



COMUNE DI SANTA MARINELLA
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

rep. n.

**OGGETTO: CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DEL CAMPO SPORTIVO DI SANTA SEVERA – VIA CARTAGINE
CIG 7605076340**

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

L'anno duemiladiciotto il giorno del mese di in Santa Marinella e nella casa comunale avanti a me Dott.ssa Luisa Carmen Giovanna Cogliano, Segretario Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs 18.8.2000, n. 267 senza assistenza di testimoni avendolo le parti con il mio consenso richiesto e non ricorrendo le condizioni ostantive di cui all'art. 48 della Legge 89/1913 si sono costituiti: da un lato

- _____, Responsabile del Servizio XII, che dichiara di intervenire nel presente atto solo ed esclusivamente ai fini della presente sottoscrizione, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Santa Marinella che rappresenta - cod. fisc. 02963250580 d'ora in avanti denominato "concedente", ed in qualità di Responsabile del Servizio XII giusto decreto sindacale n. _____ del _____;

dall'altro:

- il sig. _____ (Codice Fiscale _____) nato a _____ il _____ rappresentante della società _____ (CF _____ e P.Iva _____), aggiudicataria della procedura aperta per la concessione del campo sportivo di Santa Severa – Via Cartagine (in seguito Concessionario)

premesse

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 09/08/2018, venivano impartiti gli indirizzi per l'avvio di una procedura aperta per la concessione in uso del campo sportivo di Santa Severa previa realizzazione di lavori di adeguamento e messa a norma;
- Che con determinazione n. 25 del 21/08/2018 R.G. N. 590 e successiva rettifica approvata con D.D. n. 27 del 22/08/2018 R.G. n. 594 assunte dal Responsabile del Settore XII del Comune di

Santa Marinella veniva indetta gara con procedura aperta per la concessione del campo sportivo di Santa Severa approvando i relativi documenti di gara e schema di contratto;

- Che con determinazione n. _____ del _____ R.G. _____ assunta dal Responsabile del Settore XII divenuta esecutiva ed efficace ai sensi di Legge, veniva aggiudicata la concessione in argomento alla società _____;

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

1. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto.

2. Il presente contratto ha come oggetto la concessione del campo sportivo di Santa Severa (Via Cartagine) ricadente in parte sulla part. 832 (di proprietà comunale) e in parte sulla part. 2524 (di proprietà regionale) del F. 22 NCT.

E' espressamente vietata la sub-concessione a terzi di tutta, o di parte, della gestione, oggetto del contratto pena la risoluzione dello stesso. E' del pari vietato adibire gli immobili, gli impianti e le attrezzature ad uso diverso da quello della loro naturale destinazione per cui e' stato concesso in uso. Sono a totale carico dell'aggiudicatario le spese tutte di esercizio, personale, vigilanza, attivazione ed erogazione di acqua per uso potabile e per i vari servizi, energia elettrica, imposte e tasse, compreso gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti.

È fatto obbligo all'aggiudicatario di volturare a suo nome i contratti per l'erogazione delle utenze presenti nella strutture per tutta la durata della concessione.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

ART. 2

Il Comune di Santa Marinella concede a _____ come sopra generalizzato nella sua qualità di _____ con sede in _____ via _____ C.F/P.iva, _____ che accetta, il campo sportivo di Santa Severa – Via Cartagine (campo da gioco, locale direzione/amministrazione, spogliatoi, tribune). Il possesso materiale degli immobili ed impianti viene accettato dall'affidatario nello stato di fatto in cui si trovano ed alle condizioni di cui al presente contratto. È allegata al contratto autorizzazione alla concessione a firma del _____ in qualità di Dirigente _____ della Regione Lazio, ente proprietario di parte della struttura secondo quanto rilevabile dalla planimetria allegata (vedi allegato A)

Si dà atto che è stata prodotta la voltura a nome del concessionario di tutte le utenze presenti nell'immobile (alimentazione idrica, alimentazione elettrica);

Il concessionario inoltre si impegna a produrre prima dell'apertura della struttura sportiva, a pena della decadenza della concessione:

