

## ALLEGATO 5) INDICAZIONI GESTIONALI

### SEZIONE A) OSTELLO (EX COLONIA ED EX SCUOLA ELEMENTARE)

#### Art. 1 – La struttura

1. L'AP è proprietaria del seguente fabbricato (Ex colonia ed ex scuola elementare) sito a Monte di Nese in via Castello n. 43 edificato sul mappale n. 10050 subalterno 1 del Censuario di Nese, immobile con destinazione ricettiva, nella fattispecie ostello, **il fabbricato è stato completamente ristrutturato e si presenta in ottime condizioni, gli spazi sono da considerarsi come nuovi.** L'immobile è così composto:
  - a. piano terra adibito a zona consumo dei pasti nonché al relax/sala lettura; un polo di servizi igienici costituito da w.c. per donne, un w.c. per uomini ed un bagno per disabili; una cucina (potenza inferiore a 35 kw) con annesso locale dispensa; un locale per distributori automatici; un locale centrale termica esterno alla struttura. L'area esterna potrà essere adibita a solarium per i visitatori, il campo di bocce e l'area a verde utilizzata per l'utenza secondo le intese tra le parti.
  - b. piano primo il cui spazio sarà destinato a n. 3 camere (*per un totale di 16/18 posti letto, tipologia a "castello"*) di cui 2 dotate di servizio igienico completo privato. Una delle camere è allestita per essere accessibile ai disabili; n. 1 locale infermeria, n. 1 locale macchine (*inverter impianto fotovoltaico*); n. 1 bagno completo a servizio della camera sprovvista del bagno privato nonché dei locali di servizio citati.
  - c. piano secondo e piano mansardato, attualmente entrambi al rustico, che a seguito di ristrutturazione potrebbero garantire la realizzazione di: 3 camere (*per un totale di 16 posti letto, tipologia "a castello"*) di cui n. 2 dotate di bagno privato, n. 1 camera singola (*1 posto letto*), n. 1 locale lavanderia/deposito biancheria.Le informazioni di dettaglio sulle caratteristiche dimensionali e gli elaborati grafici (planimetria dei locali in scala 1:100) sono visibili nelle schede allegate 5A) al presente documento.
2. La struttura, come sopra descritta, è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'immobile è privo di tutti gli arredi e sarà cura dell'EAP procedere con l'allestimento degli spazi.
3. La struttura è dotata di impianto fotovoltaico che rimane di proprietà comunale per il suo sfruttamento economico, giusta Convenzione attiva con il GSE a mezzo della società partecipata S.S.A. S.r.l., titolare della cessione del credito legata alla riscossione degli incentivi derivanti dalla produzione di energia elettrica. L'EAP beneficerà esclusivamente dell'autoconsumo, inteso come risparmio dovuto al mancato esborso economico per l'acquisto di energia dal fornitore/venditore durante il periodo di immissione dell'impianto.
4. La struttura è dotata nell'area esterna di impianto per la ricarica biciclette elettriche composta da n. 8 postazioni di ricarica.

#### Art. 2 – Attività ammesse e standard minimi per l'esercizio dell'attività ricettiva

1. All'interno della struttura, previo espletamento delle pratiche di legge necessarie, potranno realizzarsi le seguenti attività da intendersi indicative e non esaustive: pernottamento, ristorazione, somministrazione di bevande, spettacoli, convegni ed attività di intrattenimento, vendita di prodotti agroalimentari di origine alzanese fino ad un massimo di mq. 2,00 e secondo le vigenti disposizioni di legge. Usi diversi da quelli indicati dovranno essere sempre preventivamente valutati con l'Amministrazione comunale e autorizzati dalla stessa.
2. L'EAP, successivamente all'avvio dell'attività ricettiva di Ostello – Fase 3) della Coprogettazione – dovrà rispettare gli standard obbligatori (requisiti funzionali e gli standard minimi di qualità dei servizi offerti per la gestione dell'ostello di cui al Regolamento Regionale 5 agosto 2016, n. 7) e comunque dovrà garantire:
  - a. apertura dell'attività ricettiva per almeno 8 mesi all'anno;
  - b. conoscenza almeno della lingua inglese;
  - c. ricevimento ospiti almeno sei ore su ventiquattro; reperibilità notturna, sistema di ricevimento automatizzato, mediante trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
  - d. servizio di prima colazione, servizio quotidiano di pulizia; connessione internet gratuita; televisore nello spazio comune; lavatrice e asciugatrice a disposizione degli ospiti a pagamento;
  - e. apertura di un sito internet e/o profilo Facebook dell'ostello; adesione a siti internet per la prenotazione e l'acquisto on-line dei pernottamenti;
  - f. collaborazione con l'ostello di Olera
  - g. spazio dedicato al materiale - informazioni turistiche; disponibilità di materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, eno/gastronomico
3. È inoltre auspicabile che l'EAP:
  - a. offra un servizio di trasporto a pagamento almeno relativo al tragitto fermata TEB di Alzano Centro – ostello;

## PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

- b. offra la possibilità di stampare biglietti di viaggio, di ingresso a musei o altro materiale funzionale alle attività di soggiorno;
- c. partecipi a una rete di relazioni tra gli ostelli della Lombardia a diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli;
4. Sono a carico dell'EAP la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso e la realizzazione delle varie attività previste. In ogni caso, l'assegnazione dell'Immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altro Enti Pubblici.
5. A tal fine l'EAP non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

### Art. 3 – Obblighi dell'EAP

1. L'EAP dovrà utilizzare e far utilizzare l'immobile in modo corretto, nel rispetto delle norme di sicurezza, d'igiene e del decoro che conviene per la destinazione d'uso in trattazione ed in modo da non arrecare danni o accelerare l'usura del bene.
2. L'EAP ha l'obbligo di garantire la gestione complessiva della struttura secondo le caratteristiche della medesima, assicurandone l'apertura, la custodia, gli allestimenti e disallestimenti (*quando necessario*), la pulizia, nonché il controllo e la vigilanza sugli accessi e gli utilizzi da parte degli utenti della struttura.
3. L'EAP dovrà:
  - a) provvedere all'intestazione delle utenze a servizio dell'edificio di proprietà comunale (acqua, gas metano, telefono, internet...) ed al pagamento dei relativi consumi; le spese di voltura sono in capo all'EAP;
  - b) provvedere al rimborso, al COMUNE, dei consumi derivanti dall'energia elettrica, il cui contatore rimarrà intestato all'Amministrazione Comunale di Alzano Lombardo per gli obblighi derivanti dalla convenzione sottoscritta con il GSE per la produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio (*contatori di produzione e di scambio sul posto*);
  - c) provvedere alla corresponsione annuale della TARI e alla gestione della raccolta differenziata dei rifiuti;
  - d) garantire il pieno e regolare funzionamento della struttura, secondo quanto disposto dalle leggi e disposizioni regolamentari relativi all'esercizio di tali strutture;
  - e) dotarsi di proprio personale qualificato (dipendente e/o incaricato) qualitativamente e quantitativamente necessario, secondo quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni in materia di sicurezza, di incolumità fisica degli utenti, nonché in materia di esercizi pubblici e commerciali con comprovata esperienza e professionalità specifiche inerenti ai compiti da svolgere;
  - f) munirsi delle prescritte autorizzazioni, previste dalla legge, indispensabili all'espletamento delle attività prestate;
  - g) assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti alla gestione;
  - h) indicare il nominativo del referente che mantenga costanti contatti con l'AP e con gli organismi ad essa correlati (ad esempio la Consulta di frazione);
  - i) su richiesta dell'AP individuare giorni e orari ove ai cittadini sarà consentito stampare certificati anagrafici secondo le indicazioni fornite dal comune;
  - j) garantire su richiesta dell'AP un servizio di alloggiamento delle biciclette tradizionali o elettriche, offrendo, anche a pagamento, il servizio di custodia.
4. L'EAP assume a proprio carico le verifiche e la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti concessi.
5. Sono interventi di ordinaria manutenzione quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, secondo le definizioni del codice civile.

A titolo indicativo e non esaustivo compete all'EAP:

  - a) la pulizia ordinaria e straordinaria della struttura nonché delle aree di pertinenza, compresa la manutenzione del verde;
  - b) la manutenzione ordinaria di manufatti e impianti tecnologici (riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni, riparazione delle parti accessorie di infissi e serramenti; sostituzione di lampadine e proiettori, prese ed interruttori, riparazione e sostituzione apparecchi sanitari e rubinetterie, riparazione di attrezzature e arredi, manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore...);
  - c) la tinteggiatura delle pareti interne per garantire lo stato di decoro, nonché la tinteggiatura completa prima della riconsegna dell'immobile a conclusione della coprogettazione;
  - d) le verifiche periodiche entro i termini di legge, con relative manutenzioni ordinarie su impianti elettrici, ascensore, e dotazioni antincendio (estintori, maniglioni, porte Rei, impianto rilevamento fumi,...), nonché tutte le altre verifiche e manutenzioni ordinarie utili a garantire la sicurezza dei luoghi e la rispondenza alle normative vigenti. Il calendario con le scadenze (annuali, biennali,...) delle verifiche da effettuare sarà allegato al verbale di consistenza;

# PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

- e) manutenzione ordinaria di beni mobili dati in uso e indicati nel verbale di consegna dell'immobile.
- 6. Sono interventi di manutenzione straordinaria in capo all'EAP tutti quelli determinati dalla mancata esecuzione della manutenzione ordinaria o per negligenza o per colpa o responsabilità o per uso improprio o per incuria.
- 7. Al fine di garantire il realizzarsi delle controprestazioni di cui al successivo art. 8 è obbligo dell'EAP allestire la cucina: la stessa dovrà rispettare le condizioni minime indicate nell'allegato layout o espressamente concordate con la Consulta frazionale.

