

COMUNE DI AREZZO
UFFICIO SPORT, GIOVANI E TERZO SETTORE

DISCIPLINARE DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO
“BOCCIODROMO COMUNALE GIOTTO EST” SITO IN VIA DIVISIONE
GARIBALDI 1, AREZZO.

Art.1 - Oggetto del Disciplinare

Oggetto del presente Disciplinare è la concessione in gestione e uso dell'impianto sportivo di proprietà comunale denominato “Bocciodromo Comunale”, sito in Arezzo, Via Divisione Garibaldi,1.

Il presente Disciplinare è allegato alla Convenzione relativa alla gestione dell'impianto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, unitamente alla Scheda tecnica dell'impianto sportivo.

Il Concessionario, nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi dell'impianto, è tenuto al rispetto integrale di tutte le disposizioni contenute nella Convenzione, nel presente Disciplinare, nella Scheda Tecnica e nel **Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50/2022**, da ora in poi denominato “Regolamento”, nonché all'applicazione delle tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi comunali, deliberate annualmente dal Comune pubblicate nel sito istituzionale per anno 2026 al seguente indirizzo: [Tariffe 2026.ods](#)

Art. 2 - Finalità della gestione

La gestione si intende finalizzata alla pratica prevalente dell'attività sportiva delle bocce, oltre che alla promozione di attività motorie ricreative ed educative in favore di bambini, adolescenti e adulti, di persone diversamente abili, ed in generale della pluralità dei cittadini. La gestione comporta altresì l'onere di manutenzione ordinaria, pulizia e custodia dell'immobile, delle aree verdi, degli impianti tecnici e tecnologici fissi e mobili, dei locali e delle relative pertinenze che compongono l'impianto sportivo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il concessionario avrà l'obbligo di assicurare la fruibilità dell'impianto sportivo in favore di tutti i cittadini e delle società/associazioni che ne facciano richiesta.

Art. 3 - Descrizione dell'impianto sportivo

L'impianto sportivo oggetto di concessione è situato nel Comune di Arezzo, in Via Divisione Garibaldi, 1 e risulta così composto.

L'immobile ha struttura portante in acciaio; la copertura ha struttura sempre in acciaio con sovrastanti pannelli sandwich e sopra copertura in alluminio preverniciato; le pareti sono in vetro e pannelli coibentati. L'impianto ha dimensioni esterne di circa mt 38x38 e altezza di circa mt 7,00.

L'impianto sportivo si compone di un campo da gioco per le bocce composto da n. 4 corsie con annessi spogliatoi a piano seminterrato e relativi servizi igienici. Sempre a piano seminterrato è presente una sala riunioni/pluriuso, magazzini, locali tecnici e locale infermeria. Sopra la zona spogliatoi si trova un piano ammezzato destinato a sala tv e locale pluriuso utilizzato per attività sportive e ricreative, locali igienici per il pubblico completi di servizio per diversamente abili. È inoltre presente una tribuna in gradoni prefabbricati per il pubblico. A piano terra troviamo un locale pluriuso, la segreteria e il bar oltre alla centrale termica. La capienza massima è pari a 336 persone tra pubblico e atleti.

Per ulteriori dettagli sulle specifiche dell'impianto sportivo vengono allegati alla presente i seguenti documenti quali parte integrante e sostanziale della procedura di gara:

1. Scheda tecnica dell'impianto sportivo (allegato A1);
2. Planimetria Stato attuale – Tavola 1 (allegato A2);
3. Piante stato attuale – Tavola 2 (allegato A3);

Art. 4 - Durata dell'affidamento

La durata della concessione è stabilita in anni 6 decorrenti presumibilmente dal 1/7/2026 e comunque dalla data di stipula della Convenzione o dalla data del verbale di consegna anticipata dell'impianto sportivo, in adempimento a quanto previsto dall'art. 18 del *Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali*.

Al termine dell'affidamento, in pendenza del completamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento della gestione, è possibile attivare la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario all'individuazione di un nuovo concessionario e comunque per massimo 12 mesi, pertanto, se necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione alle medesime modalità e condizioni previste dalla Convenzione .

La concessione della durata di anni 6 potrà essere oggetto di rinnovo per una sola volta per un numero di anni complessivamente non superiori a 12, in relazione alla valutazione dell'attività sportiva svolta, dei risultati gestionali conseguiti, di proposte migliorative e progetti di sviluppo. Il rinnovo potrà essere riconosciuto previo accertamento del permanere dei requisiti che avevano determinato l'affidamento e in assenza di morosità e/o gravi inadempimenti contrattuali, previa adozione di un atto favorevole della Giunta comunale.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di revocare la concessione prima della scadenza, in caso di inadempienza del gestore rispetto alle condizioni fissate nel presente Discipinare, nella Convenzione e nei documenti allegati.

Art. 5 - Procedure di consegna e riconsegna dell'impianto sportivo

Il Concessionario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. All'atto di consegna dell'impianto sportivo, contestualmente, si provvederà a verificare, in contraddittorio tra le Parti, lo stato del medesimo e delle relative certificazioni in possesso dell'Amministrazione comunale.

Le operazioni di cui sopra dovranno risultare da apposito **verbale di consistenza** redatto in duplice copia, debitamente firmato dalle Parti. Allo stesso sarà allegato un inventario di tutte le attrezzature e arredi nonché delle principali/eventuali apparecchiature tecnologiche di cui resta responsabile il Concessionario. Il verbale di consistenza dell'impianto viene aggiornato nel caso in cui vengano effettuati lavori e/o modifiche come disciplinati dal successivo art. 10.

