



Comune di Clavesana

PROVINCIA DI CN

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'affidamento, tramite concessione, della gestione del complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze, sito in Borgata Gerino

TRA

il Comune di Clavesana (C.F. 00510710049), con sede in Piazza Vittorio Emanuele II n. 7, 12060 Clavesana (CN), rappresentato da _____, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico - Manutentivo, domiciliato per la carica presso la sede comunale (di seguito denominato "Comune" o "Concedente");

E

_____, con sede/residente in _____, C.F./P.IVA _____, rappresentato/a da _____, nella sua qualità di _____ (di seguito denominato/a "Concessionario" o "Gestore");

(di seguito congiuntamente denominati "Parti").

PREMESSO CHE

- a) il complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze, sito in Borgata Gerino, appartiene al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 826, comma 3, del Codice civile, in quanto destinato al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive;
- b) con Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri della Giunta Comunale, n. 22 del 14/08/2026, è stato dato indirizzo al Servizio Tecnico - Manutentivo di procedere all'affidamento in concessione della gestione del complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze, approvando contestualmente il bando di gara e il presente schema di convenzione;
- c) il Comune ha indetto una procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione e parità di trattamento, per l'affidamento in concessione della gestione del complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze;
- d) all'esito della procedura, il Concessionario è risultato aggiudicatario, come da determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo n. ____ del _____, avendo presentato la migliore offerta tecnico-economica secondo i criteri stabiliti nel bando;
- e) la gestione del complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze è qualificata come concessione di servizio pubblico locale, alla quale si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- f) il presente atto costituisce concessione-contratto e non è riconducibile allo schema della locazione, né ad esso si applicano le norme del codice civile in materia di locazione;
- g) l'art. 90, comma 25, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, prevede l'affidamento preferenziale degli impianti sportivi pubblici a società e associazioni sportive dilettantistiche;
- h) l'art. 24 del D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, disciplina i contenuti minimi del contratto di servizio per la gestione di servizi pubblici locali di rilevanza economica.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il Comune concede in gestione al Concessionario, che accetta, i seguenti beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile comunale:

- a) lo specchio d'acqua del Lago Smeraldo;
- b) l'area verde attrezzata per la sosta, il pic-nic e le attività ricreative;
- c) impianti tecnologici e di servizio già presenti.

2. I beni sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di stipula della presente convenzione, come risultante dal verbale di consegna, sottoscritto contestualmente dalle Parti e corredato da documentazione fotografica e planimetrica.

3. Il Concessionario dichiara di aver visitato il complesso, di conoscerne perfettamente lo stato manutentivo e di accettarlo senza riserve, assumendo a proprio carico ogni onere di manutenzione e adeguamento.

4. La concessione ha ad oggetto la gestione funzionale ed economica del complesso del Lago Smeraldo e relative pertinenze, intesa quale servizio volto a promuovere e favorire la pratica sportiva, l'aggregazione sociale e la valorizzazione del territorio. Non costituisce mera concessione di bene, bensì concessione di servizio pubblico locale, e come tale è soggetta alla disciplina del D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, in materia di servizi pubblici locali di rilevanza economica, e del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, in materia di contratti pubblici.

ART. 2 – DURATA

1. La presente concessione ha durata di anni 7 (sette), a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e di contestuale consegna del complesso.

2. Il Comune ha facoltà di rinnovare la concessione per un ulteriore periodo di anni 7 (sette), previa verifica positiva del regolare adempimento di tutti gli obblighi concessori e della permanenza dell'interesse pubblico, da esercitarsi con provvedimento espresso da adottarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3. Il rinnovo opera alle medesime condizioni economiche e normative della presente convenzione, fatta salva la revisione del canone ai sensi del successivo art. 7, comma 2.

4. Alla scadenza, in assenza di rinnovo o di nuova procedura a evidenza pubblica, il Concessionario è tenuto all'immediata riconsegna dei beni ai sensi dell'art. 13.

ART. 3 – NATURA GIURIDICA DEL RAPPORTO

1. Il rapporto tra le Parti è qualificato come concessione-contratto e non è in alcun modo riconducibile alla locazione, al comodato o ad altri schemi privatistici incompatibili con la natura indisponibile del bene e con le finalità pubbliche della gestione.

2. Le Parti danno atto che il Concessionario assume il rischio operativo della gestione, coerentemente con la causa in concreto del rapporto concessorio.

