

CONTRATTO DI CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO SPORTIVO EROGATO ALL'INTERNO DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PARCO NAZIONI UNITE ADIBITA A GOLF CON ANNESSI BAR, RISTORANTE, PISCINA E TUTTI I LOCALI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.-

FRA

Il Comune di Acqui Terme – Settore, che di seguito nel testo sarà denominato “Amministrazione Comunale”, rappresentata dal, nato a, il....., con sede legale, codice fiscale.....

E

..... che di seguito nel testo sarà denominato per brevità “concessionario”, con sede legale in, rappresentato da, nato a, il codice fiscale

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale sostiene il sistema sportivo comunale principalmente attraverso la messa a disposizione di strutture ed impianti sportivi;
- che con il presente contratto l'Amministrazione Comunale intende perseguire, con la collaborazione del concessionario, le seguenti finalità:
- consolidare e sviluppare il ruolo del centro sportivo di polo attrattivo pubblico organizzato e qualificato per la comunità locale di Acqui Terme;
- favorire processi di potenziale evoluzione delle potenzialità del Centro sportivo, in termini di valorizzazione del medesimo e di ottimizzazione delle risposte strutturali alle esigenze del sistema sportivo comunale;
- migliorare i processi di sviluppo del sistema sportivo comunale, anche con attività programmate, facendo leva sulle potenzialità del centro sportivo;
- che con deliberazione della Giunta Comunale in datan..... è stato approvato lo schema del presente contratto di concessione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto regola la concessione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto affidatario della gestione del servizio sportivo all'interno dell'area di proprietà comunale, sita in Parco Nazioni Unite, adibita a golf, con annessi bar, ristorante, piscina e tutti i locali facenti parti del compendio immobiliare.

Le attività da realizzarsi nell'ambito della concessione, in relazione all'affidamento in gestione del centro sportivo, sono qualificabili in via generale come di seguito specificato:

1.1 Attività preordinate alla valorizzazione funzionale e sociale del centro sportivo, quali:

attività di valorizzazione del centro sportivo e delle sue potenzialità, finalizzate anche a fornire risposta alle esigenze degli utenti del sistema sportivo comunale, quali:

- organizzazione e gestione di eventi e manifestazioni sportive nell'ambito di un quadro di iniziative anche programmate dall'Amministrazione comunale, con riferimento alla valorizzazione del centro sportivo e delle sue attività nell'ambito del sistema sportivo comunale;
- organizzazione, sviluppo e gestione di attività e manifestazioni di vario genere, comunque a rilievo sportivo, anche in sinergia con le potenzialità del termalismo acquese;

1.2 Attività preordinate alla gestione ed allo sviluppo operativo – strutturale del centro sportivo, quali:

a) attività operative – gestionali, nonché attività complementari, finalizzate alla gestione ottimale del centro sportivo, al suo miglioramento funzionale – operativo ed alla migliore fruibilità della struttura, quali:

- gestione e conservazione manutentiva dei beni mobili ed immobili afferenti il centro sportivo, compresi gli interventi di cura generale e di pulizia, in relazione alle principali finalizzazioni d'uso dello stesso;
- sviluppo delle attività inerenti l'organizzazione degli utilizzi del centro sportivo da parte di Associazioni, Enti e gruppi, sulla base anche della programmazione definita dall'Amministrazione Comunale;
- gestione dei servizi di assistenza all'utenza ed al pubblico in relazione alla fruibilità del centro sportivo e delle attività in esso realizzate;
- gestione delle attività per la sorveglianza dei beni mobili ed immobili afferenti al centro sportivo, nonché delle attività relative alla regolazione degli accessi alla stessa;
- gestione delle attività amministrative e contabili inerenti il funzionamento e le attività del centro sportivo;
- gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande così come prevista dall'art. 8, comma 6, lett. i) della legge regionale n. 38/2006;

b) eventuale ampliamento della dotazione strutturale ed impiantistica del centro sportivo volta all'aumento dell'utenza e/o al miglior svolgimento delle attività fin qui descritte.

In ogni caso, le attività riferite alla gestione del centro sportivo devono essere realizzate nel rispetto dei parametri di attività e degli strumenti qualitativi definiti dall'Amministrazione Comunale.

ART. 2 – USO DEI BENI DEL CENTRO SPORTIVO

Al concessionario è riconosciuto – in correlazione con la gestione del servizio sportivo – il diritto di uso dei beni immobili e mobili costituenti ed afferenti il centro sportivo, meglio individuati e qualificati nell'inventario di cui al successivo art. 3, in prospettiva della loro valorizzazione e maggiore fruibilità.

