



COMUNE DI BOLOGNA
QUARTIERE SAVENA

**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE ED USO DEL
CENTRO POLIFUNZIONALE DUE MADONNE SITO IN BOLOGNA,
VIA C. CARLI 56-58**

Quadriennio 2009 – 2013

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Bologna - Quartiere Savena - intende concedere, a titolo gratuito, in gestione ed uso l'immobile situato in Bologna via Carlo Carli, consistente nell'edificio ad uso Centro Polivalente corrispondente ai numeri civici 56-58 (ad eccezione di un locale ad uso deposito nell'interrato e relativi accessori da riservare ad esigenze del Quartiere) e nelle aree di pertinenza all'interno della recinzione, alle condizioni di seguito indicate.

I locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Per la consegna sarà redatto apposito verbale di consistenza.

Art. 2 - Finalità

La concessione dell'immobile così come identificato all'art 1 è finalizzata all'uso ottimale della struttura stessa in relazione ad attività di integrazione ed aggregazione sul territorio come dettagliatamente indicata al successivo art.3.

Art. 3 - Utilizzo dell'immobile

Alla luce della finalità di cui all'art 2 il gestore dovrà assicurare lo svolgimento di attività di pubblico interesse prevalentemente con finalità di promozione e attività sportive, educative, ricreative e culturali rivolte alle varie fasce di età giovanili, con particolare riferimento ad infanzia, adolescenza e giovani.

Il gestore dovrà utilizzare l'intero immobile per svolgere, e consentire di svolgere, le attività indicate in sede di offerta. Nell'immobile il gestore può anche collocare la propria sede sociale.

Il gestore dovrà altresì garantire l'utilizzo di un locale a titolo gratuito per le attività del laboratorio di zona nonché conservare la destinazione del locale attualmente ad uso ambulatorio infermieristico, in funzione in orario mattutino, con la presenza di volontari.

Il Quartiere si riserva il diritto di utilizzazione della Sala Polivalente per **30** (trenta) eventi all'anno per iniziative promosse direttamente dal quartiere e/o da altri soggetti in collaborazione con il quartiere. Il calendario degli eventi verrà comunicato dal Quartiere con congruo anticipo rispetto agli eventi stessi.

Il gestore potrà permettere l'uso del bene oggetto della presente concessione ad altri soggetti (associazioni, gruppi, ecc.) per usi congrui con le attività gestite e a tariffe non speculative secondo le modalità che il Concessionario avrà indicato nel progetto di gestione.

Il gestore dovrà assicurare lo svolgimento dell'attività tutti i giorni (sia feriali che festivi) per l'intera giornata per garantire il pieno utilizzo della struttura, fatta salva la possibilità di orari diversi da concordarsi di volta in volta con il Quartiere.

Il gestore potrà avviare nella suddetta struttura, a propria cura e spese, anche un'attività di somministrazione di alimenti e bevande avente carattere accessorio rispetto alle attività programmate in ordine alla quale dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie. Gli orari in cui avviene la somministrazione dovranno rientrare nell'ambito degli orari di svolgimento delle attività di cui sopra.

Art. 4 – Utilizzo di altri spazi

Nelle immediate vicinanze della struttura possono rendersi disponibili nelle ore diurne, quando non assegnati, n.2 campi sportivi per l'uso libero da parte dei cittadini.

Art. 5- Obblighi e oneri a carico del concessionario

Il gestore dovrà presentare al Quartiere a cadenza semestrale la programmazione delle attività relativa al semestre successivo nonché, sempre con cadenza semestrale, una relazione delle

attività svolte. Entro i primi mesi dell'anno dovrà altresì trasmettere al quartiere il bilancio consuntivo dell'esercizio precedente.

Il gestore assumerà la qualità di custode dell'intero immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c. e adotterà ogni precauzione possibile per evitare danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il concessionario risponde altresì nei confronti del Comune/Quartiere per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o beni del comune da parte del pubblico che partecipi ed intervenga alle attività svolte.

A tale scopo il Concessionario dovrà stipulare, con oneri a suo carico, polizze assicurative per la copertura di Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.) con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00, per i danni a persone e cose incluso anche il Comune di Bologna, a qualunque titolo presenti nei locali, e verso propri prestatori di lavoro (R.C.O.) con i seguenti massimali € 3.000.000,00 per sinistro con limite di € 1.500.000,00 per persona.

La stipulazione di tali polizze non libera il concessionario dalle proprie responsabilità avendo esse il solo scopo di ulteriore garanzia.

Copia delle suddette polizze sarà trasmessa al Quartiere entro 15 giorni dalla stipula della convenzione.

Il gestore inoltre dovrà provvedere a proprie spese:

- alla fornitura e manutenzione di ogni attrezzatura e di ogni arredo, compresi quelli necessari all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- alla costante pulizia di tutti i locali,
- all'ordinaria manutenzione ivi compreso il ripristino e la manutenzione della recinzione e piccole riparazioni che si rendessero necessarie;
- al pagamento di ogni utenza afferente i locali in concessione comprese le spese di riscaldamento;
- alla vigilanza dell'intero immobile;
- a tutte le spese di gestione tutte le spese di gestione, come sopra indicato, anche mediante i proventi derivanti dalle attività, ivi compresi la concessione di spazi a terzi per usi congrui alle attività gestite, a tariffe non speculative, e dalla gestione del punto di ristoro.

Se per ragioni tecniche non è possibile procedere alla volturazione delle utenze, il Concessionario provvederà a rimborsare i costi sostenuti direttamente dal Comune di Bologna dietro richiesta di quest'ultimo.