3. Il Concessionario non può invocare a propria discolpa circostanze rientranti nella normale sfera imprenditoriale né pretendere la traslazione del rischio in capo al Comune.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario si obbliga a:

- a) gestire il complesso con diligenza professionale, buona fede e correttezza, nel rispetto delle finalità pubbliche della concessione e delle normative vigenti in materia sportiva, di sicurezza, igiene e sanità, prevenzione incendi, pubblico spettacolo e ambiente;

b) eseguire la manutenzione del complesso, mantenendolo in perfetto stato di funzionalità, igiene, decoro e sicurezza, ivi compresi:

- la manutenzione dello specchio d'acqua e delle sponde (pulizia, sfalcio delle aree verdi, controllo della qualità delle acque, drenaggio);
- la manutenzione degli impianti;
- la sostituzione di attrezzature deteriorate o non più funzionali;
- gli interventi necessari a garantire il mantenimento dell'agibilità e della sicurezza;

c) non apportare modifiche al complesso senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ufficio Tecnico Manutentivo Comunale; le migliorie e le addizioni realizzate, anche se autorizzate, resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale alla scadenza della concessione, senza diritto ad alcun indennizzo o rimborso, salvo diverso accordo scritto.

2. Il Concessionario assume, altresì, il ruolo di responsabile del complesso ai fini della sicurezza e della prevenzione incendi, con l'obbligo di nominare i soggetti previsti dalla normativa vigente (responsabile del servizio di prevenzione e protezione, addetti al primo soccorso e antincendio, ...) e di comunicarne i nominativi al Comune.

ART. 5 – VOLTURA DELLE UTENZE

1. Il Concessionario ha l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula della presente convenzione, alla voltura a proprio nome dei contratti di fornitura relativi alle seguenti utenze:

a) energia elettrica;

b) acqua potabile;

2. Il Concessionario è tenuto a consegnare al Comune copia dei contratti volturati entro i successivi 15 (quindici) giorni.

3. Fino all'avvenuta voltura, tutti i consumi restano a carico del Concessionario, che ne risponde direttamente nei confronti del Comune e dei fornitori, con obbligo di manleva del Comune da qualsiasi pretesa.

4. Alla scadenza della concessione, o in caso di cessazione anticipata per qualsiasi causa, il Concessionario ha l'obbligo di volturare nuovamente le utenze in capo al Comune o al nuovo concessionario, con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni e senza soluzione di continuità.

5. L'inadempimento all'obbligo di voltura costituisce grave violazione degli obblighi convenzionali e legittima il Comune a dichiarare la risoluzione della presente convenzione ai sensi del successivo art. 12, fermo restando il risarcimento dei danni.

ART. 6 – SUB-CONCESSIONE E AFFITTO DI SPAZI

1. Il Concessionario ha facoltà di sub-concedere a terzi l'utilizzo di spazi e locali oggetto della presente convenzione, in via non esclusiva e per attività compatibili con le finalità sportive e ricreative del complesso.

2. La sub-concessione non può in alcun caso comportare: a) la cessione integrale o prevalente della gestione del complesso; b) lo svuotamento sostanziale della posizione del Concessionario, che resta l'unico responsabile nei confronti del Comune per tutti gli obblighi convenzionali.

3. I contratti di sub-concessione devono essere trasmessi al Comune in copia entro 10 (dieci) giorni dalla loro stipula.

4. Il Concessionario ha diritto di incassare integralmente i proventi derivanti dalle sub-concessioni, senza obbligo di riversamento al Comune.

ART. 7 – CANONE CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario corrisponde al Comune, quale corrispettivo della concessione, un canone annuo pari a € _____ (importo offerto in sede di gara, non inferiore all'importo posto a base di gara indicato nel bando),

da versare in unica soluzione anticipata entro il 31 gennaio di ciascuna annualità, con la sola eccezione della prima annualità, il cui versamento è dovuto entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione.

2. Il canone è soggetto a revisione, in occasione dell'eventuale rinnovo di cui al precedente art. 2, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), fatta salva la facoltà del Comune di procedere a nuova valutazione dell'importo in relazione alle mutate condizioni di mercato.

3. Il mancato o ritardato pagamento del canone, per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni dalla scadenza, costituisce grave inadempimento e legittima il Comune a procedere alla risoluzione della presente convenzione, ai sensi del successivo art. 15, fatto salvo il diritto al recupero delle somme dovute, maggiorate degli interessi legali, e all'incameramento della garanzia definitiva di cui al successivo art. 8.

ART. 8 – GARANZIA DEFINITIVA

1. A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Concessionario ha costituito, prima della stipula, garanzia definitiva di importo pari a € _____, mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata da soggetto autorizzato, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

2. La garanzia definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi concessori, ivi compreso il mancato pagamento del canone di cui al precedente art. 7, e resta vincolata per tutta la durata della concessione, ivi compreso l'eventuale periodo di rinnovo.

