

## **Art. 1 OGGETTO**

Il Comune di Fiumalbo (MO), affida in "concessione", al soggetto aggiudicatario, di seguito denominato semplicemente "concessionario", la conduzione del maneggio sito in località VILLA e delle relative pertinenze, d'ora innanzi identificato come "impianto".

Il patrimonio comunale che viene concesso è costituito dalle aree, da alcuni immobili e dalle strutture pertinenziali ed accessorie facenti parte dell'impianto e descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nella relazione redatta dagli uffici competenti in contraddittorio con la parte interessata.

## **Art.2 FINALITA'**

L'affidamento dell'impianto è finalizzato a garantire lo svolgimento e la promozione della pratica sportiva dell'equitazione in tutte le sue forme e discipline, con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile.

Inoltre, la volontà dell'amministrazione comunale è quella di incrementare :

- L'offerta turistica del territorio comunale di Fiumalbo,
- Offrire una possibilità ed un sostegno concreto ad attività riabilitative e di sostegno a soggetti diversamente abili,
- Potenziare la progettualità e la collaborazione con gli istituti scolastici del territorio,
- Valorizzare e migliorare un'infrastruttura comunale,

Il concessionario al fine di salvaguardare la destinazione pubblica dell'impianto dovrà favorire un utilizzo il più ampio possibile della struttura garantendo l'accesso e la fruibilità della stessa a tutte le categorie di utenti, salvo eccezioni che dovranno essere debitamente motivate.

Fatta eccezione per eventi dimostrativi ed estemporanei, nell'impianto è esclusa la pratica di discipline sportive diverse dall'equitazione; gli eventi dimostrativi ed estemporanei di cui sopra, dovranno essere sempre richiesti ed autorizzati dalla stazione appaltante, con un preavviso di almeno 30 gg.

## **Art. 3 DESCRIZIONE**

L'impianto, catastalmente identificato al foglio 17 mappali 314,646, 648 e 649 in Loc. Villa, è costituita dagli immobili, pertinenze, impianti di servizio, impianti tecnologici, arredi, attrezzature, e in particolare comprende terreno ad uso agricolo, campo di equitazione, box per ricovero cavalli.

#### **Art. 4 PREROGATIVE DELL'ENTE**

Il Comune di Fiumalbo (MO), (stazione appaltante, d'ora in avanti S.A.) si riserva a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non procedere in qualunque fase della procedura ed anche all'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano accampare diritti, pretese o risarcimenti di sorta. Sul punto, trova applicazione l'art. 17 comma 5 e 6 Codice dei contratti.

Il Comune di Fiumalbo (MO) si riserva altresì di eseguire interventi di valorizzazione, riqualificazione ed ammodernamento alle strutture o parti di esse in relazione agli indirizzi programmatici di intervento e sviluppo stabiliti dall'ente; in tali ipotesi il concessionario favorisce con ogni misura la realizzazione dei lavori anzidetti, senza pertanto accampare diritti, pretese o risarcimento di sorta.

#### **Art. 5 – DURATA**

In virtù della citata normativa di riferimento e delle finalità del presente atto, il periodo minimo dell'affidamento è fissato in 5 anni rinnovabile per ulteriori 5 dietro presentazione di adeguata richiesta dell'operatore economico con congruo anticipo rispetto alla scadenza.

L'inizio del periodo di concessione prenderà avvio a seguito del verbale di formale consegna dell'impianto, a seguito dell'atto di aggiudicazione e contestuale affidamento della concessione.

#### **Art. 6 – VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore complessivo della concessione, così come definito dall'art. 179 del D. Lgs. 36/2023 e come anche esposto nella relazione tecnico illustrativa, è stimato con base d'offerta in € 800,00 oltre IVA come da Piano Economico Finanziario redatto dall'ufficio tecnico comunale.

Il concessionario ha diritto ad introitare tutti i ricavi derivanti dalla conduzione dell'impianto, per tutta la durata della concessione.

Il valore complessivo della concessione, sarà soggetto a rialzo, in sede di offerta, per la successiva determinazione del CANONE DI CONCESSIONE.

Il Canone di concessione dovrà essere versato al Comune entro il 30 Agosto di ogni anno oggetto dell'affidamento.

Il canone potrà essere oggetto di una rimodulazione (decurtazione), qualora nel progetto di sviluppo della struttura (legato all'offerta tecnica), allegato all'offerta, siano presenti interventi migliorativi ed investimenti fissi sul patrimonio immobiliare che l'amministrazione comunale valuti meritevoli e di notevole interesse pubblico.