## **Art. 4 – Disposizioni in materia di sicurezza**

- 1. Ai fini della sicurezza, il legale rappresentante dell'EAP assume ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. la qualifica di datore di lavoro o di committente, in caso di lavori. All'EAP competono:
  - a) le verifiche periodiche della messa a terra degli impianti, e verifiche impianti elettrici di legge trasmettendo copia nei termini indicati nella presente convenzione;
  - b) le verifiche sugli impianti termici, con particolare riferimento alla verifica fumi (se necessaria);
  - c) le verifiche sull'acqua calda sanitaria e impianto di distribuzione acqua potabile;
  - d) la redazione del DVR e gli ulteriori adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i., dandone comunicazione al COMUNE e promuovendo gli adeguati coordinamenti utilizzatori degli spazi, gli utenti e le ditte manutentrici;
  - e) gli adempimenti di cui al titolo IV del D.Lgs. 81/08 in caso di lavori, quali nomina CSP e CSE, redazione PSC, invio notifiche preliminari e quant'altro previsto nel citato decreto;
  - f) la nomina del terzo responsabile per quanto riguarda l'impianto termico e di condizionamento (e ricambio d'aria), nel caso in cui sia obbligatorio per legge.

## **Art. 5 – Facoltà dell'EAP**

- 1. L'EAP avrà la facoltà di:
  - a) svolgere all'interno dell'ostello tutte le attività consentite dal precedente art. 2;
  - b) realizzare la gestione della pubblicità negli spazi in disposizione e/o in ulteriori spazi messi eventualmente a disposizione dall'AP, previa le specifiche autorizzazioni, nulla osta e quant'altro da richiedersi a cura e spese dell'EAP, in conformità alle specifiche discipline, anche locali, applicabili. Ogni tassa o imposta è a totale carico dell'EAP. Si precisa che gli sponsor coinvolti dovranno possedere i seguenti requisiti: assenza di conflitto di interesse tra l'attività svolta e quella oggetto della sponsorizzazione, assenza di pregiudizio o danno all'immagine dell'AP, assenza di contenzioso con l'AP. Sono in ogni caso escluse le sponsorizzazioni riguardanti la propaganda di natura politica, sindacale e/o religiosa; la pubblicità diretta o collegata ai giochi d'azzardo, slot machine, materiali di dubbia moralità; i messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o comunque lesive della dignità umana, o collegabili a maltrattamenti e/o violenza sugli animali;
  - c) svolgere attività culturali collegate all'attività espletata, quali, a titolo meramente esemplificativo, corsi e mostre, anche a pagamento.;
  - d) svolgere attività commerciali accessorie e strettamente collegate all'attività espletata.
- 2. Le autorizzazioni e quant'altro attinente alla gestione delle predette attività verranno rilasciate dall'AP in conformità alla disciplina, anche locale, in vigore.

## **Art. 6 – Utilizzo abitativo**

- 1. L'EAP ha la facoltà di adibire temporaneamente l'immobile ad abitazione di residenza, limitatamente ad un massimo di due posti letto, purché strettamente finalizzato e connesso al progetto gestionale.
- 2. La destinazione residenziale potrà assumere carattere definitivo solo in caso di esecuzione delle opere di migliora di cui al successivo art. 10, occupando locali al piano sottotetto dimensionati ai minimi delle disposizioni comunali (camera/e doppie da mq. 14, bagno da mq. 4,00 e soggiorno/cucina di mq. 14,00) e comunque secondo progetto insindacabilmente approvato dall'AP.
- 3. Il canone annuo di locazione non corrisposto, quantificabile indicativamente in € 2.400,00, andrà valorizzato nel quadro economico di riferimento predisposto dall'AP.