1. certificazioni ai sensi del D.M. 37/2008 e s. m. e i. degli impianti realizzati nella struttura da Ditta abilitata ai sensi del citato D.M. 37/2008 e s. m. e i. al fine di consentire la verifica delle condizioni di agibilità della struttura sportiva; alla dichiarazione dovrà essere allegato il progetto degli impianti sottoscritto dal tecnico abilitato o dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice costituito almeno dallo schema dell'impianto realizzato e da relazione contenente indicazione della tipologia dei materiali impiegati; la dichiarazione di conformità deve dare atto della funzionalità dell'intero impianto esistente e non solo della parte eventualmente realizzata ex novo;
2. Certificato di collaudo statico delle torri faro previa verifica dell'esistenza di idonea fondazione. Nel caso in cui le torri faro non abbiano adeguata fondazione la stessa dovrà essere realizzata previa progettazione a firma di ingegnere strutturista e successivo collaudo nei termini di legge, con oneri tutti a carico del concessionario.

3. Certificato di collaudo statico della tribuna in cemento armato a firma di ingegnere strutturista; nel caso in cui tale documento non venga prodotto non potrà essere consentito l'utilizzo della tribuna;
4. verbale di omologazione del campo da gioco rilasciata dalla competente Federazione Sportiva specificando che l'acquisizione di tale documento (verbale di omologazione) non esime il Concessionario dall'obbligo di effettuare la messa a norma dell'impianto sportivo sia in relazione alla normativa relativa alla tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008 e s. m. e i.) sia in relazione a quella che disciplina l'esercizio degli impianti sportivi (D.M. Ministero dell'interno 18/03/1996);
5. parere di competenza del CONI ai sensi del regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1470 del 03/07/2013 da acquisire con oneri a carico del concessionario secondo la procedura indicata dal CONI medesimo;
6. verifica dell'impianto di messa a terra dell'impianto elettrico dell'intera struttura (campo da gioco, locale direzione/amministrazione, spogliatoi) rilasciata da Ditta abilitata
7. CPI/SCIA antincendio
8. accatastamento al NCEU dell'intera struttura sportiva
9. verbale di agibilità dell'intero complesso rilasciato dalla Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ai sensi dell'art. 80 del TULPS

Il concessionario si impegna inoltre a rispettare il corno programma delle lavorazioni prodotto in sede di gara, pena la decadenza della concessione.

ART. 3

Il contratto produce i suoi effetti dal momento della consegna della struttura di cui è redatto apposito verbale fino al termine di scadenza della concessione fissata al _____ senza possibilità di tacita proroga e senza necessità di specifiche comunicazioni. Alla scadenza l'affidatario si impegna a riconsegnare immediatamente quanto avuto in concessione libero e sgombero da persone e cose. Il Comune di Santa Marinella riprenderà il possesso materiale degli immobili e degli impianti anche in assenza dell'aggiudicatario, e con i mezzi che le circostanze richiederanno, senza che possa opporsi eccezione alcuna e comunque rinunciando, l'aggiudicatario a qualunque forma di opposizione e pretesa.

ART. 4

L'ammontare del corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale, così come scaturente dal verbale di aggiudicazione e dalla conseguente determinazione di aggiudicazione è fissato in € _____ (Euro _____) annui oltre I.V.A. 22% per un importo complessivo di € _____ oltre IVA 22%. Poiché l'Amministrazione Comunale ha stabilito di consentire lo scomputo del canone concessorio fino alla concorrenza dell'importo dei lavori di adeguamento e messa a norma come risultante da stima a firma dell'_____ allegata al presente contratto (allegato B), l'importo del canone calcolato su tutta la durata della concessione si riduce a € _____ (ovvero: *poiché l'importo dei lavori da eseguire eccede l'importo del canone come determinato sulla base dell'offerta del concessionario, nessun riconoscimento spetta al concessionario stesso, oltre all'esonero del pagamento del canone per tutta la durata della concessione*). Al fine dello scomputo del canone verranno computate solo le spese documentate con regolari fatture.