Qualora la valutazione dell'amministrazione fosse di accettazione degli interventi proposti, dovrà essere prodotto un atto deliberativo di accettazione degli stessi e modifica del canone di concessione in oggetto.

In caso di interventi migliorativi od investimenti infrastrutturali (es. acquisto di box, realizzazione di palizzate, realizzazione di piccolo chiosco...) questi diverranno automaticamente patrimonio del Comune di Fiumalbo.

## **Art. 7 – TARIFFE**

Alla Giunta comunale compete di approvare, sempre su proposta del concessionario, l'articolazione del piano tariffario che specifichi le differenti tariffe (es. lezioni singole e collettive, passeggiate a cavallo, ecc.) nonché le eventuali percentuali di sconto praticate all'utenza (es. : ai giovani, alle persone diversamente abili, agli anziani, residenti a Fiumalbo, ecc.).

Notizia al pubblico di orari e tariffe dovrà essere data mediante affissione in apposita bacheca all'interno dell'impianto riportante gli estremi dell'atto della Giunta comunale con il quale si autorizzano tali applicazioni.

Nessuna deroga alle tariffe approvate dalla Giunta comunale potrà essere unilateralmente stabilita dal gestore.

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di verifica dell'applicazione delle stesse.

## **Art. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il concessionario è tenuto a custodire l'impianto con la diligenza del buon padre di famiglia e, più in generale, curarne la manutenzione ordinaria.

In particolare il gestore dovrà:

- fornire il personale necessario per garantire il regolare funzionamento dell'intera struttura provvedendo, se necessario all'assunzione di personale specializzato e dotato di particolari abilitazioni o diplomi professionali;
- provvedere alla giornaliera e costante pulizia di tutto l'impianto, sia nella parte dei box che nelle restanti aree pertinenziali

Il concessionario, per ogni modifica da apportare agli immobili, agli impianti ed alle attrezzature dovrà richiedere il preventivo assenso al Comune.

Ogni miglioria rimane di proprietà del Comune senza diritto ad alcun risarcimento.

Quanto sopra in relazione allo stato di efficienza constatato in contraddittorio al momento della consegna della struttura.

Le operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto dovranno essere svolte in modo da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive.

Il concessionario si impegna a restituire al Comune l'impianto al termine del periodo di gestione, in piena efficienza.

## **Art. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune di Fiumalbo, fatta eccezione per gli interventi conseguenti a danni prodotti per incuria e/o imperizia dal personale alle dipendenze del gestore, da utenti o da terzi.

Resta salva la facoltà per il Comune di chiudere l'impianto, previo avviso al gestore, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione particolarmente impattanti.

## **Art. 10 – MODIFICHE DA APPORTARE ALL'IMPIANTO**

Non potranno essere apportate modifiche all'impianto se non a seguito di autorizzazione preventiva, espressa e scritta da parte dell'Amministrazione comunale.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al concessionario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi nella situazione originaria.

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà, in ragione della gravità del fatto o della sua eventuale recidività, di adottare provvedimenti che potranno portare sino alla revoca dell'affidamento.

## **Art. 11 – ULTERIORI OBBLIGHI E REPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Sono altresì in capo al concessionario, i seguenti obblighi :

- rispetto del crono-programma degli interventi
- promozione delle attività per le finalità di cui all'art. 2 del presente capitolato
- voltura delle utenze entro 15 giorni dalla stipulazione del contratto
- farsi carico di imposte e tasse e di quanto direttamente imputabile alla gestione, ai costi di utilizzo della struttura nessuna eccezione o esclusa.
- preventiva richiesta di autorizzazione scritta all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di strutture in variazione di quelle del progetto originario o per la creazione di nuove nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente. È vietato in ogni caso il cambio di destinazione d'uso, a pena di risarcimento dei danni e la risoluzione del contratto

Il gestore è il responsabile della struttura e del rispetto delle norme di perizia e prudenza nelle attività che si svolgono all'interno, con particolare riguardo alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, di igiene e sanità animale, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti e future in materia di utilizzo degli impianti sportivi e comunque attinenti all'affidamento di cui trattasi.