Il pagamento delle spese per tutte le utenze non può essere sospeso, né essere ritardato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dei beni immobili oggetto della concessione.

Il mancato o parziale pagamento delle spese per utenze e prestazioni accessorie (per eventuali contratti non volturabili) entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla scadenza indicata nel bollettino di versamento, qualunque ne sia la causa, costituisce il gestore in mora ad ogni conseguente effetto di legge, con facoltà del Comune di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

Il gestore dovrà consentire l'effettuazione di interventi di manutenzione a cura del Comune o di terzi incaricati dal Comune.

Il gestore dovrà segnalare tempestivamente al Comune ogni eventuale esigenza di interventi straordinari, nonché l'eventuale presenza di materiale a rischio igienico.

Le aree verdi di pertinenza dovranno essere mantenute nelle migliori condizioni di sicurezza, fruibilità e decoro.

Ogni variazione, innovazione, eliminazione o addizione su qualsiasi parte dell'immobile dovrà essere preliminarmente sottoposta al Quartiere ed autorizzata dal Comune.

Il gestore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione oppure in occasione della cessazione anticipata, i beni in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Le eventuali migliorie rimarranno di proprietà del Comune e per le stesse non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

Alla scadenza della concessione anche l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande, in quanto accessoria e dipendente alla attività di gestione dell'immobile tornerà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, senza che né il gestore né terzi possano nulla pretendere.

Relativamente all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, il gestore dovrà possedere tutti i requisiti prescritti dalle normative vigenti.

Per la realizzazione di ogni iniziativa o evento, il gestore insieme ai soggetti terzi eventualmente coinvolti dovrà ottenere, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Art. 6 - Obblighi del concedente

Spetta al Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle aree verdi circostanti. Per quest'ultime sono previste a carico del Comune le seguenti attività:

- a) interventi straordinari ed ordinari quali la potatura degli alberi, la rimozione dei rami secchi e l'abbattimento di alberi morti, ed eventuale loro sostituzione;
- b) fornitura e messa a dimora di materiale vegetale(alberi,arbusti e postime forestale) e arredi (panchine, cestini portarifiuti, attrezzature ludiche, fontanelle ecc.);
- c) controllo statico delle alberature ove ve ne siano;
- d) corretto smaltimento del materiale di risulta prodotto nell'area a seguito degli interventi

Il Quartiere concederà in comodato d'uso le attrezzature e gli arredi esistenti all'interno dell'immobile nello stato in cui si trovano.

Art. 7 - Mantenimento del bene in buono stato. Eventuali migliorie

L'immobile e le relative aree di pertinenza all'interno della recinzione sono concessi in uso nello stato di consistenza e conservazione in cui si trovano. Tale condizione sarà riportata espressamente nel verbale di cui all'art. 1 unitamente alla dichiarazione che quanto concesso non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso stabilito.

Il gestore si obbliga:

- a tenere indenne il Comune da interventi inerenti al mantenimento della specifica idoneità dell'immobile all'attività esercitata
- a mantenere l'immobile in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Comune da ogni onere relativo a interventi di manutenzione ordinaria.

Il gestore si deve obbligare ad eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di adeguamento dell'immobile volte al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, in conformità alle vigenti norme legislative, regolamentari e dei contratti collettivi, previa espressa autorizzazione del Comune.

Tutti gli eventuali interventi di miglioria tramite manutenzione straordinaria dell'immobile dovranno essere sottoposti al Quartiere ed autorizzati dal Comune.

Il gestore è consapevole che i progetti di opere di qualunque genere che intenda eseguire sull'immobile necessitano dei previsti titoli abilitativi anche edilizi e dovrà assumere l'obbligo di conseguire nei modi e nei termini di legge e di regolamento tali titoli abilitativi per qualsiasi intervento si intenda eseguire sull'immobile.

Art. 8 - Durata della concessione, revoca e recesso.

La durata della presente concessione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dalla data di sottoscrizione, rinnovabile per ulteriori anni 4 (quattro).

La concessione può essere revocata in qualsiasi momento dal Comune, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con un preavviso al gestore di 6 mesi.

Tutti gli oneri e diritti decorrono dal giorno della sottoscrizione della concessione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente la concessione, previa comunicazione al gestore, in caso di:

- scioglimento dell'Associazione,
- sub concessione,
- destinazione ad usi diversi da quelli concessi,
- frode del concessionario,
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nella concessione,
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione, fatto salvo, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione della concessione.

Qualora il concessionario intenda recedere prima della scadenza deve dare preavviso di 6 mesi per iscritto.

Art. 9 - Divieto di subconcessione

È fatto divieto al gestore di subconcedere il bene oggetto della presente concessione o di destinarlo ad uso diverso da quello specificatamente indicato nei precedenti articoli.

Il gestore potrà avvalersi, per l'esercizio dell'attività di somministrazione anche di un soggetto terzo in possesso dei requisiti di legge. Rimane comunque in capo al gestore nei confronti del comune proprietario dell'immobile ogni responsabilità e onere

Art. 10 - Oneri a carico

Al gestore saranno richieste, senza diritto di rivalsa, tutte le spese contrattuali inerenti la concessione di cui al presente avviso, ivi compresi bolli, diritti e le spese di registrazione.

Art. 11 - Foro competente

La concessione sarà regolamentata da tutte le indicazioni del presente capitolato e, per quanto non espressamente indicato, dalla normativa vigente. In presenza di eventuali controversie è competente il Foro di Bologna.