L'uso dei beni immobili e mobili comprende la sostituzione e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto meglio specificato dal successivo art. 6.

ART. 3 – ASSEGNAZIONE DEI BENI AL CENTRO SPORTIVO

L'Amministrazione Comunale consegna al concessionario il centro sportivo ed i beni ad esso afferenti con specifico inventario, descrittivo dello stato dei beni immobili e mobili, nonché delle dotazioni impiantistiche correlate.

L'inventario è riportato in un verbale, da redigersi in contraddittorio con il concessionario, il quale fa fede in relazione allo stato iniziale del centro sportivo e dei beni ad esso afferenti, ai fini dei profili conservativi e migliorativi conseguenti all'attività gestionale correlata alla presente concessione.

ART. 4 – RAPPORTI FUNZIONALI

Il concessionario si pone come soggetto di riferimento per lo sviluppo operativo delle attività e degli interventi strutturali, di servizio, manutentivi e di valorizzazione del centro sportivo affidato in gestione, nell'ambito dei quali sono realizzate e portate ad esecuzione le prestazioni operative e complementari disciplinate dal presente contratto, come meglio specificati nei loro processi realizzativi all'art. 5.

Il concessionario può fornire all'Amministrazione Comunale ulteriori elementi utili per la programmazione delle attività sportive da realizzarsi nell'ambito degli altri centri sportivi comunali.

In relazione a quanto previsto dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale ed il concessionario individuano, ciascuno nell'ambito della propria articolazione organizzativa, un soggetto referente, competente in ordine allo sviluppo delle attività indicate e deputato a gestire le interazioni ed i rapporti.

ART. 5 – PRESTAZIONI OPERATIVE E COMPLEMENTARI

Il concessionario realizza nell'ambito degli indirizzi e nel rispetto della programmazione d'uso definiti dall'Amministrazione Comunale con riferimento alla gestione del centro sportivo le seguenti attività, nel rispetto degli standards produttivi e delle linee di miglioramento per ciascuna indicati:

ATTIVITA'	PROCESSO REALIZZATIVO DEL SERVIZIO (attività standards)	PROCESSO DI MIGLIORAMENTO DEL SERVIZIO (attività migliorative)
Piano annuale di gestione	Attività standards per lo sviluppo dei profili funzionali della gestione del centro sportivo.	Elementi migliorativi delle attività standards o attività ulteriori realizzabili dal concessionario
Piano di promozione	Progettazione delle manifestazioni	Organizzazione di attività e/o iniziative

Le attività specificate nel processo realizzativo (attività standards) sono considerate come attività principali ai fini dell'esecuzione del presente contratto, anche in relazione a quanto previsto dai successivi articoli 17 e 20.

Per l'ottimale sviluppo della gestione del centro sportivo, il concessionario è tenuto a rendere anche le attività e le iniziative indicate nel processo migliorativo (attività migliorative).

ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA ED INTERVENTI EDILIZI

Il concessionario provvede alla manutenzione ordinaria del centro sportivo affidato in gestione, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma precedente sono meglio specificati in un elenco allegato alla concessione.

In ogni caso il concessionario provvede alla manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria dei campi destinati al gioco del golf, nonché dei beni mobili in dotazione alla struttura ed alla sostituzione di quelli eventualmente danneggiati o usurati in modo da non risultare più utilizzabili nel periodo di durata della concessione, indipendentemente dalla causa che abbia provocato il danneggiamento. La sostituzione dei beni mobili danneggiati o usurati deve essere effettuata nel rispetto delle tipologie e degli standards tecnico – funzionali dei beni posti in disuso.

Il concessionario cura anche il monitoraggio dello stato delle strutture del centro sportivo, dei suoi apparati, dei beni mobili e delle strutture funzionali ad esso afferenti.

Qualora si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria alle strutture del centro sportivo, da effettuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima concorda con il concessionario i tempi e le modalità di realizzazione degli stessi, al fine di evitare problematiche gestionali o rilevanti limitazioni di accesso dell'utenza alla struttura stessa.

Qualora il concessionario ritenesse opportuno, per le esigenze funzionali di cui all'art. 1, comma 3, lettera b) ristrutturare gli spazi del centro sportivo, anche con interventi edili ampliativi, deve ottenere preventiva autorizzazione dall'Amministrazione Comunale. In questa ipotesi, le opere divengono di proprietà comunale alla scadenza naturale della concessione.