3. In caso di escussione, anche parziale, il Concessionario è tenuto a reintegrare l'importo della garanzia entro 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta, pena la risoluzione della presente convenzione.

4. La garanzia sarà svincolata dal Comune, previo accertamento del regolare adempimento di tutti gli obblighi concessori, entro 90 (novanta) giorni dalla riconsegna dei beni ai sensi del successivo art. 13.

ART. 9 – POLIZZA ASSICURATIVA

1. Il Concessionario è tenuto a stipulare e mantenere in vigore, per l'intera durata della concessione, una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO), con massimale non inferiore a € _____, a copertura dei rischi derivanti dalla gestione del complesso e dallo svolgimento delle attività sportive, ricreative e sociali ivi organizzate.

2. Copia della polizza, con attestazione dell'avvenuto pagamento del premio, dovrà essere consegnata al Comune prima della stipula della presente convenzione e, per le annualità successive, entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza della precedente copertura, a pena di sospensione dell'efficacia della concessione.

3. Il Comune resta estraneo a ogni rapporto tra il Concessionario e i terzi danneggiati, non assumendo alcuna responsabilità per fatti e omissioni imputabili al Concessionario nella gestione del complesso.

ART. 10 – GESTIONE ECONOMICA E PROVENTI

1. Il Concessionario ha diritto di incassare integralmente i proventi derivanti dalla gestione del complesso, ivi compresi:

a) quote di iscrizione, tariffe orarie e abbonamenti per l'utilizzo del complesso da parte di terzi;

b) corrispettivi per l'organizzazione di tornei, manifestazioni ed eventi sportivi;

c) proventi da attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, ove autorizzate;

d) proventi da sub-concessione, ai sensi del precedente art. 6;

e) proventi da sponsorizzazioni e altre forme di finanziamento privato;

f) contributi erogati da Federazioni Sportive Nazionali, Discipline Sportive Associate, Enti di Promozione Sportiva, CONI e altri enti pubblici o privati.

2. Restano integralmente a carico del Concessionario tutte le spese di gestione, manutenzione ordinaria, utenze, pulizia, guardiania, assicurazioni, personale e ogni altro onere connesso alla gestione del complesso.

3. Il Concessionario non può pretendere dal Comune contributi, sovvenzioni o indennizzi per la gestione del complesso, salvo quanto eventualmente previsto da specifici e separati provvedimenti di finanziamento pubblico.

ART. 11 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

1. È fatto divieto assoluto al Concessionario di cedere, in tutto o in parte, la presente convenzione, i diritti e gli obblighi che ne derivano, sotto qualsiasi forma (cessione del contratto, affitto di azienda o di ramo d'azienda, conferimento in società, trasformazione, fusione, scissione societaria), senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

2. La violazione del divieto di cessione del contratto costituisce causa di immediata risoluzione di diritto della presente convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice civile, con incameramento della garanzia definitiva di cui al precedente art. 8 e salvo il risarcimento del maggior danno.

3. Nei casi che comporterebbero la risoluzione della concessione per cause imputabili al Concessionario, il Comune comunica per iscritto al Concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto, ai sensi dell'art. 190, comma 3, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

ART. 12 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice civile, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto – con conseguente obbligo di immediato rilascio del complesso e incameramento della garanzia definitiva di cui al precedente art. 8 – qualora il Comune dichiari per iscritto di volersi avvalere della presente clausola al verificarsi di uno dei seguenti inadempimenti:

a) mancata voltura delle utenze entro il termine stabilito dall'art. 5, comma 1;

b) destinazione del complesso a usi diversi da quelli consentiti o comunque incompatibili con le finalità sportive e sociali della concessione.

2. L'atto con cui il Comune dichiara la risoluzione di diritto ai sensi del presente articolo ha natura negoziale, riproduce lo schema della clausola risolutiva espressa e non costituisce provvedimento amministrativo, con la conseguenza che non si applicano le garanzie procedurali di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 13 – RICONSEGNA DEI BENI

1. Alla scadenza della concessione il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il Lago Smeraldo e tutte le pertinenze in buono stato di manutenzione e funzionalità, liberi da persone e cose, fatto salvo il normale deperimento d'uso, provvedendo altresì alla rimozione di materiali, rifiuti e beni mobili di proprietà del Concessionario e al ripristino dello stato dei luoghi, ove siano state apportate modifiche non autorizzate.