Alla scadenza della concessione l'impianto sportivo dovrà essere lasciato libero da attrezzature e cose di proprietà del Concessionario; verrà redatto, in contraddittorio tra le Parti, analogo verbale di cui al precedente, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario. Il Concessionario è comunque tenuto nel corso della gestione all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili di proprietà comunale che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili o che venissero rimossi dall'impianto. Le attrezzature, anche mobili, acquistate dal Concessionario funzionali all'impianto e autorizzate dagli uffici comunali preposti e che risultino nei rendiconti di gestione presentati, diventano dotazioni di proprietà dell'Amministrazione comunale senza alcuna possibilità di rivalsa.

Art.6 - Referente dell'impianto sportivo

Il Concessionario individua un soggetto idoneo, in qualità di referente dell'impianto, il cui nominativo e i cui recapiti (indirizzo e-mail e numero di telefono cellulare) dovranno essere comunicati al Comune contestualmente alla stipula del contratto. Il referente dovrà sempre garantire idonea reperibilità telefonica.

Art. 7- Gestione delle attività sportive

L'affidamento in gestione ha natura di rapporto concessorio e la gestione non ha caratteristiche imprenditoriali. Il Concessionario deve garantire l'utilizzo dell'impianto per l'attività sportiva delle bocce e per gli eventi sportivi promossi su richiesta della Federazione, degli enti di promozione sportiva e delle associazioni e società sportive loro affiliate, oltreché consentirne l'utilizzazione a chiunque ne faccia richiesta, a prescindere dall'adesione a soggetti sportivi, assicurando in particolare lo svolgimento delle seguenti attività:

- attività di bocce agonistica;
- attività di bocce amatoriale seniores e giovanile;
- scuole di avviamento alla pratica sportiva;
- attività sportive autorizzate dal CONI e dalla FIB;
- attività sportive patrocinate dall'Amministrazione Comunale e/o delle istituzioni scolastiche.

Il Concessionario, in relazione alle proprie finalità statutarie, svolgerà attività mirate alla promozione dello sport e all'aggregazione sociale, privilegiando attività rivolte a fasce di popolazione quali bambini, anziani e persone con disabilità.

L'Amministrazione comunale si riserva **n° 10 giornate gratuite** di uso dell'impianto sportivo all'anno per manifestazioni proprie o patrocinate, compatibilmente con gli impegni derivanti dall'attività ufficiale del concessionario (gare – campionati – ecc.) e comunque nel rispetto delle esigenze di utilizzo dell'impianto da parte del concessionario. A tal scopo dovrà essere presentata la richiesta al concessionario con almeno 30 giorni di preavviso. Il Concessionario deve assicurare altresì che gli adolescenti e i giovani che intendono fare pratica sportiva siano seguiti, nel rispetto delle regole stabilite dalle Federazioni Italiane affiliate al CONI, da personale qualificato e in possesso di patentino di allenatore e secondo le regole della medicina sportiva. Il Concessionario, su richiesta e compatibilmente con la programmazione delle attività sportive e di utilizzo dell'impianto per proprie attività, si impegna a rendere disponibile l'impianto alle associazioni del territorio per lo svolgimento di attività in favore di persone con disabilità, di anziani, o di altre particolari categorie di utenti, da svolgere anche in collaborazione con il Concessionario.

Il Concessionario garantisce, compatibilmente con la disponibilità dell'impianto, lo svolgimento delle attività alle società sportive locali, che praticano l'attività sportiva di bocce, dietro pagamento della tariffa oraria stabilita annualmente dal Comune di Arezzo. Dette tariffe comunali devono essere esposte, a cura del Concessionario, in luoghi ben visibili al pubblico, fra i quali anche l'ingresso dell'impianto ed i locali adibiti a segreteria.

Per l'assegnazione in uso a terzi delle sale polivalenti, in cui è possibile svolgere attività diverse e complementari all'attività sportiva principale, è necessario procedere mediante procedura ad evidenza pubblica, da rendere nota a tutti i potenziali interessati. Tutti i contratti di sub-locazione devono essere trasmessi all'amministrazione comunale entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione. La durata dei contratti non può essere superiore dalla durata della Convenzione di affidamento dell'impianto sportivo.

Art. 8 - Pubblicità dell'impianto e sponsorizzazioni

E' consentita ogni forma di pubblicità all'interno dell'impianto sportivo, anche rivolta verso l'esterno, nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente in materia e previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni e provvedendo all'assolvimento degli obblighi fiscali e tributari conseguenti.

Si precisa che il Concessionario non ha il diritto di esclusiva sulla pubblicità, che potrà essere esposta anche da altre società sportive che usufruiscono dell'impianto, in accordo con il gestore stesso e nel rispetto delle stesse normative, autorizzazioni e obblighi cui è sottoposto il Concessionario.

Il Concessionario potrà acquisire le sponsorizzazioni concernenti le attività svolte.

Sono in ogni caso vietate le sponsorizzazioni/pubblicità riguardanti:

- la propaganda di natura politica, sindacale e/o religiosa e di dubbia moralità;
- i messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o comunque lesive della dignità umana e delle donne;
- la pubblicità diretta o collegata alla produzione e/o distribuzione di tabacco, alcolici, materiale pornografico, a sfondo sessuale o inerente alle armi.