Nel caso di revoca anticipata della concessione, l'Amministrazione comunale regolerà nell'atto di revoca – in contraddittorio con il concessionario – gli elementi patrimoniali in essere in quel momento.

In caso di interventi edilizi migliorativi od ampliativi della struttura del centro sportivo, gli stessi non possono comportare un prolungamento della durata della concessione.

ART. 7 – PERSONALE IMPEGNATO NELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO

Il concessionario provvede alla gestione del centro sportivo con risorse umane qualificate, avvalendosi di personale dipendente e non. Il concessionario può coinvolgere nelle attività di gestione anche associati e volontari, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

In relazione alle risorse umane impegnate nei servizi di gestione del centro sportivo oggetto del presente contratto, il concessionario è tenuto a far fronte ad ogni obbligo previsto dalla normativa vigente in ordine agli adempimenti fiscali, tributari, previdenziali ed assicurativi riferibili al personale dipendente e non.

Per i lavoratori dipendenti, il concessionario è tenuto ad osservare gli obblighi retribuiti stabiliti dai vigenti CCNL di categoria.

In relazione allo sviluppo delle attività gestionali, il concessionario individua un Responsabile gestionale del centro sportivo.

ART. 8 – ACCESSO AL CENTRO SPORTIVO

L'accesso alle attività ed alle manifestazioni sportive svolte nel Centro è aperto a tutti i cittadini.

Il concessionario effettua le attività volte a regolamentare l'accesso al centro sportivo, anche mediante soluzioni di accesso facilitato (per esempio a favore dei disabili, oppure con riferimento ad iniziative particolari).

ART. 9 – ONERI GESTIONALI

Tutti gli obblighi e gli oneri per l'espletamento delle attività inerenti alla gestione del centro sportivo debbono intendersi a completo carico del concessionario, ad esclusione di quelli esplicitamente indicati nel presente contratto come a carico dell'Amministrazione comunale.

Il complesso di obblighi ed oneri a carico del concessionario esplicitati nel presente contratto non costituisce riferimento limitativo in ordine allo svolgimento delle attività connesse alla realizzazione delle obbligazioni principali e, pertanto, ove si rendesse necessario per il concessionario far fronte ad obblighi ed oneri non specificatamente indicati, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a carico del medesimo.

ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il concessionario è tenuto al versamento del canone annuale proposto in sede di aggiudicazione, entro e non oltre il 30 giugno di ogni anno.

A partire dal 2009, detto canone sarà soggetto alla rivalutazione ISTAT stabilita per l'anno precedente.

Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione Comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.

L'Amministrazione Comunale riconosce al concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente il centro sportivo.

Ad integrazione del suddetto diritto di gestione ed a compensazione di eventuali limitazioni poste alla libera ed autonoma applicazione delle tariffe d'uso, l'Amministrazione Comunale può riconoscere al concessionario un contributo.

Il concessionario introita i proventi derivanti dalle tariffe d'uso degli impianti del centro sportivo. Le tariffe d'uso vengono proposte annualmente dal concessionario all'Amministrazione Comunale, la quale le approva, tenuto anche conto delle proprie politiche tariffarie dei servizi comunali.

Il concessionario introita altresì i proventi derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per manifestazioni organizzate all'interno del Centro sportivo, nonché gli incassi derivanti dalla gestione del bar, del ristorante e delle attività complementari a quelli di gestione del centro sportivo.

E' fatta salva, per il concessionario, la possibilità di introitare risorse derivanti da:

- quote associative;
- sponsorizzazioni autonomamente acquisite;
- contributi e liberalità per la gestione del centro sportivo, corrisposti da altri soggetti; se pubblici, tali contributi e liberalità dovranno essere comunicati nei loro importi o consistenza all'Amministrazione comunale.

Le responsabilità derivanti dalle obbligazioni eventualmente contratte durante il periodo di concessione per la realizzazione degli investimenti, degli interventi e delle attività del centro sportivo fanno capo esclusivamente al concessionario.

A nessun titolo l'Amministrazione Comunale può essere ritenuta responsabile diretta od in solido per le predette obbligazioni.

ART. 11 – SPONSORIZZAZIONI

Il concessionario può acquisire sponsorizzazioni inerenti le attività e le iniziative realizzate in esecuzione delle attività principali e complementari inerenti la gestione del centro sportivo.

