

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE D'USO DEL LOCALE AD USO
BAR/RISTORO E ANNESSI VANI DI SERVIZIO RICADENTI ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO
SPORTIVO DI TREBBIO "BOCCIODROMO COMUNALE" SITO IN VIA G. GANGANELLI**

SCRITTURA PRIVATA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____, in Montegridolfo, presso la sede comunale in Via Roma n. 2,

TRA

il Comune di Montegridolfo (C.F./P.IVA 00613010404), rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Lorenzo Ballotta, che interviene in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente, di seguito "Concedente";

E

_____ sede legale _____ c.f. e p.iva _____, di seguito "Concessionario";

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 28.07.2026 sono state approvate le linee di indirizzo per l'affidamento in concessione d'uso del compendio, quale bene del patrimonio indisponibile;
- con determinazione n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso pubblico ed è stata indetta la procedura ad evidenza pubblica;
- con determinazione n. _____ del _____ la concessione è stata definitivamente aggiudicata al Concessionario, con attribuzione, in ragione del punteggio conseguito sul progetto sociale, della fascia di canone spettante;
- il compendio appartiene al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 826, comma 3, del codice civile, in quanto destinato a pubblico servizio;

quanto sopra premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto e natura giuridica

Il Concedente affida in concessione amministrativa d'uso al Concessionario, che accetta, il locale ad uso bar/ristoro e gli annessi vani di servizio, con la relativa area pertinenziale, ricadenti all'interno dell'impianto sportivo di Trebbio "Bocciodromo comunale", individuati nella planimetria **allegata sub "A"**. Il rapporto ha natura di concessione d'uso di bene del patrimonio indisponibile; non trovano applicazione le norme di cui alla legge n. 392/1978. Il bene è reso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario.

Art. 2 Durata

La concessione ha durata di anni 3 (tre), rinnovabili di anni 2 (due), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. È esclusa ogni forma di rinnovo tacito e ogni protrazione a tempo indeterminato. L'eventuale rinnovo può disporsi unicamente con atto espresso e formale del Concedente, previa verifica del perdurante interesse pubblico e dell'attività svolta. Alla scadenza il Concessionario riconsegna il compendio senza necessità di disdetta.

Art. 3 Vincoli di destinazione d'uso

Il compendio è destinato, quale vincolo inderogabile di destinazione d'uso, a un duplice pubblico servizio:

- a) servizio funzionale al bocciodromo, mediante coordinamento degli orari di apertura con l'attività sportiva e supporto alle attività bocciofile e sportive;
- b) servizio alla comunità, mediante apertura alla generalità dei cittadini e organizzazione di iniziative socio-aggregative e di prossimità a favore della comunità di Montegridolfo, anche in collaborazione con il Comune e con gli eventi comunali.

È vietato ogni mutamento della destinazione d'uso.

Art. 4 Programma di attività sociali

Il Concessionario si obbliga a realizzare il programma di attività sociali offerto in sede di procedura, che forma parte integrante della presente convenzione e ne costituisce obbligazione essenziale, **allegata sub "B"**.

Il programma è svolto in coordinamento con il Concedente.

Art. 5 Canone concessorio e regime economico

Il canone concessorio non costituisce corrispettivo di mercato ed è determinato in via regolamentata. Il canone ordinario di riferimento è di euro 250,00 mensili, oltre I.V.A. e imposte nei modi di legge.

OPPURE

In ragione della natura non lucrativa del Concessionario e del progetto sociale valutato in sede di aggiudicazione, si applica la fascia di canone di seguito evidenziata:

Livello del progetto sociale	Canone mensile anni 1-2	Canone mensile dal 3° anno
Soggetti a scopo di lucro, ovvero assenza di progetto sociale qualificante	250 €	250 €
Livello sociale da sufficiente a buono (progetto valutato da 51 a 75)	100 €	150 €
Livello sociale da buono ad eccellente (progetto valutato da 76 a 100)	50 €	100 €

Il canone è corrisposto secondo le seguenti modalità: _____.