Art. 9 - Manutenzione dell'impianto sportivo

Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dell'impianto dipendente dall'uso, come definita dagli artt. 1576 e 1609 del codice civile, dal DM 2 marzo 2018 e dal DPR 380/2001, eseguendo tutte le operazioni e fornendo tutta la manodopera, le attrezzature ed i mezzi d'opera necessari per la conduzione ed il mantenimento in efficienza delle opere e degli impianti, anche sotto il profilo igienico-sanitario della struttura, delle sue pertinenze e degli impianti in essa presenti.

Sono comprese nella definizione di manutenzione ordinaria tutte le attività necessarie al mantenimento in efficienza dell'impianto, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) manutenzione ordinaria di finiture ed elementi edilizi nonché delle attrezzature sportive fisse e mobili;
- b) pulizia di locali e dei resede;
- c) taglio dell'erba, compreso nelle aree verdi presenti all'interno del perimetro concesso, e taglio di rami ammalorati di alberi e potatura siepi con smaltimento dei rifiuti;
- d) riparazione guasti e rotture imputabile a qualsiasi causa;
- e) spurgo delle condutture delle acque piovane, dei servizi igienici e dei locali spogliatoio, che occorrono al deflusso e al drenaggio delle acque nonché allo spurgo di chiusini e pozzetti;
- f) pulizia delle fosse biologiche e pozzetti degrassatori;
- g) tinteggiatura periodica delle pareti e dei manufatti metallici;
- h) sostituzione di porzioni di pavimenti, rivestimenti e controsoffitti;
- i) sostituzione di elementi di attrezzature sportive fisse e mobili;
- j) interventi sui serramenti interni ed esterni;
- k) riparazione e sostituzione dei vetri e di altre parti accessorie;
- l) riparazione e sostituzione di sedute;
- m) riparazione e sostituzione di apparecchi idrosanitari e relative rubinetterie;
- n) riparazione di componenti elettrici e meccanici in avaria sia esterni che interni che non prevedano la necessità di modifiche alla certificazione degli impianti elettrici e idrotermosanitari;
- o) approvvigionamento dei materiali di rapido consumo e simili, dei prodotti e delle attrezzature necessarie per le pulizie e per il mantenimento e funzionamento ordinario dell'impianto;
- p) verifica periodica di corretto funzionamento degli estintori, dei presidi antincendio e delle uscite di sicurezza;
- q) verifica del funzionamento dell'impianto di condizionamento e interventi di manutenzione ordinaria necessari.

Sono altresì a carico del Concessionario i seguenti interventi obbligatori, necessari per il mantenimento della sicurezza dell'impianto:

- 1) Rinnovo certificato di idoneità statica della struttura ai sensi del DM 18/03/96 – entro la scadenza di luglio 2028;
- 2) Rinnovo del Certificato di prevenzione incendi - CPI – entro la scadenza di marzo 2028.

Nel corso della durata della concessione il Comune potrà eseguire verifiche finalizzate ad accertare il buon stato di manutenzione dell'impianto; tali verifiche saranno effettuate in contraddittorio con il Concessionario; al termine di tale attività di verifica sarà redatto apposito verbale contenente i risultati delle verifiche svolte.

Nel caso di inadempienza da parte del Concessionario, l'Amministrazione comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del Concessionario, ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. In caso di mancato adempimento, il Comune diffiderà il concessionario ad adempiere. In caso di inadempimento reiterato, l'Amministrazione potrà revocare la concessione. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento del Concessionario, sarà cura dell'Amministrazione comunale effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere, con periodicità annuale entro il 30 settembre di ogni anno, a mezzo PEC, una relazione descrittiva della situazione dell'impianto sportivo, come meglio dettagliato nel successivo art. 12.

I lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili, di ristrutturazione e di ampliamento dell'edificio e le spese per ogni altro intervento straordinario afferente gli impianti tecnologici sono a carico dell'Amministrazione Comunale e saranno realizzati, a discrezione della stessa. L'Amministrazione potrà eseguire lavori di adeguamento e potenziamento degli impianti in relazione alle disposizioni di legge senza che il Concessionario possa opporre veti o avanzare pretese risarcitorie o di altro genere. Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente, per iscritto, al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il Concessionario potrà proporre lavori straordinari o modifiche agli impianti che intende realizzare a propria cura e spese all'Amministrazione Comunale, che si riserva di autorizzarli. In assenza di tale autorizzazione il Concessionario, per suddetti interventi, non potrà pretendere nessun rimborso da parte del Comune. Gli interventi manutentivi straordinari ritenuti necessari sono altresì indicate dal Concessionario nella Relazione annuale di cui al successivo art. 12.

Art. 10 - Lavori, modifiche e migliorie all'impianto sportivo

Non potranno essere apportate innovazioni e/o modificazioni nello stato dell'impianto oggetto della presente concessione senza autorizzazione formale del Comune.

In caso di mancata comunicazione/autorizzazione il Comune potrà richiedere il ripristino della situazione precedente ai lavori, a cura e spese del Concessionario stesso.

Il Concessionario potrà proporre interventi di miglioria da apportare all'impianto, i quali potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e con oneri interamente a carico del Concessionario (compreso oneri fiscali). Le opere di miglioria eventualmente apportate all'impianto resteranno acquisite al Comune.

