



COMUNE DI SASSARI

*Settore Politiche Educative, Giovanili, Sportive e Patrimoniali
Servizio Sport*

SCHEMA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE A RILEVANZA CITTADINA DI *BASEBALL/SOFTBALL -LI PUNTI*.

VISTI:

- *il Regolamento per la concessione e l'utilizzo della gestione di impianti sportivi comunali e delle palestre scolastiche, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18/02/2021;*
- *il D.lgs 38/2021 in vigore dal 01/01/2023 recante “Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi”;*
- *il D.lgs n. 36/2021 e ss.mm.ii. in vigore dal 01/07/2023 “ Attuazione dell’art. 5 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante riordino e riforma delle disposizioni in materia di enti sportivi professionistici e dilettantistici, nonché di lavoro sportivo;*
- *la deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 19/02/2014 inerente la classificazione degli impianti a rilevanza cittadina e a rilevanza circoscrizionale;*
- *la deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 30/03/2021 riguardante l’individuazione degli impianti privi di rilevanza economica;*
- *l’esito positivo dei controlli di legge sul possesso dei requisiti sulla capacità a contrattare con la P.A.;*
- *la determinazione dirigenziale n. 671 del 21/02/2025 di avvio procedure e approvazione dell’avviso pubblico e relativi allegati.*

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno addì _____ del mese _____ di _____ in Sassari, presso il Settore Politiche Educative, Giovanili e Sportive del Comune di Sassari, in via Venezia, 2

TRA

il Dott. Roberto Campus, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Sassari, Codice Fiscale del Comune: 00239740905, nel cui esclusivo interesse agisce

E

_____ nella sua qualità di Presidente *pro tempore* _____;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 OGGETTO

Il Comune di Sassari, d'ora in poi denominato "Comune", affida a _____ (di seguito "Concessionario"), come sopra rappresentato, che accetta, la concessione, in regime di convenzione della gestione e manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo comunale a rilevanza cittadina di *Baseball/Softball* sito in Li Punti". L'impianto viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al Concessionario. Al momento della consegna verrà redatto apposito verbale di consistenza.

L'impianto è distinto al catasto foglio 67 mappali 1209 e 1210.

L'impianto si compone come segue (v. planimetria allegata):

- campo da gioco o "*diamante*", formato da un quarto di cerchio con la parte centrale più lunga delle due laterali
- campo interno (*infield*) con fondo in terra rossa ed erba
- campo esterno (*outfield*) in terra vegetale ed erba
- casa base (*home plate*), pentagone in gomma con base pari a 43 cm che rappresenta il "fulcro" di tutto il terreno di gioco
- impianto di irrigazione per l'inumidimento della terra rossa e la conservazione del manto erboso
- *backstop*: recinzione immediatamente dietro la casa base, a circa 18,25 m per il *Baseball* e 9,14 per il *Softball*
- panchine
- recinzione bassa (minimo 2,20) lungo tutto il perimetro di gioco, recinzione lungo il perimetro dell'impianto, recinzione alta dietro la casa base, ad opportuna distanza (*backstop*)
- spogliatoi
- *warning track* (fascia di avviso ostacolo)
- illuminazione terreno di gioco
- caldaie a gas per la produzione di acqua calda per le docce.

L'impianto è sprovvisto del certificato di agibilità generale.

ART. 3 DURATA

La convenzione ha una durata di cinque anni, con decorrenza dalla data di stipula del presente atto. Il Comune potrà revocare o sospendere momentaneamente, con le modalità di seguito illustrate, la vigenza della convenzione, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il Concessionario. Nelle more della conclusione delle procedure di gara per il nuovo affidamento in concessione dell'impianto, il Concessionario si impegna a proseguire l'esecuzione del servizio in parola per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura.

ART. 4 CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario dovrà utilizzare l'impianto e farlo utilizzare in modo corretto nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti Comunali e delle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

L'impianto, come gli altri impianti sportivi comunali, è destinato principalmente all'attività sportiva per il quale è destinato e soltanto subordinatamente potrà essere concesso per manifestazioni diverse, se consentito dalle norme di legge e regolamenti comunali.