È integralmente a carico del concessionario:

- le verifiche periodiche sugli impianti tecnici quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: messa a terra, idranti, estintori, eventuale rinnovo omologazioni per attività sportive;
- l'impiego di personale qualificato per le attività e per i servizi offerti al pubblico;

- il pagamento di emolumenti e oneri riflessi a titolo di assicurazione e previdenza per il personale necessario alla gestione dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente;
- l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, concessioni, omologazioni, licenze iscrizioni o permessi prescritti dalla legge e dai regolamenti eventualmente necessari in corso di esecuzione del contratto;
- l'esposizione all'utenza delle regole di comportamento, dei divieti e delle limitazioni previste dal Piano della Sicurezza oltre alle tariffe d'uso dell'impianto.

Il concessionario è inoltre tenuto a :

- mettere a disposizione l'impianto, in qualsiasi momento, in caso di richiesta di sopralluogo da parte dell'Amministrazione comunale. Il concessionario deve favorire l'attività di verifica e di accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste dai rappresentanti del Comune;
- trasmettere al Comune di Fiumalbo copia del bilancio sociale o di documento analogo entro il termine di approvazione dello stesso, unitamente alla relazione sulla gestione riferita all'esercizio precedente;

Infine il concessionario dichiara di accettare l'affidamento e si assume tutte le responsabilità derivanti dallo stesso, in particolare, la responsabilità per danni a terzi e la responsabilità connessa all'uso degli impianti.

Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione.

Il concessionario risponde dell'esatto rispetto delle assicurazioni previdenziali ed infortunistiche per il personale dipendente, dell'osservanza delle norme di pubblica sicurezza nonché dell'ottenimento e del mantenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla legge.

Sono altresì a carico del gestore, in qualità di titolare dell'impianto ovvero dell'attività, gli adempimenti previsti dal Decreto del Ministro dell'Interno 16.03.1996 e successive modificazioni ed integrazioni concernente l'esercizio di impianti sportivi (con particolare riferimento agli aspetti di "gestione della sicurezza").

#### **Art. 12 – ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' COMPLEMENTARI**

In applicazione della previsione contenuta all'art. 4 comma 5 D. Lgs. 38/2021 è consentito lo svolgimento di attività complementari e/o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto.

Dette autorizzazioni mantengono efficacia per tutta la durata del contratto.

#### **Art. 13 - PUBBLICITÀ COMMERCIALE**

Il proponente ha facoltà di effettuare la pubblicità commerciale all'interno dei luoghi oggetto di affidamento in forma sonora e visiva, anche visibile all'esterno dell'impianto, nel pieno rispetto delle prescrizioni regolamentari e delle leggi vigenti.

La posa in opera e l'esercizio dell'impianto per la pubblicità visiva devono essere preventivamente autorizzati dal competente Ufficio comunale.

#### **Art. 14 - APERTURA E CHIUSURA DELL'IMPIANTO**

Il concessionario è tenuto ad assicurare l'apertura al pubblico nelle fasce orarie previste ed il funzionamento a pieno regime dell'impianto per tutto il periodo di durata del contratto, fatta eccezione per eventuali particolari esigenze e circostanze che dovranno essere comunque vagliate dall'Amministrazione comunale.

Qualora, per cause dovute ad eventi di qualsiasi natura, salvo che non siano dovuti o conseguenti a dolo o colpa del Comune, l'impianto dovesse subire danni e conseguente chiusura, nulla sarà dovuto al gestore.

#### **Art. 15 – CONTROLLO**

I competenti servizi comunali sono delegati al controllo della buona conduzione dell'impianto e vigileranno sul rispetto delle clausole di cui alla presente convenzione.

A tale scopo, funzionari ed amministratori a ciò delegati avranno libero accesso agli impianti in qualsiasi momento e anche senza preavviso

#### **Art. 16 – CAUZIONE DEFINITVA**

Per la stipulazione del contratto, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, il proponente è tenuto a presentare la garanzia definitiva, nella misura del 10% (ai sensi dell'art. 117, comma 1, Codice dei Contratti) del valore dell'appalto, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione.

Al termine del contratto, liquidata e saldata ogni pendenza, sarà determinato lo svincolo della polizza.

La S.A. si riserva la facoltà di esperire ogni azione, nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. In tal caso il proponente è obbligato ad integrare la cauzione, di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della S.A. La garanzia è rilasciata da intermediari a ciò espressamente autorizzati e inclusi nell'albo ex art. 106 TUB o società ISVASS.

In caso di inadempienza ed escussione della cauzione, il concessionario è tenuto al reintegro nei termini imposti dall'ufficio che procede fino ai limiti garantiti. La cauzione resta vincolata per tutto il periodo contrattuale e sarà restituita al termine dello stesso, sempre che non risultino a carico

dell'impresa aggiudicataria inadempienze comminatorie di penalità o comunque cause impeditive alla restituzione.