Gli interventi a qualsiasi titolo eseguiti dal Concessionario sull'impianto sportivo dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica disciplinate dal Codice dei contratti, per quanto compatibili ed agli adempimenti in materia di sicurezza.

Eventuali interventi proposti dal Concessionario in corso di esecuzione del contratto, per opere destinate ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile e approvate dall'Amministrazione comunale, saranno valutate ai fini della decurtazione dal canone dell'importo totale o parziale delle spese sostenute dal Concessionario per la realizzazione di suddetti interventi, con oneri a proprio carico (compresi quelli fiscali). Tale opzione di scomputo del canone, non si applica alle spese sostenute dal Concessionario per gli interventi di miglioria offerti in risposta all'*Avviso pubblico per concessione in gestione e uso dell'impianto sportivo senza rilevanza economica bocciodromo comunale Giotto est*.

Il Comune, in qualunque momento e con preavviso di almeno 60 giorni, da notificarsi a mezzo PEC, potrà apportare all'impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune e

necessarie.

Qualora, per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune, l'impianto dovesse essere reso e/o rimanere inagibile, in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso, e per nessun titolo o motivo, potranno essere richiesti dal Concessionario al Comune.

Art. 11 - Gestione economica dell'impianto

Fatta salva la tenuta delle scritture contabili previste dalle vigenti norme in relazione alla forma societaria del Concessionario, dovrà essere dallo stesso tenuta una contabilità relativa alla gestione di cui alla presente concessione, al fine di permettere l'esercizio delle prerogative di controllo da parte dell'Amministrazione comunale.

Il rendiconto della gestione (da redigere sulla base dello schema fornito dal Comune) dovrà contenere i seguenti indicatori economico-finanziari:

a. Entrate:

- proventi derivanti dall'incasso delle tariffe comunali per l'uso temporaneo dell'impianto in concessione da parte di soggetti pubblici e privati;
- quote associative e di iscrizione a corsi e ad attività sportive;
- proventi derivanti dalla vendita di biglietti al pubblico in occasione di partite di campionato o incontri sportivi diversi;
- proventi derivanti da pubblicità e sponsorizzazioni;
- contributi pubblici e privati, tra cui, in distinta voce, eventuale contributo erogato dal Comune;
- proventi derivanti da eventuali attività collaterali alla gestione dell'impianto sportivo in concessione;
- altri proventi derivanti dalla gestione dell'impianto (da indicare).

b. Uscite:

- utenze;
- personale e manodopera per attività comprese nella convenzione (custodia, pulizia, manutenzioni, ecc.);
- spese generali di amministrazione (cancelleria, attrezzature d'ufficio, ecc.);
- acquisto beni di consumo e materiali per pulizie;
- quota annuale di ammortamento macchinari e attrezzature acquistati dal Concessionario;
- manutenzione di macchinari e attrezzature;
- acquisto carburante per mezzi;
- spese di manutenzione ordinaria dell'impianto;
- quota annuale di ammortamento di lavori (manutenzioni straordinarie) effettuati dal Concessionario all'interno dell'impianto;
- spese derivanti dalla gestione delle attività economiche collaterali;
- imposte e tasse;
- assicurazione relativa alla gestione dell'impianto;
- canone annuo da versare al Comune;
- altre (da indicare).

Art. 12 – Rendiconto di gestione e Piano di utilizzo dell'impianto

Per ogni stagione sportiva, **entro il 31 ottobre**, il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere al Comune un RENDICONTO DI GESTIONE relativo all'avvenuta gestione dell'impianto svolta

nell'anno sportivo appena trascorso (dal 1° luglio dell'anno precedente al 30 giugno dell'anno corrente), composto dai seguenti documenti obbligatori:

A) **il rendiconto economico con l'indicazione delle entrate e delle uscite relative alla gestione dell'impianto** affidato in concessione, redatto secondo i criteri indicati al precedente articolo 11;

B) **il rendiconto economico con l'indicazione delle entrate e delle uscite relative all'attività sportiva promossa dal Concessionario** presso l'impianto.

C) **una relazione** che contenga:

- il resoconto sulla gestione dell'impianto sportivo (cura delle strutture, principali manutenzioni effettuate, eventuali problematiche emerse, ...);
- il resoconto sulle modifiche intervenute in corso d'anno rispetto alla consistenza dei beni immobili o mobili come riportati nel verbale di consegna dell'impianto;
- il resoconto sull'attività sportiva e agonistica svolta presso l'impianto (riepilogo delle iniziative varie, campionati e manifestazioni svolte; riepilogo delle attività ed ore di utilizzo dell'impianto da parte di ogni altra associazione sportiva fruitrice);
- il resoconto sull'utilizzo dell'impianto per attività/iniziativa diverse da quelle sportive e agonistiche (utilizzo da parte del Comune, delle Scuole e di altre associazioni...);
- la descrizione delle criticità, dei punti di forza e le possibili azioni di miglioramento.

I rendiconti e la relazione illustrativa dovranno essere redatti secondo l'apposito modello predisposto dal Comune.