Il pagamento del canone eventualmente dovuto deve essere effettuato in un'unica soluzione mediante bonifico bancario a favore dell'Amministrazione Comunale entro il 31 gennaio di ogni anno di validità della concessione mediante bonifico bancario.

ART. 5

Il concessionario si impegna ad utilizzare la struttura in osservanza delle norme del presente contratto.

ART. 6

Ogni responsabilità diretta o indiretta sia nei confronti dei terzi che dello stesso Comune, comunque inerente la gestione della struttura, sarà a carico del concessionario. Il Comune rimarrà pertanto del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal concessionario, il quale solleva il Comune stesso da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto del presente contratto.

ART. 7

L'Affidatario stipula, a propria cura e spese, esclusa qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Comune, con uno o più Istituti Assicurativi, polizza di assicurazione contro i danni ovvero qualsiasi altro evento e contro ogni responsabilità civile con i seguenti massimali:

- € 2.500.000,00 per ogni persona danneggiata da uno stesso infortunio;
- € 2.500.000,00 per danni alle cose.

L'assicurazione dovrà avere una durata pari a quella del contratto.

Il concessionario costituisce inoltre apposita garanzia in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel contratto e nel capitolato nonché per eventuali danni alla struttura a lui riconducibili, escutibile a prima richiesta assoluta, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale pari al 10% dell'importo totale di aggiudicazione come prevista nel bando di gara; tale garanzia contiene espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione definitiva infruttifera verrà mantenuta dal Comune per tutta la durata naturale della concessione a garanzia dei rapporti contrattuali convenuti.

Tale garanzia (rilasciata da _____ polizza n. _____ del _____ con durata pari a quella del presente contratto) è allegata al presente contratto (allegato C) e sarà svincolata solo con il consenso esplicito del Comune di Santa Marinella alla scadenza naturale del medesimo qualora non siano intervenuti eventi tali da determinarne l'incameramento.

ART.8

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dichiara espressamente:

- a) di farsi carico di ogni responsabilità, di qualsiasi genere, in ordine alla assunzione ed al mantenimento al lavoro dei propri dipendenti. Il trattamento economico corrisposto ai dipendenti durante l'esercizio avrà come indice di riferimento quanto previsto dai contratti collettivi vigenti per le categorie di lavoratori similari;
- b) di fare osservare a tutti i lavoratori e i collaboratori addetti alle mansioni oggetto del presente contratto la massima diligenza nella utilizzazione e conservazione dei locali e di quanto altro eventualmente dato in dotazione di proprietà comunale, nonché un contegno cortese ed irreprensibile nei confronti del pubblico;
- c) di manlevare e tenere indenne il Comune di Santa Marinella da ogni e qualsiasi azione, pretesa o richiesta che potesse essere avanzata nei confronti del Comune a qualsiasi titolo in relazione ai rapporti di lavoro dei propri dipendenti.
- d) curare la custodia nonché l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature sia di proprietà comunale che propri in modo che il tutto sia sempre decoroso, pulito ed ordinato, così da soddisfare le esigenze dei turisti e dei residenti che frequenteranno il predetto complesso;
- e) eseguire prontamente tutte le disposizioni che l'Amministrazione concedente ritenesse opportuno impartire per il buon andamento dei servizi, stante l'interesse pubblico perseguito;

ART.9

Costituiscono oneri a carico dell'aggiudicatario:

- a. Tutti i lavori di messa a norma dell'impianto sportivo ovvero l'eliminazione di tutte le problematiche segnalate nel verbale della Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo in data 26 aprile 2018 (e relativa trascrizione) con cui è stata sancita l'inagibilità del campo sportivo di Santa Severa, ivi compresa la verifica delle fondazioni delle torri faro e la successiva redazione del certificato collaudo statico a firma di ingegnere abilitato; la Commissione in seguito a verifiche in situ effettuate ha rilevato le seguenti principali problematiche che dovranno essere risolte con oneri a carico del concessionario prima dell'utilizzo della struttura sportiva:
 - 1. Spazio riservato agli spettatori:**
 - La tribuna con struttura in calcestruzzo armato e blocchi di tufo (di cui peraltro non risulta disponibile la documentazione progettuale e di collaudo) risulta realizzata **non** in conformità alle norme UNI 9931 e 9939; non è inoltre possibile stabilirne la capienza massima poiché i posti a sedere non sono chiaramente individuati e numerati a differenza di quanto stabilito dalle norme UNI citate;
 - 2. Spazio di attività sportiva**
 - Lo spazio di attività sportiva non è collegato all'area di servizio esterna dell'impianto con percorsi non separati da quelli degli spettatori;
 - 3. Misure per l'esodo di emergenza:**
 - Dalla tribuna è possibile l'esodo solo in una direzione
 - Non sono presenti spazi per spettatori con ridotte capacità motorie
 - 4. Impianti elettrici**
 - Gli impianti in generale versano in cattivo stato di manutenzione. Inoltre, vista la documentazione agli atti, non è possibile verificare la conformità dell'intero impianto elettrico né di quello di messa a terra (l'ultima verifica dell'impianti di messa a terra risulta effettuata in data 29/11/2011)
 - Non è presente l'impianto per l'illuminazione di sicurezza
 - Non è presente il collaudo statico delle torri faro
 - 5. Serbatoio GPL**
 - Il deposito non risulta realizzato conformemente al D.M. 14/05/2004 come integrato dal D.M. 05/07/2005e dal D.M. 04/03/2014
 - 6. Rispetto normativa antincendio**
 - L'impianto sportivo risulta privo di titoli autorizzativi ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 151 del 01/08/2011 (Certificato Prevenzione Incendi e/o SCIA)
- b. manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso sportivo (campo da gioco e relativa recinzione, spogliatoi, tribune, e locali direzione/amministrazione), di tutti gli impianti esistenti e manutenzione e pulizia del verde pubblico ricadente all'interno della recinzione della struttura sportiva;
- c. voltura a nome del concessionario di tutte le utenze presenti nell'immobile (energia elettrica, gas ed alimentazione idrica);
- d. stipula di polizza RTC con un massimale pari ad almeno € 2.500.000,00 che tenga indenne l'amministrazione comunale da danni a cose e/o persone per la durata della concessione;
- e. acquisizione di tutti i nulla osta e le autorizzazioni necessari per l'effettuazione dei lavori di manutenzione del complesso;
- f. accatastamento e ottenimento agibilità della struttura;
- g. pagamento di tutti i dovuti tributi e canoni comunali;
- h. istituzione di apposita casella di posta elettronica certificata mediante la quale saranno effettuate tutte le comunicazioni relative alla gara e al successivo rapporto contrattuale

ART. 10

Il Comune può svolgere il controllo sulla modalità di gestione dei servizi espletati in virtù del presente contratto, senza con ciò assumere responsabilità alcuna, mediante controlli e verifiche eseguite da personale dipendente dell'Amministrazione Comunale. La vigilanza ed il controllo non modificano in alcun modo la responsabilità del concessionario.

ART. 11

In ogni caso in cui l'Amministrazione Comunale dovesse rilevare che l'andamento della gestione non è conforme al contratto e relativi allegati (descrizione lavori di adeguamento della struttura sportiva – allegato “D”, crono programma – allegato “E”, progetto di gestione – allegato “F”, piano tariffario – allegato “G”) e quindi alle finalità stesse dell'Amministrazione Comunale, la stessa contesterà l'inadempimento al concessionario, assegnando al medesimo un termine per fornire le proprie giustificazioni ovvero per adempiere a porre rimedio ad eventuali mancanze/inadempienze contrattuali.

Ricevute le giustificazioni, qualora queste non siano ritenute valide dall'Amministrazione Comunale, verrà effettuato un formale richiamo al rispetto dei termini contrattuali ovvero, nei casi più gravi, si procederà ad una formale diffida ad adempiere, con assegnazione di un termine congruo.