EVENTUALE

La riduzione trova fondamento nella prevalenza dell'utilità sociale sul mancato introito, nell'assenza di scopo di lucro e nella compatibilità finanziaria dell'operazione; gli obblighi di manutenzione ordinaria, di intestazione e pagamento delle utenze e di custodia, unitamente al programma di attività sociali, costituiscono corrispettivo indiretto a favore del Concedente.

Il rischio operativo grava integralmente sul Concessionario e nessun compenso è dovuto dal Concedente. In caso di ritardato pagamento è dovuto l'interesse legale.

Art. 6 Verifica e mantenimento dell'agevolazione.

L'agevolazione sul canone è condizionata all'effettiva realizzazione del programma di attività sociali e degli impegni di servizio di cui agli artt. 3 e 4. Entro il 31 gennaio di ciascun anno il Concessionario trasmette al Concedente una relazione sulle attività svolte; il Concedente ne verifica la corrispondenza agli impegni assunti. In caso di mancata o parziale realizzazione, il Concedente, previa diffida e contraddittorio, dispone la rideterminazione del canone fino al valore ordinario di euro 250,00 mensili, con decorrenza dall'annualità di riferimento, e, nei casi di grave o reiterato inadempimento, la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 14.

Art. 7 Obblighi del Concessionario

Il Concessionario è tenuto:

- a) a utilizzare il bene nel rispetto dei vincoli di destinazione di cui all'art. 3, assicurandone l'integrità;
- b) a garantire l'apertura del bar e l'esercizio dell'attività presso lo stesso;
- c) alla manutenzione ordinaria del compendio, degli impianti, degli arredi e delle aree pertinenziali come meglio specificato di seguito;
- d) all'intestazione a proprio nome e al pagamento delle utenze;
- e) alla custodia, sorveglianza e guardiania del bene, con apertura, chiusura e controllo degli accessi;
- f) alla pulizia e sanificazione dei locali e delle aree e alla raccolta e smaltimento dei rifiuti secondo regolamenti e normativa applicabile;
- g) all'acquisizione, a propria cura e spese, di ogni autorizzazione, licenza o titolo necessario, ivi comprese quelle in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di pubblica sicurezza;
- h) all'esposizione al pubblico delle tariffe praticate;
- i) alla comunicazione al Concedente delle cariche sociali e del referente responsabile, nonché di ogni relativa variazione;
- l) al rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, assumendo la qualità di datore di lavoro. Il Concessionario assume la qualità di custode del bene ai sensi dell'art. 2051 del codice civile.

In particolare, rientrano nella definizione di "manutenzione ordinaria" (a solo scopo indicativo e non esaustivo) e perciò i relativi oneri sono posti a carico del Concessionario:

- la manutenzione ed i controlli periodici sugli impianti elettrici e di messa a terra nonché sugli impianti idrici, termici e fognari, come da norme vigenti sulla sicurezza degli impianti con dimostrazione, a richiesta del Comune o degli Enti o autorità preposte, mediante presentazione di evenienze documentali (es. registri) sull'attività svolta e sulle verifiche effettuate.
- la riparazione degli impianti elettrici, degli apparecchi di illuminazione interni ed esterni, dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori e simili, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in perfetta efficienza, nel rispetto delle normative vigenti;
- la riparazione degli impianti idrici ed igienico-sanitari, delle rubinetterie, mantenendo funzionali i riduttori di portata per il risparmio sui consumi, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione e delle fosse imhoff;
- spurgo e controllo delle canalizzazioni e dei manufatti di scolo delle acque piovane e delle condotte fognarie nere;
- riparazione e mantenimento delle stuccature di pavimenti e rivestimenti sovrastanti di qualunque materiale essi siano;
- riparazioni di rivestimenti murali e battiscopa;
- manutenzione e/o ripristino ove esistenti, dei radiatori con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole;
- manutenzione e/o ripristino ove esistenti, di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani elettrici;
- sostituzione dei vetri danneggiati;