Con riferimento al PIANO DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO presentato in sede di offerta e inserito nella convenzione quale obbligo contrattuale, il Concessionario comunica all'Amministrazione, contestualmente alla trasmissione del Rendiconto di gestione, se il piano riferito alla stagione sportiva trascorsa ha subito modifiche o aggiornamenti, ai fini della verifica di conformità delle attività in esso previste rispetto agli obiettivi di promozione e valorizzazione dello sport e ai criteri fissati dall'Amministrazione Comunale nel Regolamento comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali.

Dei rendiconti, della relazione e delle dichiarazioni/comunicazioni riguardanti il Piano di utilizzo risponde a ogni effetto di legge il legale rappresentante del Concessionario.

Art. 13 – Responsabilità

Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, della gestione dell'impianto sotto il profilo tecnico, sportivo, amministrativo, del personale, fiscale e legale nonché nei confronti del Comune dell'esatto adempimento delle prestazioni oggetto della presente convenzione.

Il Comune è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da infortuni subiti da atleti, utenti fruitori dell'impianto e prestatori d'opera.

Il Concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza e antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali.

Il Concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno dell'impianto sportivo e dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni e ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti, sotto il controllo dei competenti uffici comunali. Il Comune sarà esonerato, senza alcuna riserva, da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.

Il Concessionario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l'errato uso degli impianti tecnologici.

Il Concessionario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli Uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque che, non rispettando le norme interne d'uso, provochi danni materiali alla struttura dell'impianto sportivo, a persone o cose.

Il concessionario:

- assume ogni responsabilità per danni propri o a terzi durante lo svolgimento delle attività all'interno dell'impianto sportivo in gestione;
- assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità dell'impianto o alle attrezzature eventualmente presenti nell'impianto;
- si obbliga ad osservare, e a fare osservare, la maggiore diligenza nella utilizzazione degli spazi sportivi e dei servizi ecc., in modo da evitare qualsiasi danno all'impianto, alle attrezzature ed a terzi;
- deve segnalare eventuali danni arrecati alla struttura al fine di determinare eventuali responsabilità, nonché qualsiasi situazione, impedimento o inconveniente che possa essere ravvisato come fonte di possibile rischio, sia per le cose che per le persone;
- si impegna ad utilizzare l'impianto esclusivamente per le finalità per le quali è stata accordata la concessione, in relazione al progetto e al piano di utilizzo presentato.

Il concessionario inoltre non deve introdurre nell'impianto sportivo attrezzature e quanto altro non strettamente attinente alle finalità di utilizzo dell'impianto stesso; assume a suo carico ogni responsabilità inerente alla precisa osservanza di tutte le leggi, regolamenti e prescrizioni aventi comunque attinenza con lo svolgimento della gestione, obbligandosi espressamente ad adeguarsi a tutte le nuove norme e disposizioni di legge che fossero emanate durante il corso della stessa gestione.

Si precisa che, allo scadere della concessione, il Concessionario nulla potrà pretendere dal Comune di Arezzo per i lavori realizzati e/o per le strutture fisse e stabili eventualmente installate nell'impianto e che tali opere resteranno comunque di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Resta salva in ogni caso la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la rimessa in pristino dello stato degli immobili.

Il Concessionario dovrà gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato in osservanza, in particolare per gli impianti elettrici e d'illuminazione, delle norme CEI 64 8/7/52, del DM 37/08.

Il Concessionario si assume l'onere di garantire l'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. sia per tutta la durata della convenzione nella fase di esecuzione dei lavori che di gestione, nonché si impegna ad osservare le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione, assistenza dei propri lavoratori dipendenti.

Art. 14 - Sorveglianza sull'impianto e sulle attività

Il Concessionario deve vigilare affinché gli utenti e gli addetti all'impianto sportivo si uniformino e rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari; egli ha facoltà di allontanare temporaneamente dall'impianto tutti coloro che non rispettino, in tutto o in parte, i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite, anche se in possesso di giusto titolo. Delle azioni poste in essere dovrà essere informato, con relazione dettagliata, il Comune che valuterà l'adozione di eventuali ulteriori provvedimenti.

Il Concessionario che omette di intervenire o di segnalare tempestivamente quanto sopra indicato ne assume la piena responsabilità e conseguenze.

Art. 15 - Oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento e manutenzione delle strutture assegnate, assumendosi gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione.

In particolare il Concessionario si impegna, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a:

- a) assicurare l'apertura/chiusura e custodia dell'impianto sportivo in funzione della relativa

- fruizione; gli impianti potranno essere utilizzati anche per la pratica di sport diversi, purché compatibili con le caratteristiche dell'impianto stesso e comunque previo adeguamento e ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle omologazioni necessarie;
- b) garantire la presenza costante di almeno un responsabile dirigente dell'associazione durante l'attività sportiva propria del gestore; rilasciare ai propri soci, atleti, ecc. un'apposita tessera di riconoscimento da esibire su richiesta del personale comunale addetto;
 - c) acquistare il materiale necessario allo svolgimento dell'attività sportiva, compreso la sostituzione di elementi di attrezzature sportive fisse e mobili;
 - d) effettuare la manutenzione ordinaria dell'intero immobile dipendente dall'uso, come definita dagli artt. 1576 e 1609 del codice civile, dal DM 2 marzo 2018 e dal DPR 380/2001. Sono comprese nella definizione di manutenzione ordinaria tutte le attività necessarie al mantenimento in efficienza dell'impianto, di cui all'elenco, esemplificativo e non esaustivo, individuato al precedente art. 9;
 - e) sostenere i costi relativi alla sorveglianza dell'impianto, alla tassa sui rifiuti, tutte le utenze relative a spese telefoniche, consumo idrico, energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento e acqua calda, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe se e in quanto dovute;
 - f) ad effettuare la pulizia dell'impianto, sia per le attività ordinarie e continuative, sia per le gare o le manifestazioni sportive;
 - g) ad applicare le tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale, che saranno introitate dal Concessionario medesimo; gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale;
 - h) ad esporre il tariffario d'uso dell'impianto in modo visibile all'utenza;
 - i) ad informare gli utilizzatori dell'impianto delle regole di comportamento, dei divieti e delle limitazioni previste dai documenti della sicurezza, dal Regolamento comunale e dalla Convenzione che regola il rapporto concessorio;