Nel caso di reiterate inadempienze l'Amministrazione Comunale procederà direttamente alla diffida. Resta salva ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune per il risarcimento dei danni subiti. Il concessionario dovrà inoltre provvedere, nel più breve tempo possibile, ad adempiere a tutti gli obblighi richiesti ed accertati dagli organismo di vigilanza e controllo anche esterni all'Amministrazione Comunale, senza alcun risarcimento da parte del Comune di Santa Marinella.

ART.12

Il Comune, nel caso di danneggiamento dei beni, è legittimato ad avvalersi della polizza di cui al precedente art. 7, salvo che al momento della riconsegna dei beni all'affidatario abbia ottemperato a tutti gli obblighi posti a suo carico, in ordine all'utilizzazione e manutenzione dei suddetti beni e che essi siano in buono stato di conservazione compatibilmente con il degrado dovuto al decorso del tempo ed alla normale utilizzazione e non sussista alcuna ragione di credito del Comune nei confronti dell'affidatario.

ART. 13

Il Concessionario è tenuto a dare avviso al Comune di tutti gli eventuali deterioramenti interessanti l'immobile. Resta convenuto che sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti in esso installati senza che nessun rimborso possa essere preteso per gli interventi che si rendessero necessari nel corso del rapporto contrattuale.

ART. 14

Il concessionario non potrà eseguire alcuna innovazione sull'immobile né variarne la destinazione e si impegna a riconsegnare l'immobile nelle condizioni in cui lo ha ricevuto al momento della consegna.

Resta altresì convenuto che tutte le innovazioni ed i miglioramenti di qualsiasi specie, comunque apportati all'immobile devono essere preventivamente autorizzati dal Comune e resteranno a totale beneficio del patrimonio comunale senza che il concessionario possa avere nulla a pretendere a tale riguardo dal Comune medesimo, e senza che tanto meno possa richiedere rimborsi, indennizzi, totali o parziali per gli oneri e le spese sostenute.

ART.15

Il concessionario si impegna, con la sottoscrizione del presente contratto, a rinunciare ad ogni diritto, azione in caso di fatti accidentali e di danni determinati da agenti e fenomeni atmosferici, rigurgiti fognari, infiltrazioni, umidità e per gli effetti di correnti elettriche, scariche ed altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati, nonché per eventuali furti od atti vandalici così come per utilizzazione errata, erronea ed irragionevole di quanto avuto in concessione.

ART. 16

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al concedente anche per risarcimento danni, il Comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

a) irregolarità nello svolgimento della gestione ripetute nel tempo e riscontrate dal Comune;

d) mancata presentazione della ricevuta di pagamenti del canone eventualmente dovuto entro i termini prestabiliti;

ART.17

Indipendentemente dalla causa, in caso di risoluzione anticipata del presente contratto, nessun rimborso di quota parte del canone sarà comunque dovuta dal concedente al concessionario.

ART. 18

Il Concessionario curerà l'ottenimento a proprio nome di tutte le autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari all'utilizzo dell'immobile e all'esecuzione dei lavori di messa a norma come descritti nell'allegato "D".

ART. 19

Per ogni effetto il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare all'Amministrazione concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del contratto di concessione.

ART. 20

Il concessionario, agli effetti del presente contratto, accetta che eventuali controversie siano deferite in via esclusiva al Tribunale Civile di Civitavecchia.

ART. 21

Il presente atto è soggetto a registrazione. Tutte le spese inerenti la stipula e la registrazione della presente concessione sono a carico esclusivo del concessionario.

ART. 22

Per quanto non previsto dal presente atto si fa rinvio al bando di gara ed alla normativa sia particolare che generale regolante la materia.

Per tutte le controversie concernenti il presente atto si adirà l'autorità giudiziaria competente in materia.

Il presente contratto è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____ (_____) facciate scritte per intero e n. _____ (sette) righe della presente senza firme.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti:

Per IL COMUNE DI SANTA MARINELLA

(_____)

Il concessionario

(_____)

IL SEGRETARIO GENERALE

(_____)