# SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

## Palaverde e palestra della scuola primaria di Camignone

**Tra**

**Comune di Passirano (BS)**, di seguito “Concedente” o “Comune”,

**e**

**ASD Dinamica Pensare Sport**, di seguito “Concessionario”,



# ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina il rapporto tra il Comune di Passirano e l’ASD Dinamica Pensare Sport per la **progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione dell’impianto sportivo comunale denominato “Palaverde” sito in Passirano (BS)**, nonché per la **manutenzione e gestione del medesimo impianto e della palestra della scuola primaria di Camignone**, ai sensi dell’art. 5 del D.Lgs. 38/2021 e del D.Lgs. 36/2023.

La concessione comprende:

* l’uso degli spazi principali e accessori degli impianti;
* l’organizzazione e promozione di attività sportive, motorie e sociali;
* la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli interventi di riqualificazione effettuati;
* la realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti dalla proposta progettuale approvata.



# ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in **15 (quindici) anni** decorrenti dalla sottoscrizione della presente convenzione, **in quanto ritenuta proporzionata all’entità dell’investimento posto a carico del Concessionario e necessaria al conseguimento dell’equilibrio economico-finanziario della gestione**.

Eventuali proroghe potranno essere disposte esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dal D.Lgs. 36/2023.



# ART. 3 – INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione previsti dal progetto approvato dal Comune, come risultanti da:

* computo metrico estimativo;
* quadro economico dell’intervento;
* cronoprogramma;
* piano di manutenzione.

L’importo complessivo dell’investimento sarà indicato al momento della stipula del contratto definitivo.

Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto della normativa edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di sicurezza vigente, **restando esclusa qualsiasi forma di corrispettivo o rimborso diretto in favore del Concessionario**.



# ART. 4 – USO E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Il Concessionario garantisce:

* la destinazione prioritaria ad attività sportive dilettantistiche;
* la continuità delle attività esistenti e lo sviluppo dell’offerta sportiva;
* l’accessibilità alle associazioni e ai cittadini del territorio;
* il rispetto delle norme di sicurezza, antincendio e igienico-sanitarie.

Il Concessionario provvede inoltre a:

* apertura, chiusura, custodia e sorveglianza degli impianti;
* pulizie ordinarie e straordinarie;
* manutenzione ordinaria e **manutenzione straordinaria sugli interventi di riqualificazione effettuati**;
* gestione degli spazi e dei calendari di utilizzo.



# ART. 5 – UTENZE E SPESE A CARICO DELLE PARTI

Sono a carico del Concessionario:

* consumi idrici;
* TARI;
* telefonia e connettività;
* materiali di consumo, manutenzioni e spese gestionali.

Sono a carico del Comune:

* energia elettrica;
* riscaldamento/raffrescamento;
* gas (ove presente);
* manutenzioni straordinarie strutturali e impiantistiche non connesse agli interventi di riqualificazione.

**Il Concessionario corrisponde altresì un concorso forfettario alle spese di energia e riscaldamento secondo quanto indicato negli allegati economici.**



# ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE

Non è previsto alcun canone concessorio, in quanto l’investimento realizzato dal Concessionario, **stimato sull’intera durata della concessione**, costituisce elemento di equilibrio economico-finanziario ai sensi dell’art. 5 del D.Lgs. 38/2021.



# ART. 7 – EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO E PEF

Il Concessionario ha presentato un **Piano Economico-Finanziario (PEF) della durata di 15 anni**, comprensivo di:

* flussi di cassa annuali;
* quadro economico dell’investimento;
* indicatori **VAN** e **TIR** del progetto.

Costituiscono presupposti e condizioni determinanti dell’equilibrio economico-finanziario i valori indicati nel PEF.

L’equilibrio è dato dalla contemporanea presenza di:

* **convenienza economica**;
* **sostenibilità finanziaria**.

Il rispetto di tali condizioni è misurato attraverso gli indicatori VAN e TIR riportati nel PEF contrattuale.

Gli indicatori del PEF contrattuale risultano: **WACC 10%**, **VAN € 32.245,02**, **TIR 23%**.”

Il Concessionario può reperire risorse aggiuntive tramite bandi, contributi o sponsorizzazioni, dandone comunicazione scritta al Comune.

**Qualora l’alterazione dell’equilibrio economico-finanziario risulti favorevole al Concessionario, il PEF sarà revisionato a vantaggio del Concedente.**



# ART. 8 – TARIFFE E ACCESSIBILITÀ

Il Concessionario applica criteri di determinazione/politica tariffaria e fasce di agevolazione ; il ‘Piano Tariffario’ dettagliato sarà trasmesso al Comune entro 30 giorni dall’avvio e ogni variazione dovrà essere comunicata e condivisa, garantendo:

* accessibilità economica ai cittadini;
* agevolazioni per famiglie, minori e fasce fragili;
* tariffe calmierate per associazioni e scuole.



# ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è tenuto a:

* realizzare i lavori di riqualificazione a regola d’arte e nei tempi previsti dal cronoprogramma;
* gestire e manutenere gli impianti secondo il contratto e la documentazione progettuale;
* prestare e mantenere le garanzie e polizze assicurative previste dalla normativa vigente;
* collaborare con il Comune nelle attività di controllo e verifica;
* consegnare il PEF in formato editabile;
* utilizzare i beni concessi esclusivamente per finalità sportive;
* sostenere le spese di cui all’art. 5;
* applicare le tariffe previste;
* consentire al Comune l’uso gratuito degli impianti per eventi istituzionali con preavviso di almeno 10 giorni;
* predisporre rendicontazioni annuali sulle attività e sull’andamento economico-finanziario della gestione;
* eseguire le manutenzioni ordinarie previste dal piano di manutenzione.



# ART. 10 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna a:

* sostenere le utenze di propria competenza, fatto salvo il concorso alle spese di cui all’art. 5;
* eseguire gli interventi straordinari non imputabili al Concessionario;
* supportare la promozione delle attività sportive;
* monitorare l’esecuzione della concessione.



# ART. 11 – MONITORAGGIO E VERIFICHE

Il Comune può effettuare controlli periodici sulla gestione, sullo stato degli impianti e sul rispetto degli obblighi contrattuali.

Il Concessionario garantisce piena collaborazione e trasparenza.



# ART. 12 – RECESSO, RISOLUZIONE, DECADENZA E PENALI

## 12.1 Recesso

1. Il Comune può recedere unilateralmente dalla concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. 36/2023 e dal codice civile, previa comunicazione scritta al Concessionario con preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni, salvo urgenza.
2. Il **Concessionario** può recedere esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente ovvero in caso di comprovata impossibilità sopravvenuta non imputabile allo stesso, previa comunicazione scritta al Comune con preavviso non inferiore a **90 (novanta) giorni**, fermo restando l’obbligo di garantire la continuità del servizio fino alla data effettiva di cessazione.

## 12.2 Risoluzione per inadempimento e decadenza

1. Costituiscono cause di **risoluzione** della convenzione, ai sensi dell’art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa), oltre agli altri casi previsti dalla legge:

* mancato avvio o mancata ultimazione degli interventi di riqualificazione nei modi e nei tempi previsti dal cronoprogramma approvato, salvo proroghe autorizzate per cause non imputabili al Concessionario;
* sospensione ingiustificata, anche parziale, della gestione o dei servizi essenziali;
* gestione difforme o gravemente carente rispetto agli standard minimi di sicurezza, igiene, presidio, manutenzione ordinaria e rispetto del regolamento d’uso;
* reiterate violazioni delle prescrizioni di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e/o delle autorizzazioni amministrative;
* mancata stipula/mantenimento di polizze e garanzie previste dalla presente convenzione;
* mancata rendicontazione annuale nei termini stabiliti o rendicontazioni mendaci;
* violazioni gravi della normativa in materia di lavoro, previdenza, assicurazioni obbligatorie, safeguarding e tutela dei minori.

1. Nei casi di cui al comma 1, il Comune contesta formalmente l’inadempimento e assegna un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni per le controdeduzioni e/o l’eventuale rimozione delle cause, salvo i casi di urgenza connessi alla sicurezza.
2. Decorso inutilmente il termine, ovvero in caso di inadempimento non sanabile, il Comune dichiara la risoluzione con atto motivato, fatto salvo il risarcimento del danno e l’escussione delle garanzie.

## 12.3 Penali

1. **Le Parti convengono che le penali hanno funzione di forte disincentivo agli inadempimenti e costituiscono presupposto essenziale di corretta allocazione dei rischi in capo al Concessionario.**
2. **Penali in fase di progettazione ed esecuzione lavori (Palaverde):  
   • ritardo nella presentazione dei livelli progettuali/atti richiesti rispetto al cronoprogramma: € 50,00 / giorno di ritardo, fino a un massimo del 5% dell’importo lavori;  
   • ritardo nell’ultimazione dei lavori rispetto al cronoprogramma: € 100,00 / giorno di ritardo, fino a un massimo del 10% dell’importo lavori;  
   • non conformità tecniche o difformità non autorizzate: penale pari a € 500,00 per ciascuna contestazione, oltre all’obbligo di ripristino.**

**3. Penali in fase di gestione (Palaverde e Camignone):**  
• mancato rispetto degli orari di apertura/servizi di presidio/custodia: **€ 50,00** per ciascun episodio accertato;  
• carenze manutentive e/o igieniche non rimosse entro il termine assegnato: **€ 50,00 / giorno** fino a ripristino;  
• erogazione dei servizi in maniera difforme rispetto a tempi e standard pattuiti (rischio gestionale): **€ 150,00** per ciascuna contestazione, ferma restando la possibilità di risoluzione in caso di reiterazione.