Il concessionario si assume i seguenti impegni in relazione all'impianto sportivo di cui al presente atto:

- 1) assicurare il finanziamento di tutti gli oneri relativi alla gestione dei servizi oggetto della concessione, tra i quali il pagamento del canone annuo di concessione;
- 2) provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo del certificato di prevenzione incendi e al rinnovo del collaudo statico delle strutture, entro il termine di scadenza;
- 3) acquisire le preventive autorizzazioni e/o concessioni amministrative, permessi e certificazioni previste dalla legge, siano esse comunali, regionali, statali o stabilite con leggi speciali per la realizzazione degli interventi e per la successiva gestione degli stessi; pertanto la concessione in gestione dell'impianto non sostituisce in nessun modo ed a nessun fine le procedure definite dalle normative vigenti per l'attuazione degli interventi;
- 4) ad ottemperare a tutti gli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, in applicazione del D.Lgs. 81/08, dando comunicazione al Comune, contestualmente alla consegna dell'impianto e in caso di sostituzione nel corso della gestione, del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero di colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del citato decreto legislativo, e del nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. f) dello stesso decreto;
- 5) nominare, per i compiti di redazione e mantenimento della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., relativamente all'attività sportiva svolta, il "Responsabile della Sicurezza dell'impianto" il "Responsabile delle Emergenze" e il "Responsabile del Pronto Soccorso" i cui attestati di formazione vengono consegnati in copia all'Amministrazione Comunale con obbligo di aggiornamento, oltre a redigere il Piano di Gestione delle Emergenze e Primo Soccorso della struttura sportiva anch'esso consegnato in copia all'Amministrazione Comunale;
- 6) compilare il Registro dei Controlli Periodici, relativo a: verifica degli estintori e dei presidi antincendio, controllo dei sistemi e uscite di sicurezza, manutenzione della centrale termica, idrica,

elettrica e dei gruppi elettrogeni e tutti i servizi necessari al mantenimento della sicurezza in genere secondo quanto previsto dalle normative vigenti;

7) curare gli adempimenti previsti dall'art. 5 del decreto del 24/04/2013, pubblicato sulla G.U. n. 169/2013 relativo all'obbligatorietà dei defibrillatori in ambito sportivo e successive "Linee Guida sulla dotazione e l'utilizzo di defibrillatori semiautomatici e automatici e di eventuali altri dispositivi salvavita" di cui al Decreto Ministero della Salute del 7 aprile 2023 ed in particolare: dotare da subito l'impianto del defibrillatore semiautomatico in luogo accessibile e idoneo; effettuare la formazione e l'aggiornamento del proprio personale operante nell'impianto; curare la manutenzione del suddetto dispositivo salvavita, affinché lo stesso rimanga costantemente operativo; curare la segnaletica relativa alla presenza del dispositivo; verificare il corretto funzionamento del DAE prima dell'inizio dell'attività sportiva individuando un referente nominato dalla società, che registri le eventuali anomalie su un apposito registro da conservare nei pressi del dispositivo DAE; condividere il defibrillatore con le società sportive che utilizzano l'impianto temporaneamente; comunicare la presenza del DAE a sistema di emergenza territoriale locale 118 tramite compilazione di apposita modulistica informatica;

8) impegnarsi ad acquisire/rinnovare l'omologazione federale dell'impianto, a propria cura e spese;

9) rispettare eventuali servitù costituite da impianti di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica, rete acquedotto, rete fognaria o altri eventuali sottoservizi presenti all'interno degli impianti, garantendo altresì l'accesso ai rispettivi gestori per gli eventuali interventi di manutenzione;

10) garantire l'accesso all'impianto al personale dell'Amministrazione comunale addetto al controllo;

11) provvedere, alla data di consegna dell'impianto, alla volturazione a proprio nome delle utenze, facendosi carico integralmente dei relativi oneri;

12) mantenere attiva la casella PEC (Posta Elettronica Certificata) intestata al concessionario per tutta la durata della concessione;

13) osservare la Carta dei servizi degli impianti sportivi comunali in gestione a terzi, approvata dal Comune;

14) rispettare gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria. Il Concessionario risponde, in ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo; di questo dovrà essere fatta menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;

dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione, tramite PEC, dell'avvenuta nomina e/o elezione e/o cambiamenti intervenuti fra i soggetti che ricoprono cariche sociali (Presidente, Vice Presidente, Consigliere Delegato, etc.), indicando eventuali nuove nomine/ sostituzioni;

15) dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione, tramite PEC, dell'avvenuta variazione della denominazione, della ragione sociale e natura giuridica, indicandone il motivo;

16) dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione, tramite PEC, di ogni sospensione dell'attività o chiusura dell'impianto sportivo o di alcune sue parti.

