nell'inventario del Comune di Cefalù ed individuato catastalmente al foglio n.4 particella n.1299, costituito da due campi da gioco, un corpo di fabbrica destinato a spogliatoi e servizi igienici, una costruzione adibita a somministrazione, un locale deposito, area per parco giochi, antica vasca, cisterna seminterrata, altra area esterna per una superficie convenzionale di mq 8.346,00 meglio evidenziata nella planimetria allegata, alla ditta _____, che accetta secondo le condizioni e le prescrizioni indicate nei successivi articoli.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario e alla data di consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza.

La concessione è regolata dalle clausole stabilite dalla presente convenzione, nonché, da quelle che potranno essere successivamente sancite da specifiche disposizioni di legge inerenti il settore di attività.

Art.2

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile si intende destinato esclusivamente ad impianto sportivo; è fatto divieto al Concessionario di mutarne anche solo temporaneamente o parzialmente la destinazione d'uso.

Ogni diversa utilizzazione dell'immobile, anche solo temporanea determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art.3

DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione avrà la durata di anni sei consecutivi a decorrere dalla data di consegna dell'immobile e pertanto scadrà senza bisogno di preventiva disdetta.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale rinnovare la concessione per lo stesso termine di durata, originariamente stabilito (anni 6), in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica, da parte dell'ufficio competente, del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste.

Art.4

CANONE

Per l'utilizzo dell'immobile il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo pari a quanto offerto in sede di gara ossia pari a € ___ oltre ad IVA da versare anticipatamente, in due rate semestrali, al Comune di Cefalù.

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art.5

ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si assume l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali dell'immobile consistenti in:

- Riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi sia interni che esterni;
- lavaggio e disinfezione giornaliera di tutti i servizi igienici;
- lavaggio giornaliero di tutte le pavimentazioni;
- sostituzioni e riparazioni di serrature e vetri degli infissi interni e esterni;
- riparazione, rifacimento e coloritura delle pareti interne;
- sostituzione di piastrelle rotte;
- manutenzione dell'impianto elettrico, sostituzione lampade, interruttori, punti presa, apparecchi di illuminazione, compreso lampade e corpi illuminazione;
- manutenzione dell'impianto idrico;
- verniciatura periodica dei cancelli e di tutte le opere in ferro presenti;
- efficiente manutenzione compreso eventuale spurgo dei condotti di scarico dei reflui fognari;
- manutenzione e cura di tutti gli spazi interni al plesso quali parcheggi, aree verde, campetti e quant'altro si renda necessario per la gestione con la diligenza del "buon padre di famiglia" di quanto oggetto della presente concessione.

Il concessionario si impegna e si obbliga inoltre:

- a mantenere comunque l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della convenzione, in perfetto stato di funzionalità;
- alla custodia dell'immobile;
- alla stipula diretta dei contratti per la somministrazione dell'energia elettrica, dell'acqua;
- all'eventuale spesa di manutenzione straordinaria che dovesse essere dipendente dal cattivo uso o incuria o dall'omessa manutenzione ordinaria, che rimane a suo carico;

- alla gestione dell'immobile nel rispetto delle norme di legge in ordine rispettivamente all'affluenza del pubblico nel numero di unità consentite, al personale addetto alla sorveglianza degli utenti.

Le spese di manutenzione ordinaria, ex art. 1609 c.c. e le spese dipendenti dal cattivo uso o incuria o dall'omessa manutenzione ordinaria, sono a carico del concessionario, il quale, al termine della concessione, non ha diritto ad alcuno indennizzo in quanto già considerato nel canone offerto in sede di gara. Restano a carico del Comune di Cefalù le 'riparazioni necessarie' di cui all'art. 1576 cc. Il concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, anche se non espressamente sopra citati ma che si rendessero necessari e sempre previa comunicazione all'Ente.

ART.6

ACCESSO - ISPEZIONI

Durante tutto il periodo il Concessionario permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici e funzionari incaricati del Comune riterranno di effettuare per constatarne le modalità d'uso e controllare che vengono osservati tutti gli obblighi che incombono per legge o per contratto.