**4.** L’applicazione delle penali non esclude il risarcimento dell’ulteriore danno, né l’adozione dei rimedi contrattuali più incisivi (sospensione, decadenza, risoluzione).  
**5.** Le penali sono trattenute, ove possibile, su somme dovute dal Comune al Concessionario ovvero recuperate mediante escussione delle garanzie.

# ART. 13 – DICHIARAZIONI, RESPONSABILITÀ E MANLEVA DEL CONCESSIONARIO

## 13.1 Dichiarazioni

1. Il Concessionario dichiara e garantisce di aver compiuto le attività necessarie ad acquisire piena conoscenza dello **stato di fatto e di diritto** dei luoghi interessati dalla concessione (Palaverde e palestra di Camignone), nonché delle condizioni d’uso, dei vincoli e delle prescrizioni tecniche e amministrative.
2. Il Concessionario non potrà eccepire, durante la progettazione, l’esecuzione dei lavori e la gestione, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi, in quanto noti o conoscibili alla data di sottoscrizione, né conseguentemente avanzare pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive.

## 13.2 Responsabilità e manleva

1. Il Concessionario è responsabile di tutte le attività a proprio carico derivanti dal contratto. In particolare, è responsabile:
2. dell’esatto, corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e della corretta esecuzione della concessione;
3. dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle proprie attività a terzi, al Comune, ai dipendenti e consulenti del Comune, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, collaboratori, ausiliari e di chiunque si avvalga;
4. dell’obbligo di tenere indenne e manlevare il Comune da ogni pretesa di terzi, derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause riconducibili al Concessionario;
5. di qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della progettazione, dell’esecuzione dei lavori, della gestione degli impianti e delle attività connesse.
6. Resta fermo che la responsabilità del Concessionario è piena anche in caso di affidamento a terzi di singole prestazioni (subappalto/fornitura/servizi), nei limiti consentiti dalla legge e dal presente contratto.

# ART. 14 – FORZA MAGGIORE, SOSPENSIONE DEI SERVIZI E RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

## 14.1 Forza maggiore

1. Sono cause di forza maggiore eventi imprevisti e imprevedibili al momento della sottoscrizione, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, temporaneamente o definitivamente, l’adempimento delle obbligazioni contrattuali, quali a titolo esemplificativo: calamità naturali eccezionali, epidemie, atti terroristici, sabotaggi, eventi di contaminazione chimica/biologica/radioattiva.
2. La Parte che non può adempiere ne dà immediata comunicazione all’altra Parte indicando: cause, effetti, durata prevedibile, obblighi interessati e rimedi adottati.
3. Gli eventi di forza maggiore non configurano imputabilità dell’inadempimento, fermo l’obbligo di attivarsi per la ripresa dei servizi.
4. Se l’impossibilità temporanea si protrae oltre **180 giorni consecutivi**, ciascuna Parte può invocare la risoluzione ai sensi dell’art. 1463 c.c. con le conseguenze di cui al comma 5.
5. In caso di impossibilità definitiva di fruizione dell’impianto, la risoluzione comporta il pagamento in favore del Concessionario del costo delle opere realizzate a regola d’arte, al netto degli ammortamenti, nei limiti e secondo le regole di legge e previo contraddittorio tecnico.

## 14.2 Sospensione dei servizi

1. La sospensione totale o parziale dei servizi può essere disposta per circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause e alla ripresa.
2. La sospensione può avvenire: (i) per indisponibilità di elettricità/gas/acqua non imputabile alle Parti; (ii) per comprovate ragioni tecniche/logistiche non imputabili; (iii) per ragioni di sicurezza e interesse pubblico; (iv) per forza maggiore.
3. Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la gestione, salvo i casi di forza maggiore e per ragioni di sicurezza, necessità e urgenza, dandone immediata comunicazione.
4. Il Comune, ove possibile, dispone la sospensione con preavviso scritto non inferiore a **5 giorni**, redigendo verbale di sospensione e successive riprese.
5. Se la sospensione eccede **2 giorni consecutivi**, il Concessionario può richiedere la proroga dei termini di gestione per un numero di giorni pari alla durata della sospensione. Se la sospensione eccede **90 giorni** e determina alterazione dell’equilibrio, si applica la procedura di riequilibrio.