Art. 17 - Norme e Garanzie assicurative

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune e di terzi dei danni di qualsiasi natura, materiali o immateriali, diretti ed indiretti, causati a persone o cose e connessi all'esecuzione del contratto, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti e collaboratori, nonché dall'operato di eventuali subcontratti. E' fatto obbligo al Concessionario mantenere il Comune sollevato ed indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni legali promosse da terzi.

Il Concessionario pertanto deve:

- stipulare apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile (RC) per danni a persone e/o a cose

a tutela dei rischi derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi oggetto della presente concessione con i seguenti massimali minimi:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con massimale almeno pari ad € 3.000.000,00 unico per sinistro;

Responsabilità Civile (RCO) per danni verso i Prestatori d'Opera con massimale almeno pari a € 3.000.000,00 unico per sinistro.

Tale polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'assicurato o da lui detenute;
- danni ai locali e alle cose che si trovano nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto.

I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata della concessione. Il Concessionario si impegna inoltre a fornire tempestivamente all'Ufficio Sport, Giovani e Terzo Settore una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza/appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali, sino alla definitiva scadenza. La stipula delle predette polizze viene richiesta esclusivamente per una maggiore tutela del Comune e degli utenti dell'impianto. Pertanto l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il Concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere, eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati.

Il Concessionario è obbligato, inoltre, ad assumere idonee coperture assicurative per tutti i volontari che operano nell'impianto. Copia integrale di tutti i contratti assicurativi di cui al presente articolo (condizioni generali ed eventuali integrative o aggiuntive) dovrà essere consegnata all'Ufficio Sport, Giovani e Terzo Settore prima della stipula del contratto al fine di acquisire il preventivo assenso.

Art. 18 - Diritti del gestore

Al Concessionari sono attribuiti i proventi derivanti dalla riscossione delle tariffe vigenti per l'utilizzo dei campi di gara e dei locali polivalenti dell'impianto sportivo, determinate nel loro importo massimo dall'Amministrazione Comunale e pubblicate nel sito istituzionale ([Tariffe 2026.ods](#)).

Le tariffe correnti, approvate annualmente con delibera di Giunta Comunale, possono essere modificate ogni anno in accordo con l'Amministrazione Comunale, ovvero il Concessionario può discostarsi con eventuale riduzione delle stesse, con attenzione a che ciò non provochi pregiudizio al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della gestione.

Al Concessionario sono altresì attribuiti i proventi individuati dall'art. 11) *Gestione economica dell'impianto* con conseguente obbligo di rendicontazione.

Il Concessionario ha facoltà di applicare formule agevolate o sconti ulteriori rispetto a quanto previsto dal Comune nella delibera annuale delle tariffe, salvo il mantenimento dell'equilibrio economico della gestione dimostrabile tramite il rendiconto economico annuale previsto all'art. 12.

Art. 19 - Canone concessorio

Il Concessionario dovrà versare al Comune, entro il 31 dicembre di ogni anno di vigenza della Concessione, un **canone annuo** in unica rata annuale quale corrispettivo per l'utilizzo dell'impianto. Il valore del canone verrà determinato nell'offerta economica presentata in sede di procedura di affidamento ed ha un valore minimo quantificato ad € **1.884,00** oltre IVA (euro 2.298,48 compreso IVA al 22%), il canone è soggetto a rialzo in sede di gara.

Il canone è sottoposto annualmente a rivalutazione ISTAT. Il canone dovrà essere corrisposto entro

il 31/12 di ciascun anno.

Il canone potrà essere oggetto di scomputo, totale o parziale, dei costi sostenuti dal concessionario nel caso in cui, in corso di esecuzione del contratto, lo stesso realizzi, previa autorizzazione da parte del concedente, interventi sull'impianto sportivo, destinati ad accrescerne stabilmente il valore, con oneri a proprio carico (compresi quelli fiscali). Tale opzione non si applica alle spese sostenute dal Concessionario per gli interventi di miglioria, offerti in risposta all'*Avviso pubblico per concessione in gestione e uso dell'impianto sportivo senza rilevanza economica bocciodromo comunale Giotto est.*

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di risolvere la concessione dopo il mancato pagamento di due annualità consecutive di canone, salvo riservarsi la possibilità di valutare formule di pagamento rateale accompagnate da idonee garanzie.

Art. 20 – Contributo alla gestione

Per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione dell'impianto, è prevista la compartecipazione dell'Amministrazione tramite l'erogazione di un contributo annuo di gestione definito nella misura massima annuale pari a € **5.000,00**. Detto contributo viene riconosciuto come concorso alle spese di gestione della struttura opportunamente documentate e/o dei costi di manutenzione sostenuti per il buon mantenimento dell'impianto, opportunamente rendicontati. Il contributo annuale del Comune a favore del Concessionario non potrà comunque essere superiore al disavanzo fra ricavi e costi, relativo alla gestione dell'impianto, documentate e giustificate tramite il rendiconto annuale presentato. Eventuali utili di gestione potranno essere impiegati, in accordo con l'Amministrazione comunale, in opere di miglioria dell'impianto oppure utilizzati nella gestione dell'esercizio successivo. L'importo del contributo annuale sarà erogato in due rate: un acconto del 50% all'inizio dell'anno ed il saldo del restante 50% entro il mese di novembre di ogni anno di durata della convenzione, da erogarsi previa verifica positiva da parte degli Uffici comunali del rendiconto economico di gestione dell'impianto, da produrre entro il mese di ottobre. Al di fuori di detto contributo, nessun ulteriore onere potrà essere addebitato al bilancio comunale, se non attraverso specifico ed espresso atto deliberativo. Le utenze di gas, acqua e luce dell'impianto sportivo saranno volturate al concessionario e i consumi saranno pagati direttamente da quest'ultimo.