L'accesso è effettuato previa comunicazione al concessionario ed in presenza dello stesso o suo incaricato.

L'A.C. potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposito verbale.

Art.7

RISORSE COLLATERALI

Al concessionario è consentito, come parte integrante del canone, assumere i proventi comunque riferibili alla gestione dell'immobile (biglietti d'ingresso, sponsorizzazioni, compensi o provvigioni per lo svolgimento di attività, etc) .

E' consentito, altresì, lo sfruttamento di eventuali risorse generate attraverso la gestione dell'immobile, purché compatibili con la destinazione della struttura.

In particolare viene consentito di introitare i proventi provenienti dalla somministrazione di bevande e i proventi della pubblicità di ogni genere effettuata all'interno della struttura, previo pagamento di tutte le tasse ed i diritti dovuti ai sensi del D. Lgs n.507/1993 ed a condizione che il concessionario provveda all'eventuale gestione della pubblicità in maniera diretta, senza possibilità di cessione a terzi.

Nell'ambito del rapporto di concessione, il concessionario è autorizzato a sottoporre all'Amministrazione Comunale eventuali iniziative volte ad una migliore fruizione ed utilizzo dell'immobile in ragione della domanda degli utenti, che valorizzino il patrimonio comunale e rispondano ad una sua corretta utilizzazione.

Art.8

PERSONALE

Il concessionario si obbliga:

-ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori dipendenti per il settore di attività e gli accordi locali integrativi dello stesso e ad osservare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni sociali, previdenziali e di collocamento;

-ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Per quanto attiene al personale utilizzato dal concessionario (guardiania, pulizia, funzionamento e custodia dell'immobile), il concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo ed i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art.1676 del Codice Civile (diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente).

E' esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione Comunale per infortuni che dovessero derivare dall'esecuzione dei lavori previsti nella presente convenzione e per qualsiasi risarcimento ve-

nisse richiesto da terzi, in conseguenza di infortuni verificatisi nel corso delle opere di manutenzione.

Il concessionario è responsabile nei confronti dell'A.C., dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali terzi incaricati per l'esecuzione di lavori avuto riguardo ai loro rispettivi dipendenti.

Art. 9

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Il concessionario si obbliga all'onere dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni per lo svolgimento delle attività cui è destinato l'immobile.

Resta inteso che in caso di anticipata risoluzione della concessione e alla scadenza naturale della medesima, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni si intendono acquisite automaticamente dal Comune che ne potrà disporre liberamente, senza che il concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica.

Resta nella facoltà del concessionario provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed installazione di ulteriori impianti, attrezzature e mobili che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione delle attività ammesse. In ogni caso, l'installazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale. Le attrezzature mobili installate dal concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza dell'atto, a condizione che l'immobile sia rimesso in ripristino. Le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso verranno acquisite gratuitamente dall'Amministrazione Comunale. Per le migliorie e le addizioni apportate dal concessionario, il Comune di Cefalù non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo, nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa.

Art.10

FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

Il concessionario si impegna a garantire l'uso pluralistico dell'immobile, particolarmente per le fasce d'uso rivolte alle categorie d'utenti che l'A.C. potrà indicare (bambini, anziani, soggetti a rischio di marginalità, etc.).

Nell'ambito della propria attività promozionale, il concessionario potrà utilizzare personale esperto per l'attivazione della stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di poter fruire dell'immobile per manifestazioni pubbliche coinvolgenti l'interesse cittadino, ed in tal caso dovrà essere assicurata da parte del gestore la necessità di assistenza tecnica-organizzativa all'immobile e concedere libero accesso al pubblico per assistere alla manifestazioni.

L'A.C. dovrà comunicare alla ditta, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, l'intenzione di fruire dell'immobile.

Per ogni giornata in cui l'A.C. fruirà dell'immobile e sino ad un massimo di giorni dieci per ogni anno solare, nulla dovrà corrispondere a fronte del regolare funzionamento di tutti i servizi. Tuttavia nel caso in cui la fruizione diretta da parte dell'A.C. superi i dieci giorni previsti, al concessionario spetterà, quale contributo alle spese e indennità di mancato uso diretto, una quota di canone in proporzione all'occupazione effettuata.