- riparazione di inferriate, cancelli, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne ed interne;
- riparazione dei serramenti esterni e delle porte interne, compresa la ferramenta di movimento e di chiusura;
- riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale e di tutti gli arredi interni in dotazione al Concessionario;
- tinteggiatura dei locali interni (compresi i locali di servizio), ogni qualvolta se ne manifesti la necessità al fine di garantire il decoro e l'igiene degli stessi e comunque prima della riconsegna della struttura all'amministrazione comunale;
- riparazione e sostituzione di ogni opera, arredo ed attrezzatura danneggiata da atti vandalici, di teppismo e di utilizzo improprio;
- manutenzione e/o revisione di idranti;
- riparazione di tutte le parti meccaniche ed elettriche della struttura;
- servizio di sgombero neve degli accessi ed all'interno dell'area pertinenziale al bene reso in gestione al fine di garantirne l'utilizzo;
- riparazione delle finestre a soffitto e dei loro telai/guarnizioni, con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- ogni altro intervento assimilabile, ove essenziale a garantire la funzionalità e la fruibilità della struttura e dei locali oggetto di affidamento in regime di locazione;
- il Concessionario è tenuto altresì ad effettuare i controlli periodici previsti per legge sul funzionamento degli impianti elettrici / termico-meccanici (es. verifiche corretto funzionamento e messa a terra / verifiche corretto funzionamento caldaie e/o boiler e/o pompe di calore) con tenuta dei relativi registri previsti per legge e degli impianti di diffusione sonora.

Art. 8 Obblighi del Concedente

Sono a carico del Concedente la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti e gli interventi di adeguamento normativo, salvi i casi in cui la necessità dell'intervento derivi da carente manutenzione ordinaria imputabile al Concessionario, nel qual caso il Concedente provvede previa diffida, con addebito delle spese.

Art. 9 Utilizzo riservato all'Amministrazione

Il Concedente si riserva la facoltà di utilizzare, e di far utilizzare a terzi da esso autorizzati, il compendio per proprie iniziative istituzionali e per eventi comunali, previo congruo preavviso al Concessionario, senza oneri e fatti salvi gli impegni già assunti dal Concessionario. Tale utilizzo non dà luogo ad alcuna riduzione degli obblighi del Concessionario né a indennizzo.

Art. 10 Consegna e riconsegna

Entro ____ giorni dalla sottoscrizione le parti redigono in contraddittorio il verbale di consegna e il verbale relativo allo stato di consistenza, che descrivono il bene, il relativo contenuto e lo stato manutentivo.

Alla scadenza, ovvero in caso di revoca, decadenza o risoluzione, il Concessionario riconsegna il compendio in perfetta efficienza, libero da persone e cose, fatti salvi i naturali processi di usura.

Art. 11 Migliorie e investimenti

Il Concessionario può proporre interventi di miglioria previa autorizzazione del Concedente. Le migliorie autorizzate restano di proprietà del Comune e, alla cessazione del rapporto, rientrano nella piena disponibilità

dell'Ente senza indennizzo, salvo quanto eventualmente convenuto in ordine alla quota non ammortizzata di investimenti approvati e rendicontati.

Art. 12 Garanzie e coperture assicurative

Il Concessionario presenta:

- una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso il Comune e verso terzi nell'attività della gestione della struttura e dei locali oggetto di affidamento in regime di concessione amministrativa, per il massimale pari ad € 100.000,00 per danni a cose o animali e ad € 1.000.000,00 per danni a persone, **allegato sub "C"**.

Il gestore risponde direttamente dei danni alle persone, alle cose ed animali, anche di terzi, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune e del personale dipendente di quest'ultimo.

- una polizza assicurativa incendi a copertura della responsabilità civile verso il Comune e verso terzi nell'attività della gestione della struttura e dei locali oggetto di gestione, per il massimale pari ad € 1.000.000,00, **allegato sub "D"**.

Art. 13 Divieti

Sono vietati la cessione della concessione, la subconcessione, la sublocazione e ogni forma di godimento del bene da parte di terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, nonché il mutamento della destinazione d'uso. La violazione comporta la decadenza dalla concessione.