## 14.3 Riequilibrio economico-finanziario

1. Le Parti procedono alla revisione del PEF qualora si riscontri un’alterazione dell’equilibrio determinata da eventi non riconducibili al Concessionario (norme sopravvenute, mancate autorizzazioni non imputabili, sospensione oltre 90 giorni, forza maggiore, modifiche contrattuali non imputabili).
2. Nel caso in cui l’alterazione risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del PEF è effettuata a vantaggio del Comune.
3. La Parte che intende avviare il riequilibrio comunica per iscritto all’altra Parte i presupposti, allegando: (a) PEF in disequilibrio (editabile); (b) PEF revisionato (editabile); (c) relazione esplicativa; (d) schema di atto aggiuntivo.
4. La revisione è finalizzata a ripristinare gli indicatori di equilibrio nei limiti necessari alla sola neutralizzazione degli effetti dell’evento, garantendo la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.
5. In caso di mancato accordo entro **60 giorni**, le Parti possono attivare un tavolo tecnico con esperto indipendente scelto di comune accordo.

1. Le soglie di alterazione che danno luogo alla revisione sono fissate come segue: variazione di almeno **10%** del TIR di progetto e/o di almeno **15%** del VAN di progetto rispetto ai valori contrattuali

# ART. 15 – CAUZIONI, POLIZZE ASSICURATIVE E TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

## 15.1 Garanzie (cauzioni)

1. Il Concessionario, ai fini della corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali e a garanzia dell’adempimento di tutte le prestazioni, presta una **garanzia definitiva** a favore del Comune sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa conforme alla normativa vigente.
2. La garanzia copre, tra l’altro: (i) inadempimenti; (ii) somme dovute per penali; (iii) maggiori costi sostenuti dal Comune per ripristini/sostituzioni; (iv) ogni altra obbligazione garantibile prevista dalla legge.
3. La garanzia resta efficace per tutta la durata della concessione, con eventuali svincoli progressivi nei limiti consentiti e con modalità definite dal Comune, e comunque sino al positivo collaudo/verifica finale e alla definizione di ogni pendenza.
4. Il Comune può rivalersi sulla garanzia per gli importi derivanti dall’applicazione delle penali e per il risarcimento dei danni, previo contraddittorio e contestazione formale.

## 15.2 Polizze assicurative

1. **Polizza fase lavori (Palaverde):** prima dell’avvio degli interventi di riqualificazione, il Concessionario stipula e mantiene, per tutta la durata del cantiere e fino al rilascio del certificato di regolare esecuzione/verifica finale, una polizza di **responsabilità civile verso terzi (RCT)** connessa alle attività di cantiere, con **massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro**, comprensiva di copertura per danni a persone e cose derivanti dall’esecuzione delle opere
2. **Polizza fase gestione (Palaverde e Camignone):** il Concessionario stipula e mantiene per tutta la durata della concessione una polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d’opera (RCT/RCO), comprensiva di danni a persone e cose occorsi durante l’uso degli impianti, con massimali non inferiori a **€ 2.000.000,00** per sinistro e con eventuale indicazione del Comune quale soggetto assicurato/beneficiario nei limiti consentiti.
3. Il Concessionario consegna al Comune copia delle polizze, quietanze e attestazioni di pagamento; la mancata continuità delle coperture costituisce grave inadempimento.

## 15.3 Tracciabilità dei flussi finanziari

1. Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla normativa vigente.
2. A tal fine, utilizza uno o più **conti correnti dedicati**, anche non in via esclusiva, indicando al Comune gli estremi identificativi e le generalità delle persone delegate ad operare.
3. Tutti i movimenti finanziari relativi alla concessione e alle prestazioni connesse sono effettuati mediante strumenti di pagamento tracciabili (bonifico/strumenti bancari equivalenti) e recano, ove previsto, i codici identificativi di gara e di progetto.
4. La violazione degli obblighi di tracciabilità costituisce causa di risoluzione, nei limiti e con le modalità previste dalla legge.

# ART. 16 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Le controversie sono devolute al foro competente territorialmente.



# ART. 17 – RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Alla scadenza della concessione gli impianti saranno restituiti in buono stato manutentivo.

Gli interventi realizzati resteranno di proprietà comunale.



# ART. 18 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della convenzione:

* quadro economico e computo metrico;
* PEF quindicennale;
* programma gestionale con criteri/politica tariffaria ;
* piano di manutenzione;
* relazioni tecniche, sociali ed economiche.



# FIRME

**Comune di Passirano**

**ASD Dinamica Pensare Sport**