In caso di risoluzione del contratto, per inadempimento, la cauzione è incamerata da questa S.A., fino alla copertura dei danni e delle indennità dovute al proponente e fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

#### **Art. 17 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI**

Il concessionario è responsabile della corretta esecuzione del contratto ed assume anche la funzione di custode degli immobili e delle attrezzature presenti.

Per tutta la durata dell'affidamento, il gestore è direttamente e personalmente responsabile di tutti i danni di qualsiasi natura, diretti e indiretti, arrecati a persone, cose, opere e materiali, sia di proprietà comunale che di terzi, che siano conseguenza del comportamento imperito e/o imprudente del personale adibito ai servizi ivi autorizzati, nonché dei danni che siano agevolati da negligenza o mancata custodia, esonerando per ciò stesso l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

Alla stessa responsabilità soggiace il concessionario nel caso di furti o danni alle strutture e alle dotazioni dell'impianto.

Il concessionario per quanto sopra è tenuto a stipulare:

- 1 - Polizza RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) con massimale non inferiore a € 5.000.000,00;
- 2 - Polizza RCO (Responsabilità Civile Operai prestatori di lavoro) con massimale non inferiore a € 5.000.000,00;
- 3 - Polizza All Risk con massimale non inferiore a € 1.500.000,00.

Si precisa comunque che:

- 1 - i massimali indicati non rappresentano il limite del danno da risarcire da parte del concessionario ;
- 2 - l'operatività o meno delle coperture assicurative sopra richiamate non esonera il gestore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti, il quale risponderà direttamente del danno arrecato all'ente.

Copia delle polizze dev'essere presentata al Comune di Fiumalbo contestualmente alla sottoscrizione del contratto o all'inizio del servizio se disposto dalla S.A. in via d'urgenza.

Il concessionario assume sin d'ora l'obbligo di notificare al Comune qualsiasi variazione al testo della polizza. Inoltre il gestore si impegna a fornire prova dell'avvenuto pagamento del premio di polizza.

#### **Art. 18 - CONSEGNA E CONSISTENZA DELL'IMPIANTO**

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dell'impianto e del suo stato, nonché delle attrezzature mobili ivi esistenti, deve risultare da un apposito verbale, da redigere, in contraddittorio tra le parti, nel momento in cui il concessionario prende materialmente possesso dell'impianto stesso.

I beni mobili ed immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune dovranno essere riconsegnati allo stesso, allo scadere della gestione, nello stato in cui si trovavano all'atto della consegna. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifusi dall'aggiudicatario.

All'atto della riconsegna dell'impianto sportivo e dei beni mobili ivi contenuti di proprietà dell'Amministrazione comunale, dovrà essere redatto in contraddittorio tra le parti un verbale di regolare esecuzione delle attività svolte, da cui si evince lo stato di conservazione dei beni.

#### **Art. 19 - INOSSERVANZA - INEFFICIENZA – INADEMPIENZE**

Qualora venisse constatata l'inosservanza di una delle clausole poste dal presente capitolato o inefficienza nella conduzione, o si riscontrassero inconvenienti nonché ritardi o mancanze nell'assolvimento dell'affidamento, l'Amministrazione potrà contestare al concessionario la situazione rilevata, assegnando al medesimo un termine di tempo ragionevole per fornire le proprie giustificazioni.

L'Amministrazione, in caso non dovesse ritenere congrue le deduzioni ricevute, può richiamare il gestore al rispetto dei termini del capitolato, ovvero, nei casi più gravi, applicare una penale da € 100 (cento) ad € 1.000,00 (mille) proporzionalmente alla gravità dell'inadempienza riscontrata.

Nel caso di grave inadempimento o di inadempimenti che, sebbene non gravi, siano ripetuti, l'Amministrazione può procedere alla risoluzione dell'affidamento convenzione con semplice dichiarazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Art. 20 – FORO COMPETENTE**

A tutti gli effetti del presente affidamento, l'Affidatario dovrà eleggere domicilio nel comune, sede dell'Ente affidatario e pertanto, per eventuali controversie, il foro competente sarà quello di MODENA.

#### **Art. 21 – RICHIAMO AD ALTRE NORME**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare, si fa riferimento alle disposizioni legislative in materia ed al Codice Civile.

Il Responsabile Settore Tecnico Manutentivo  
( Geom. Matteo Colo' )