Art. 14 Revoca, decadenza e risoluzione

Il Concedente può disporre la revoca della concessione per sopravvenute ragioni di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21-quinquies della legge n. 241/1990.

Costituiscono causa di decadenza, previa diffida ad adempiere rimasta senza esito:

- l'inadempimento degli obblighi concessori di cui all'art. 7;
- la violazione dei vincoli di destinazione;
- la mancata volturazione delle utenze;
- la mancata realizzazione del programma di attività sociali di cui agli artt. 3 e 4;
- la morosità nel pagamento del canone, salva motivazione accettata dal Comune a suo insindacabile giudizio;
- la cessione, subconcessione o sublocazione;
- la carente manutenzione ordinaria tale da pregiudicare la conservazione del bene;
- il mancato rispetto della normativa in materia di sicurezza.

La revoca e la decadenza sono disposte con atto motivato dell'organo competente, previa comunicazione di avvio del procedimento e assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per le controdeduzioni.

In caso di decadenza il Concessionario non può pretendere o eccepire alcun compenso o rimborso, salvo quanto previsto dall'art. 11.

Art. 15 Controlli

Il Concedente ha facoltà di effettuare visite e sopralluoghi per verificare l'osservanza degli obblighi concessori. Il Concessionario è tenuto a fornire la massima collaborazione e a esibire la documentazione richiesta.

Art. 16 Sicurezza sui luoghi di lavoro

Il Concessionario recepisce e applica le norme di cui al d.lgs. n. 81/2008, assumendo le funzioni di datore di lavoro e sollevando il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17 Variazioni della denominazione sociale o della composizione societaria

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune qualsiasi variazione intervenuta nella propria denominazione (indicando altresì il motivo della stessa), nonché ogni cambiamento del Legale rappresentante o comunque della propria composizione societaria, inviando copia del relativo verbale entro 10 giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 18 Dichiarazioni di cui al DPR 16 aprile 2013 n.62 “Codice di comportamento dei dipendenti pubblici”

Il Concessionario dichiara e prende atto che gli obblighi previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 si estendono anche al medesimo e come tale lo stesso si impegna a mantenere un comportamento pienamente rispettoso degli obblighi di condotta etica ivi delineati. A tal proposito le parti congiuntamente dichiarano che eventuali comportamenti elusivi od in violazione degli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 costituiscono causa di decadenza della presente concessione.

Art. 19 Dichiarazioni di cui al comma 16 ter dell’art.53 del D.Lgs. 165/2001 “Incompatibilità, cumulo di impieghi e incarichi”

Ai sensi e per gli effetti del comma 16 ter dell’articolo 53 del D. Lgs. 165/2001 il Concessionario dichiara che non esiste alcuna situazione di conflitto ovvero di altra situazione che possa rientrare nell’ambito di applicazione del comma 16 ter dell’articolo 53 del D. Lgs. 165/2001.

Art. 20 Trattamento dei dati personali

I dati personali sono trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., per le sole finalità connesse alla gestione della concessione. Titolare del trattamento è il Comune di Montegrolfo.

Art. 21 Spese e registrazione

Il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Tutte le eventuali spese connesse alla registrazione e fiscali relative sono a carico del richiedente. Le spese per l'imposta di bollo pari ad € _____ sono a carico del Concessionario, se dovute in base alla normativa vigente.

Art. 22 Giurisdizione e foro

Le controversie relative al rapporto concessorio sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell’art. 133 del codice del processo amministrativo; restano devolute al giudice ordinario le sole controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, per le quali è competente il foro di Rimini.

Art. 23 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto si rinvia all’avviso pubblico e alla proposta gestionale del Concessionario, all’art. 12 della legge n. 241/1990, alla disciplina codicistica in materia di beni pubblici e ai principi euro-unitari, restando esclusa l’applicazione della legge n. 392/1978.

Per il Concedente

Il Concessionario