Il Concessionario deve assicurarne l'uso pluralistico, consentendone l'utilizzo ad altre associazioni sportive che ne facessero richiesta per un tempo non inferiore al 30% delle ore disponibili.

Dovrà inoltre garantire al Comune la disponibilità dell'impianto nella misura minima di 10 giornate all'anno, prestando tutta l'assistenza necessaria.

Per l'utilizzo dell'impianto, i soggetti interessati dovranno inoltrare richiesta direttamente al Concessionario.

La programmazione ed il calendario di utilizzo degli spazi, con l'indicazione degli orari e del nome dei terzi utilizzatori, dovranno essere comunicati al Comune di Sassari all'avvio della stagione sportiva di ciascun anno.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire qualora la programmazione degli spazi, così come predisposta dal Concessionario, non rispetti quanto stabilito dal presente atto.

In caso di gare e manifestazioni, nei limiti della capienza consentita, sarà cura del Concessionario provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni di legge. Il Concessionario si obbliga al rispetto di tale prescrizione in violazione della quale il Comune potrà, ai sensi del successivo art. 18, dichiarare la risoluzione del contratto, senza diritto ad alcun risarcimento per il Concessionario.

ART. 5 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono rimessi in capo al Concessionario lo svolgimento di una serie di prestazioni ed interventi volti ad assicurare il funzionamento ottimale e la massima fruibilità dell'impianto, nonché tutti gli oneri di conduzione e gestione dell'impianto, compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo appresso indicati:

- (a) la conduzione tecnica e funzionale dell'impianto da parte di un responsabile il cui nominativo dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune;
- (b) la pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza dell'impianto;
- (c) l'apertura e chiusura dell'impianto e la sorveglianza degli accessi al medesimo;
- (d) la conduzione degli impianti tecnologici e la fornitura dei materiali e prodotti necessari;
- (e) le spese per le utenze elettriche e idriche.

Il Concessionario provvederà a sue spese alla intestazione e voltura dell'utenza elettrica.

La fornitura idrica è nei limiti della disponibilità data dal pozzo presente all'interno dell'impianto. Sarà cura del Concessionario provvedere a propria cura e spese, in caso di necessità, alla richiesta di attivazione di apposita utenza idrica;

- (f) gli interventi di piccola manutenzione e manutenzione ordinaria necessari per integrare e mantenere in efficienza le attrezzature sportive, gli impianti e la struttura; l'attuazione di un piano di manutenzione preventiva e di un programma di controlli ed ispezioni che consenta di massimizzare il ciclo di vita utile dell'impianto, rallentando gli effetti dell'usura, e di ridurre i consumi, i tempi e i costi di manutenzione e i rischi legati alla sicurezza ambientale e delle persone;

- (g) l'istituzione di un registro delle verifiche di legge e delle attività manutentive da mettere a disposizione del Comune e degli organi di controllo;
- (h) l'organizzazione tecnico-sportiva, l'osservanza delle norme della Federazione di appartenenza e l'adozione di ogni misura necessaria per la disputa delle gare e lo svolgimento dell'attività sportiva, tenendo sempre conto della capienza consentita;
- (i) il rispetto dei contratti collettivi di categoria del personale impiegato e/o utilizzato nella gestione nonché delle vigenti normative in materia di salute e sicurezza sul lavoro e di *rimodernamento dello sport*;
- (j) la trasmissione della documentazione richiesta dal Comune (piano annuale di previsione degli orari di apertura e chiusura dell'impianto, programmazione utilizzo spazi, relazione gestionale, quietanze di rinnovo della polizza assicurativa etc.) con la dovuta periodicità;
- (k) la garanzia dell'uso pluralistico dell'impianto secondo quanto disposto dal precedente art. 4;
- (l) la redazione del piano di emergenza, la nomina degli addetti antincendio in possesso di attestazione idonea, l'installazione della segnaletica di sicurezza, l'acquisto e manutenzione di estintori e l'adozione di tutte le misure necessarie al fine di garantire lo svolgimento delle attività in sicurezza, ai sensi del DM 18 Marzo 1996 "norme di sicurezza per la realizzazione ed esercizio degli impianti sportivi";
- (m) l'affissione all'ingresso, in modo ben visibile al pubblico, delle tariffe da applicarsi per l'utilizzo dell'impianto;
- (n) la dotazione di idoneo defibrillatore e la presenza di personale abilitato all'uso, nel rispetto di tutti gli obblighi di legge previsti in materia;
- (o) l'osservanza delle normative vigenti in materia di divieto di fumo nei locali pubblici;
- (p) il pagamento della tariffa rifiuti relativamente agli spazi non destinati istituzionalmente alla attività sportiva (es. chioschi, punti ristoro, punti vendita) e comunicazione al Servizio Sport;
- (q) l'osservanza del D.lgs 38/2021 in vigore dal 01/01/2023 recante "*Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi*";
- (r) il rispetto del D.lgs n. 36/2021 in vigore dal 01/01/2023 "*Attuazione dell'art. 5 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante riordino e riforma delle disposizioni in materia di enti sportivi professionistici e dilettantistici, nonché di lavoro sportivo*";
- (s) ogni altro onere che deve assumersi il soggetto gestore di un impianto sportivo per l'esercizio dell'attività.