Art. 21 - Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

Le Parti si impegnano ad adempiere puntualmente a quanto previsto all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in ordine agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

A tal fine, il Concessionario si obbliga:

- a) ad utilizzare il conto corrente dedicato alle commesse pubbliche, sul quale devono essere registrati tutti i movimenti finanziari relativi alla convenzione medesima, da effettuare esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero altro strumento di incasso o pagamento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, fermo restando quanto previsto all'art. 3, commi 2, 3 e 4, della legge 13 agosto 2010, n. 136;
- b) a comunicare al Comune, tramite PEC, entro e non oltre 7 giorni dall'accensione del conto o dalla prima utilizzazione dello stesso per le attività della Convenzione, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato nonché le generalità e il codice fiscale del/i soggetto/i delegato/i ad operare su detto conto;
- c) a comunicare tempestivamente e comunque entro e non oltre 7 giorni, tramite PEC, ogni modifica e variazione relativa ai dati di cui alla lettera b) trasmessi al Comune.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, costituisce causa di risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010 n. 136.

Art. 22 - Vigilanza e controlli

Il Comune ha facoltà di verificare, in qualsiasi momento, la regolare gestione dell'impianto. A tal fine il Comune potrà, per il tramite dell'Ufficio Sport Giovani e Terzo Settore:

- a) utilizzare le modalità di verifica e controllo ritenute più adeguate rispetto alla specificità delle attività svolte;
- b) eseguire verifiche dei documenti contabili;
- c) eseguire ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nella convenzione e nel presente disciplinare;
- d) eseguire indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.

I dipendenti del Comune addetti al controllo avranno accesso all'impianto sportivo in qualsiasi momento, anche senza preavviso. Al termine del controllo l'incaricato redigerà un verbale delle operazioni compiute e delle verifiche effettuate. Il Comune, sulla base del suddetto verbale, si riserva di impartire al Concessionario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati.

Art. 23 - Oneri a carico del Comune

Sono a carico del Comune i seguenti oneri:

- a) stabilire le tariffe d'uso temporaneo dell'impianto;
- b) assicurare, compatibilmente con le risorse stanziare in bilancio, la manutenzione straordinaria dell'impianto, purché non derivante da una mancata o inadeguata attuazione, da parte del Concessionario, degli interventi manutentivi ordinari e degli interventi obbligatori previsti al precedente art. 9).

Sulla base della propria programmazione delle opere di investimento, il Comune provvede ad interventi di manutenzione straordinaria dandone preavviso al Concessionario, di norma, almeno due mesi prima dell'avvio dei lavori. L'esecuzione dell'intervento potrà limitare, in tutto o in parte, l'utilizzo dell'impianto per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

Art. 24 - Modifiche al contratto

Il Concedente ed il Concessionario si riservano di apportare modifiche al contratto di concessione, alla luce dell'esperienza della gestione, qualora se ne ravvisi la necessità, e limitatamente ad aspetti organizzativi e gestionali afferenti l'impianto sportivo oggetto di affidamento.

Art. 25 – Divieto di subconcessione

E' fatto divieto al concessionario di sub-concedere in tutto o in parte gli impianti in gestione, pena l'immediata risoluzione della concessione con conseguente risarcimento dei danni subiti dall'ente concedente. Non rientra tra i casi di subconcessione l'utilizzo dell'impianto per spazi orari e l'uso delle sale polivalenti, anche continuativo per singola stagione sportiva.

Art. 26 -Risoluzione del contratto

La violazione delle norme, ovvero il mancato adempimento anche ad una sola obbligazione assunta dalla Società concessionaria, riportate all'art. 15) del presente Disciplinare, comporterà per l'Amministrazione Comunale il diritto a risolvere anticipatamente e senza indennizzo alcuno il contratto di concessione, così come previsto dallo schema di convenzione allegato alla procedura di gara.

In particolare la concessione sarà revocata dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, senza necessità di costituzione in mora, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

- 1) inadempienze contrattuali persistenti da parte del gestore, nonostante la diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 2) inadempimento agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;
- 3) il fallimento del Concessionario o dei suoi aventi causa, ovvero eventi di oggettivo rilievo che comportino una notevole diminuzione della capacità finanziaria e/o patrimoniale del Concessionario;
- 4) incapacità da parte del gestore di assicurare, per disorganizzazione, carenza di mezzi e personale, il conseguimento delle finalità per le quali l'affidamento è stato disposto.

La revoca potrà essere disposta anche per urgenti motivi di pubblico interesse, con le modalità previste dalla Convenzione, allegata alla procedura di gara.

Art. 27 - Spese a carico del Concessionario

Le spese di registrazione del contratto sono a carico del concessionario.

Il RdP
Dott.ssa Paola Buoncompagni