ART. 12 – UTILIZZO DEL CENTRO SPORTIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Per rilevanti esigenze organizzative – anche determinate da situazioni non programmabili – l'Amministrazione comunale può utilizzare il centro sportivo per un massimo di 10 (dieci) giornate non consecutive all'anno.

In tal caso, l'Amministrazione Comunale può disporre di tutto o di parte del centro sportivo richiedendo al concessionario, almeno venti giorni prima della data di utilizzazione, la modifica dei programmi o dell'articolazione temporale degli spazi di attività sportiva presso il centro sportivo.

ART. 13 – CONTROLLO E VERIFICHE DELLA GESTIONE

L'Amministrazione Comunale svolge controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari per la gestione del centro sportivo, acquisendo ogni informazione utile a rilevare il rispetto degli standards prestazionali ed organizzativi definiti.

L'Amministrazione comunale può, in particolare, svolgere controlli specifici:

- sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali, in relazione a quanto previsto dagli articoli 4,5,6,7,8;
- sulla soddisfazione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto, stabiliti dagli articoli 15 e 18;
- su eventuali azioni o comportamenti del concessionario o di suoi associati / dipendenti / collaboratori comportanti profili problematici per la gestione del centro sportivo.

L'Amministrazione Comunale può, in particolare, svolgere verifiche:

- in ordine alla funzionalità complessiva della gestione del centro sportivo e delle singole tipologie di servizi;
- in ordine all'efficacia delle relazioni tra essa ed il concessionario sotto il profilo organizzativo e gestionale, con particolare riferimento agli elementi rappresentati negli articoli 4,5,7,8;
- in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori del centro sportivo, anche mediante rilevazioni ed interviste specifiche;
- sulla compatibilità delle sponsorizzazioni acquisite dal concessionario ai sensi dell'art. 11 con le finalità delle attività e delle iniziative nell'ambito delle quali sono realizzate le attività del presente contratto.

Il concessionario e l'Amministrazione comunale possono concordare lo svolgimento in comune di verifiche, anche con utilizzo di metodi sperimentali, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività prodotte nel centro sportivo.

ART. 14 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata nel periodo decennale 1° febbraio 2008 – 31 gennaio 2018.

Se nel corso del periodo decennale sopracitato non si sono verificate circostanze che abbiano determinato la formulazione di contestazioni, la concessione può essere prorogata, previo provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale, per un massimo di altri dieci anni.

ART. 15 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente concessione, in relazione alla corretta esecuzione della stessa, il concessionario presta una cauzione definitiva, per un valore pari ad € 100.000,00 (centomila) mediante fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa.

La cauzione di cui al comma 1 è mantenuta per tutta la durata della concessione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

Il concessionario adotta ogni misura necessaria ad assicurare e garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza:

- per gli operatori da essa impegnati nella gestione del centro sportivo, in ordine alle previsioni del D.Lgs n. 626/1994 e dalla normativa in materia di infortuni sul lavoro;
- per i fruitori dei servizi, in relazione alle previsioni normative inerenti la gestione di strutture complesse, con ricettività ampia.

L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.

ART. 16 – INADEMPIMENTI CONCESSORI

In relazione all'esecuzione della presente concessione, con riferimento agli obblighi specifici e generali in essa determinati per il concessionario, sono qualificati come inadempimenti, qualora non siano causati da situazioni imprevedibili, i fatti, atti e comportamenti, per ciascuno dei quali è prevista specifica penalità, di seguito classificati:

- mancata esecuzione o sospensione da parte del concessionario o di suoi operatori delle attività per la gestione del centro sportivo, con riferimento particolare a quanto previsto dagli articoli 4,5,6,7: penalità di € 1.000,00 per ogni contestazione;
- svolgimento di attività non autorizzate nell'ambito della gestione del centro sportivo: penalità € 500,00 per ogni contestazione.

Sono in ogni caso fatte salve le possibilità, per l'Amministrazione Comunale, di accertare e chiedere ristoro, anche in via giudiziale, al concessionario per maggiori danni dallo stesso causati mediante inadempimenti, nonché di revocare la concessione per accertata gravità e reiterazione degli inadempimenti, come previsto dal successivo art. 19.

ART. 17 – RESPONSABILITA'

Il concessionario è responsabile della sicurezza degli operatori da esso impegnati nelle attività di gestione del centro sportivo e dei fruitori dello stesso, con riferimento ad installazioni e materiali dai medesimi utilizzati, nonché all'uso dei luoghi e delle strutture nei quali essi operano, ferma restando la responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine alla proprietà dei luoghi e delle strutture.