Art.11

OBBLIGHI ASSICURATIVI

A copertura dei rischi di danno alle persone, animali e cose, all'immobile derivanti anche da incendi, scoppi, atti vandalici, eventi sismici e di qualsiasi altra causa, il concessionario per mantenere indenne l'Amministrazione Comunale, dovrà munirsi di apposita polizza assicurativa con un massimale unico per sinistro di € 5.000.000,00 per responsabilità civile verso terzi e polizza incendio a rischio assoluto a copertura di tutti i danni all'immobile per l'importo di €300.000,00 entrambe con validità per tutto il periodo della concessione.

Il concessionario esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo della struttura oggetto del presente atto, nonché da accollo di oneri per danni provocati da terzi.

Art. 12 CAUZIONE

Il concessionario, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti e delle prestazioni di qualsiasi natura previste nella presente convenzione, ha costituito nei modi previsti dalla legge (D.Lgs n.50/2016) in favore del Comune di Cefalù un deposito cauzionale del valore di € _____ pari a sei mensilità del canone di concessione.

Detta cauzione sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.

Qualora, al termine della concessione, la struttura venga consegnata in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione Comunale si rivarrà legalmente nei confronti del concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione della struttura ed il mancato adempimento.

Art.13 DIVIETO DI SUBAPPALTO

Il concessionario non potrà concedere a terzi, né, parzialmente, né temporaneamente, con o senza corrispettivo, la gestione della struttura, né potrà utilizzarla per usi diversi da quelli stabiliti nella presente convenzione.

Art.14 VINCOLI E PRESCRIZIONI

Il concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Cefalù indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di ammanchi di merci, sottrazioni o deperimento degli impianti e delle attrezzature o mancati guadagni.

Il concessionario non potrà alterare lo stato dell'immobile e non potrà effettuare innovazioni o trasformazioni, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune di Cefalù si riserva la facoltà di revocare, in qualsiasi momento, la presente concessione qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità; in tal caso, il concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo.

Art 15 INADEMPIMENTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., l'Amministrazione Comunale resta facoltata nel risolvere di diritto la concessione, con rivalsa diretta sulla cauzione e con azione di risarcimento per inadempimento, nel caso in cui non venga esattamente rispettato quanto previsto nel presente convenzione.

In caso di inadempimento di quanto disposto nella presente convenzione, il Comune di Cefalù potrà dichiarare la decadenza del concessionario con effetto immediato, incamererà la cauzione salvo comunque il diritto al risarcimento degli ulteriori danni.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso produrrà ipso jure la sua revoca e ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Cefalù, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere.

Il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Cefalù, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire; al concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato.

Art.16

RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE A FINE GESTIONE

Alla scadenza della concessione, il concessionario è obbligato a restituire, con verbale congiunto di riconsegna, i beni nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stesura del verbale di cui all'art.1, salvo il normale deperimento dell'uso.

In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari a cinque volte l'ultimo canone vigente ragguagliato a giornata, oltre ad una indennità pari al canone, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art.17

RICHIAMO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non espressamente contemplato nella presente convenzione vanno richiamate le disposizioni legislative in materia.

Art.18

INSORGENZA DI CONTROVERSIE

Per la soluzione di tutte le controversie, così durante la concessione come al termine della stessa, quale che sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, che non si siano potute definire in via amministrativa, le parti in applicazione della normativa vigente, escludono l'applicazione della normativa sulle competenze arbitrali.

Pertanto resta convenuto che nel caso di controversie nascenti dalla presente convenzione, che non si siano potute definire in via amministrativa, la competenza resta attribuita in via esclusiva, al Tribunale civile competente per territorio.

Art.19

SPESE

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, sono a carico del concessionario.

Art.20

NORMA GENERALE

E' esclusa l'applicabilità di tutte le disposizioni in contrasto con la convenzione in oggetto.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL CONCESSIONARIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