ART. 6 PROGETTO DI GESTIONE

Il Concessionario, inoltre, si impegna al rispetto degli oneri assunti nel progetto di gestione dell'impianto, presentato in occasione della partecipazione all'avviso pubblico e oggetto di valutazione per l'affidamento.

Il progetto di gestione presentato dal Concessionario in sede di gara comprende:_____

ART. 7 RISPETTO DELLE NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza di cui al D. Lgs n. 81/08 e s.m.i., pertanto dovrà:

1. ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti appositi e di mezzi e dispositivi di protezione individuali e antinfortunistici, in relazione alle attività svolte, atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti;
2. adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi, assumendo l'onere di porre eventualmente in atto tutte le misure precauzionali e gestionali atte ad impedire danni ed infortuni. In caso di pericolo all'incolumità delle persone dovrà provvedere immediatamente a sua cura e spese, dandone comunicazione al Comune ai necessari transennamenti e/o limitazioni e provvedimenti temporanei per il pubblico fino a che il pericolo non sia rimosso;
3. comunicare, al momento della stipulazione del contratto, l'atto di nomina e l'accettazione del responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione e del responsabile della Sicurezza dei lavoratori e ogni loro variazione.

ART. 8 ONERI DEL COMUNE

Gli oneri a carico del Comune sono i seguenti:

- a) oneri di manutenzione straordinaria purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del Concessionario, e tutti gli oneri relativi a spese di investimento e di miglioramento dell'impianto. L'eventuale esecuzione di lavori dovrà essere comunicata dal Comune al Concessionario ed i tempi dovranno essere concordati tra le parti, al fine di non compromettere l'attività sportiva già programmata, salvo esigenze connesse con la natura stessa dei lavori e con le modalità di eventuali appalti. Spetta esclusivamente al Comune la decisione circa l'opportunità di eseguire lavori di ampliamento o di miglioramento dell'impianto;
- b) manutenzione straordinaria delle aree esterne dell'impianto;
- c) eventuale adozione di regolamenti interni che stabiliscano le modalità di utilizzo dell'impianto, le norme di comportamento degli utilizzatori e del pubblico;
- d) adeguamento dell'impianto a leggi e regolamenti.

ART. 9 TARIFFE

Per l'utilizzo dell'impianto da parte dei terzi, il Concessionario è tenuto ad applicare le tariffe deliberate annualmente dall'Amministrazione Comunale. Per l'anno 2025 le tariffe orarie approvate con deliberazione di Giunta Comunale n° 2024/318 del 26/11/2024 sono le seguenti:

allenamenti		partite	
ora allenamento		partite	
diurno	notturno	diurno	notturno
20,00	25,00	50,00	70,00

Le attività agonistiche, le manifestazioni sportive e la preparazione atletica organizzate dalle scuole d'ogni ordine e grado sono esenti dal pagamento di tariffe.

Qualora un soggetto terzo svolga una comprovata attività sociale, volta all'inclusione di minori provenienti da case famiglia, comunità educative, case madri-figli e simili, la suddetta tariffa deve essere ridotta del 50%.