ART. 18 - GARANZIE ASSICURATIVE

A garanzia dei rischi connessi alle attività derivanti dalla gestione del centro sportivo, in concessionario stipula regolari contratti di assicurazione, con idonei massimali, a copertura di almeno i seguenti rischi inerenti lo svolgimento di tutte le prestazioni ed attività:

- contro gli infortuni che potessero colpire i fruitori delle attività del centro sportivo e gli operatori e dai quali consegua morte ovvero invalidità permanente;
- per la responsabilità civile verso terzi, inclusa l'Amministrazione comunale, a copertura dei danni cagionati a terzi nel corso dell'attività;
- per l'assicurazione dei beni mobili ed immobili gestiti contro danneggiamenti, furti, incendi, da correlarsi alle polizze generali stipulate in tal senso dall'Amministrazione comunale proprietaria dei beni stessi.

Il concessionario fornisce all'Amministrazione comunale copia delle polizze assicurative entro dieci giorni dalla stipulazione dell'atto di concessione.

ART. 19 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale può revocare la concessione per motivate ragioni di ordine pubblico. In tal caso, l'Amministrazione comunale regolerà con il concessionario i profili economici finanziari relativi al periodo intercorrente tra la data della revoca e quella della naturale scadenza della concessione.

ART. 20 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale, previa comunicazione al concessionario, si riserva il diritto di procedere alla risoluzione immediata della concessione, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi della concessione;
- per mancato o ritardato pagamento del canone annuale di concessione;
- per comportamenti od attività del concessionario contrari alle finalità sportive e sociali del centro sportivo.

ART. 21 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di subconcedere, anche solo in parte, le attività per la gestione del centro sportivo, con la sola eccezione dell'attività di gestione della piscina e di somministrazione di alimenti e bevande.

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata revoca della concessione, secondo quanto previsto dal precedente articolo 19, alla voce "reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi della concessione".

ART. 21 – DIVIETO DI CESSIONE DEI CREDITI

E' vietato al concessionario cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione delle attività previste dal presente contratto, senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 23 – COLLEGIO ARBITRALE

La risoluzione delle controversie inerenti l'esecuzione della presente concessione, non definibili con accordi bonari, è demandata ad un collegio arbitrale composto da un esperto nominato dall'Amministrazione Comunale, da un esperto nominato dal concessionario e da un terzo esperto, nominato dal Tribunale di Acqui Terme, il quale svolge funzioni di Presidente.

ART. 24 – SPESE ED ONERI FISCALI

Ogni spesa relativa alla stipulazione del presente contratto è a carico del concessionario.

Il presente contratto può essere registrato in caso d'uso, secondo quanto previsto dal DPR n. 131/1986.

Data.....

Letto, approvato e sottoscritto

Per il concessionario

Per l'Amministrazione comunale

Ai sensi dell'art. 1342 del Codice Civile, il concessionario approva espressamente i seguenti articoli:

- art. 9 "Oneri gestionali";
- art. 10 "Rapporti economici e finanziari";
- art. 12 "Utilizzo del centro sportivo da parte dell'Amministrazione comunale";
- art. 13 "Controllo e verifiche della gestione";
- art. 15 "Garanzie obbligazionarie e condizioni di sicurezza";
- art. 16 "Inadempimenti concessori";
- art. 18 "Garanzie assicurative";
- art. 19 "Revoca della concessione";
- art. 20 "Risoluzione del contratto";
- art. 21 "Divieto di subconcessione";
- art. 22 "Divieto di cessione di crediti"

Letto, approvato e sottoscritto

Il Concessionario

.....

Allegato al contratto Rep. N..... del

Interventi di manutenzione a carico del concessionario ex art. 6 contratto di concessione:

- Tutti gli interventi di manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria, nessuno escluso, dei campi destinati al gioco del golf;
- Tutti gli interventi di manutenzione, nessuno escluso, dei beni mobili in dotazione alla struttura;
- Tutte le riparazioni di piccola manutenzione alle strutture, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle condutture di carico dei bagni, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri (ivi compresa la pittura delle pareti) e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, alle rubinetterie, agli scarichi, agli interruttori, alle maniglie, ai vetri, ai rivestimenti e alle stecche degli avvolgibili.

Per il concessionario

Per l'Amministrazione Comunale