2. Le migliorie e le addizioni realizzate dal Concessionario, anche se autorizzate, resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, senza diritto ad alcun indennizzo o rimborso, salvo diverso accordo scritto approvato dalla Giunta Comunale.

3. Lo stato di consistenza e manutenzione del complesso al momento della riconsegna sarà accertato mediante verbale redatto in contraddittorio tra le Parti, corredato da documentazione fotografica.

ART. 14 – FORZA MAGGIORE

1. Nessuna delle Parti sarà responsabile per il mancato adempimento dei propri obblighi nella misura in cui tale inadempimento sia dovuto a cause di forza maggiore, intendendosi per tali eventi imprevedibili, inevitabili e al di fuori del controllo della Parte interessata, che rendano oggettivamente impossibile l'adempimento.

2. La Parte che invoca la forza maggiore deve darne immediata comunicazione scritta all'altra Parte, specificando la natura dell'evento, la data di inizio e la durata prevista.

3. Se l'evento di forza maggiore perdura per oltre 90 (novanta) giorni consecutivi, ciascuna Parte ha diritto di recedere dalla presente convenzione senza oneri né penali.

ART. 15 – RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

1. Il Comune potrà procedere alla risoluzione giudiziale della presente convenzione, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del Codice civile, con assegnazione di un termine congruo non inferiore a 30 (trenta) giorni.

2. L'inadempimento deve essere grave, ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile, avuto riguardo all'interesse del Comune alla corretta e puntuale esecuzione della prestazione, tenendo conto dell'economia complessiva del contratto e delle finalità pubbliche perseguite.

3. La pluralità di inadempimenti, anche se relativi a singole obbligazioni non primarie, può integrare inadempimento di non scarsa importanza quando, per numero e consistenza, violi i canoni di correttezza e buona fede nella gestione del rapporto e comprometta l'interesse pubblico.

4. Nei casi di risoluzione per inadempimento imputabile al Concessionario, il Comune ha diritto di incamerare la garanzia definitiva di cui al precedente art. 8 e di esigere il risarcimento del maggior danno.

5. Quando il Comune agisce secondo il modulo privatistico della risoluzione contrattuale ex art. 1454 del Codice civile, non trovano applicazione le garanzie procedurali previste dalla legge n. 241 del 1990.

ART. 16 – SPESE, IMPOSTE E REGISTRAZIONE

1. Tutte le spese della presente convenzione, ivi comprese quelle di bollo, di registrazione e ogni altra tassa e imposta presente e futura, sono a carico del Concessionario.

ART. 17 – NORME DI RINVIO E ALLEGATI

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si applicano:

- a) le disposizioni del codice civile, in quanto compatibili con la natura concessoria del rapporto;
- b) la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- c) il D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), in quanto compatibile;
- d) il D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 (Disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica);
- e) il D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 36 (Riforma dello Sport);
- f) la legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni;
- g) il D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore), se e in quanto applicabile.

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

1. La presente convenzione costituisce manifestazione integrale degli accordi intervenuti tra le Parti e sostituisce qualsiasi precedente intesa, accordo o pattuizione tra le medesime relativa all'oggetto della concessione.

2. Qualsiasi modifica o integrazione della presente convenzione dovrà essere effettuata per iscritto, a pena di nullità, e approvata con le medesime formalità del presente atto.

3. Le clausole della presente convenzione sono tutte essenziali e di pubblico interesse. L'eventuale nullità, invalidità o inefficacia di una o più clausole non comporterà la nullità, invalidità o inefficacia dell'intera convenzione, salvo che la clausola nulla, invalida o inefficace abbia costituito per le Parti ragione determinante del consenso.

Letto, confermato e sottoscritto.

Clavesana, lì _____

IL COMUNE DI CLAVESANA

IL CONCESSIONARIO

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, il Concessionario dichiara di approvare specificamente e per iscritto le seguenti clausole:

- Art. 2 (Durata e rinnovo)
- Art. 3 (Natura giuridica del rapporto)
- Art. 4 (Obblighi del Concessionario – manutenzione ordinaria)
- Art. 5 (Voltura delle utenze)
- Art. 6, comma 1 e comma 2, lett. a) (Limiti alla sub-concessione e cessazione automatica)
- Art. 7, comma 3 (Canone concessorio – conseguenze del mancato pagamento)
- Art. 8 (Garanzia definitiva – escussione)
- Art. 11 (Divieto di cessione del contratto)
- Art. 12 (Clausola risolutiva espressa)
- Art. 13 (Riconsegna dei beni e acquisizione gratuita delle migliorie)

(firma del Concessionario)