Nel caso di utilizzo orario esclusivo dell'impianto da parte di atleti paralimpici, si applicano tariffe ridotte del 50%.

Il concessionario, ove gli venga richiesto, dovrà inoltre assicurare al Comune la disponibilità gratuita dell'impianto nella misura minima di 10 giornate all'anno garantendo supporto e assistenza.

Costituisce causa di revoca della concessione il caso in cui il soggetto Concessionario applichi tariffe superiori a quelle stabilite dal Comune.

Il pagamento delle tariffe dovrà in ogni caso avvenire mediante l'emissione di biglietti o ricevute fiscali. Nulla è dovuto al Concessionario per l'eventuale mancato introito delle tariffe conseguente alla chiusura parziale o totale dell'impianto per l'esecuzione di lavori o per ragioni di sicurezza.

ART. 10 PERIODI E ORARI DI FUNZIONAMENTO

L'impianto, di norma, deve essere tenuto aperto e funzionare regolarmente, garantendo la massima fruibilità dello stesso, in ogni periodo dell'anno.

Gli orari di funzionamento potranno essere modificati ed adeguati ad esigenze impreviste sopravvenute previo accordo ed autorizzazione del Comune.

ART. 11 ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

È facoltà del Concessionario allestire attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'impianto, compatibilmente con la struttura dell'impianto e nel rispetto delle finalità sportive istituzionali dello stesso, ferma restando la presentazione preventiva all'Amministrazione Comunale dell'idea progettuale e, in caso di assenso, l'attivazione delle procedure di legge per l'acquisizione di ogni autorizzazione e certificazione in merito,

La gestione potrà avvenire direttamente o attraverso concessione a terzi, nel pieno rispetto delle normative di riferimento.

L'attività in argomento cesserà, comunque, alla scadenza della presente convenzione o nei casi di revoca della stessa.

ART. 12 RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE – DANNI A PERSONE E/O COSE – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Concessionario assume ogni responsabilità derivante dall'attività di operatori, per danni causati a cose o persone e arrecati a terzi o al Comune di Sassari durante l'espletamento del servizio.

È pienamente responsabile sotto il profilo civile, penale, amministrativo e contabile delle procedure relative all'attività di gestione, sollevando, ove il sinistro non dipenda da carenze strutturali, il Comune di Sassari da ogni responsabilità in merito ad eventuali incidenti di qualsiasi genere e natura che possano derivare alle persone ed alle cose in seguito all'utilizzo dei locali, delle attrezzature, degli arredi e degli impianti dati in gestione. A tal fine il Concessionario provvederà a sottoscrivere apposita polizza assicurativa per l'impresa stessa, per il personale impiegato e per gli utenti, per la responsabilità civile dei terzi e prestatori d'opera (RCT – RCO), ossia verso gli utenti e di qualsiasi altra persona che si trovi nei locali oggetto del servizio, nonché per danni a cose a chiunque appartenenti e a persone, esonerando espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità per danni o sinistri anche *in itinere*, che dovessero verificarsi nell'espletamento del servizio oggetto della concessione.

In particolare, il Concessionario è tenuto a stipulare, conformemente a quanto suindicato, e consegnarne copia agli uffici al momento della stipula della presente convenzione, un'assicurazione

a copertura dei rischi per i danni causati nell'espletamento del servizio e per la responsabilità civile dei terzi e prestatori d'opera (RCT-RCO) con massimale unico di € 3.000.000,00.

ART. 13 CESSIONE DEL CONTRATTO E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO

Il Concessionario non potrà cedere, in tutto o in parte con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto del presente contratto senza avere ottenuto l'autorizzazione del Comune. Non potrà altresì apportare senza autorizzazione modifiche o innovazioni all'impianto o a parti di esso. Qualora tali modificazioni fossero autorizzate dal Comune e richiedessero parere di agibilità o omologazione dell'impianto, il Concessionario dovrà acquisirli a propria cura e spese.

Il Concessionario non potrà utilizzare l'impianto in modo improprio.

ART. 14 MIGLIORIE E RIQUALIFICAZIONE NEL CORSO DELLA GESTIONE

1. Nel corso della concessione di gestione, il soggetto gestore può presentare al Comune un progetto di riqualificazione dell'impianto a propria cura e spese, corredato di piano economico finanziario sottoscritto da un commercialista o revisore contabile iscritto all'albo professionale, di un cronoprogramma e di qualsiasi altro documento richiesto dai competenti uffici comunali.

In tali casi il Concessionario può richiedere il prolungamento della durata della concessione commisurato all'ammortamento dell'investimento.

2. L'accettazione della proposta è subordinata alla valutazione di pubblico interesse da parte della Giunta Comunale, che stabilisce altresì gli anni di prolungamento della durata della Convenzione di gestione.

3. Detto prolungamento è strettamente dipendente dalla realizzazione dei lavori di miglioria e deve essere compatibile con la remunerazione del capitale investito dal Concessionario.

4. Ogni opera di miglioria annessa all'impianto resta di proprietà del Comune di Sassari.

ART. 15 PUBBLICITÀ

Il servizio di pubblicità visiva e fonica, in tutte le sue forme, è riservato al Concessionario, nel rispetto e sotto l'osservanza della normativa vigente, nonché dei regolamenti comunali in materia. Le installazioni nell'impianto di insegne, striscioni pubblicitari, nonché di ogni altra iniziativa a carattere pubblicitario, saranno predisposti in modo da garantire l'aspetto esteriore, onde evitare che dette installazioni siano in contrasto con le finalità sportive dell'impianto medesimo. In caso di stipulazione di contratto con imprese specializzate in materia di pubblicità e pubbliche affissioni, queste non potranno avere durata superiore a quella della presente convenzione. Al Concessionario è concesso cedere a terzi spazi pubblicitari a titolo oneroso o gratuito.

ART. 16 REFERENTE

Il referente per i rapporti con il Comune è il Concessionario al quale il Comune si rivolgerà per tutti gli aspetti organizzativi e gestionali inerenti l'impianto nonché per problematiche eventuali, per motivi di emergenza e di sicurezza, per la richiesta di documentazione etc.

ART. 17 RAPPORTI CON IL COMUNE VERIFICHE E CONTROLLI

Il Comune si riserva ogni e più ampio intervento di controllo sull'andamento e sull'esercizio della gestione dell'impianto in ragione delle finalità di pubblico interesse che con essa si intendono perseguire.

Nel corso della gestione, e comunque almeno una volta l'anno, il Comune tramite suoi incaricati, potrà:

- effettuare controlli per verificare la rispondenza della gestione al dettato della presente convenzione;

- richiedere e prendere visione di elaborati grafici, fotografie, rendiconti di spesa e qualsiasi dato inerente la gestione dell'impianto;
- effettuare verifiche su segnalazioni dell'utenza o di altri soggetti interessati alle attività oggetto della concessione.

Al termine della stagione sportiva, il Concessionario è tenuto a trasmettere una relazione gestionale, che illustri:

- le attività sportive svolte
- gli eventi e le manifestazioni realizzate;
- le iniziative intraprese per l'inclusione sociale e per la promozione delle attività giovanili.

Alla relazione così formulata dovranno essere allegati:

- 1) un rendiconto economico finanziario delle entrate e delle spese sostenute;
- 2) l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati e da effettuarsi nella stagione sportiva successiva .

ART. 18 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

Il Comune si riserva di procedere alla risoluzione della Convenzione nel caso di gravi e ripetute inadempienze agli obblighi e alle condizioni di esecuzione in essa contenuti. In tal caso il Comune, ai sensi dell'art. 1454 del codice civile, procederà a contestare l'addebito con diffida scritta al Concessionario, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per adempiere o presentare le proprie controdeduzioni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il contratto s'intende risolto di diritto, senza pretesa alcuna da parte del Concessionario.

ART. 19 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale al medesimo, immediate e future, sono a carico del Concessionario. Le spese di registrazione, in caso d'uso, saranno a carico del Concessionario.

ART. 20 FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione della presente convenzione è competente il Foro di Sassari.

ART. 21 NORME DI RINVIO

Il servizio oggetto della presente concessione è regolato, per quanto non previsto dalla presente convenzione, dalle norme di legge vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL COMUNE

PER IL CONCESSIONARIO