## **Art. 7 – Divieti imposti all'EAP**

- 1. All'EAP è assolutamente vietato:
  - a. collocare giochi e intrattenimenti comunque denominati per il gioco d'azzardo.
  - b. fare attività di propaganda di natura politica, salvo quella collegata alle elezioni amministrative garantendo pari opportunità a tutte le liste, sindacale e/o religiosa; esposizione o vendita di materiali di dubbia moralità; ospitare e/o svolgere spettacoli di dubbia moralità; esporre messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o comunque lesive della dignità umana, o collegabili a maltrattamenti e/o violenza sugli animali;

## PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

- c. ospitare soggiorni inerenti progetti di accoglienza di persone richiedenti asilo o progetti correlati comunque denominati o progetti che limitano, comprimono o precludono lo svolgimento dell'attività di promozione turistica a cui il bene è destinato.
- d. destinare i beni ad uso diverso da quello stabilito;
- e. la sub concessione totale o parziale della gestione del complesso salvo preventivo consenso formale dell'AP;
- f. apportare modifiche alle strutture e attrezzature comunali senza il preventivo consenso formale dell'AP;
- g. procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli impianti e strutture concesse, senza il consenso scritto dell'AP e nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti;
- h. alienare o distruggere le attrezzature e i beni mobili consegnati dall'AP.

### **Art. 8 – Oneri in carico all'AP. Controllo**

1. L'AP provvede a sue spese al pagamento dei consumi di energia elettrica di cui al precedente art. 3, comma 3, lett. b, con rimborso delle spese a carico del concessionario, nonché alle opere di manutenzione straordinaria, nonché alle opere di ampliamento e/o trasformazione che a suo insindacabile giudizio dovesse ritenere di eseguire.
2. L'EAP non può pretendere alcun indennizzo per mancato introito a causa della sospensione dell'attività derivante dagli interventi di cui al precedente comma o per interventi di messa in sicurezza della struttura determinati dall'adeguamento a sopravvenute norme di legge o a cause di forza maggiore.
3. L'AP ha piena facoltà di controllare la gestione dell'immobile, a mezzo di propri funzionari. Le verifiche ed i controlli possono essere effettuati liberamente senza formalità e senza preavviso alcuno.
4. Entro il 30 settembre di ogni anno, l'EAP è obbligato a chiedere sopralluogo congiunto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, per accertare il permanere della buona condizione dei luoghi e nella fattispecie della corretta gestione degli impianti. Il tutto sarà attestato con apposito verbale sottoscritto tra le parti, il quale avrà tra gli allegati, le copie delle attestazioni di verifica periodica e/o copie dei registri dalle quali sia appurabile l'avvenuta verifica di cui al precedente art. 3, comma 5, lett d.

### **Art. 9 – Controprestazioni in favore dell'AP**

1. L'AP, previa comunicazione e coordinamento con l'EAP, si riserva l'utilizzo gratuito ed esclusivo dell'intero piano terra della struttura, impianti ed attrezzature incluse, e l'area esterna per:
  - a. n. 25 giorni annuali suddivisibili in massimi 5 eventi della durata massima di 5 giorni naturali e consecutivi, di cui solo uno estendibile alla durata di giorni 7, il tutto per lo svolgimento di feste organizzate dalla Consulta o comunque da soggetto autorizzato e patrocinato dall'AP;
  - b. n. 12 serate annuali per lo svolgimento di assemblee pubbliche comunali o riunioni della Consulta frazionale, nella fascia oraria 20.00/23.30. In caso di elezioni amministrative sono garantiti due utilizzi serali aggiuntivi a disposizione di tutte le parti politiche per l'illustrazione e/o il confronto dei programmi, previo pre-accordo tra le stesse.
  - c. utilizzo gratuito del locale infermeria quale ambulatorio medico, nel caso ci fosse disponibilità da parte di medici di base ad offrire tale servizio pubblico di base, l'utilizzo avverrà nel limite di 4 ore settimanali svolte in massimi due giorni: è onere dell'EAP garantire le spese di riscaldamento, pulizia ed utenze varie;
  - d. ogni qualvolta sia necessario per l'espletamento di turni elettorali o referendari comunque denominati, riservando per il tempo necessario all'allestimento e disallestimento dei seggi elettorali e allo svolgimento delle consultazioni elettorali e/o referendarie comunque denominate, gli spazi previsti per legge, ivi incluso lo spazio di riposo per i militari (anche qualora ciò comporti l'utilizzo di una camera. In talune occasioni potrebbe essere necessario chiudere la struttura, prevalendo sempre le disposizioni di sicurezza e di legge);
2. La previsione di cui al precedente comma si applica sia ad attività proprie dell'AP che ad attività specificatamente individuate e patrocinate dallo stesso, ma gestite da Enti terzi in particolare la Consulta frazionale e gli istituti scolastici del territorio, escludendo comunque quelle a scopo di lucro.
3. Per le attività di cui al precedente comma 1 si definiscono le seguenti regole di base:
  - a. L'attività in capo all'EAP è consentita, nella condivisione della struttura vige il principio della diligenza del buon padre di famiglia e per garantire gli adeguati e proficui rapporti per l'utilizzo degli spazi potrà sottoscrivere tra il gestore e la Consulta frazionale un protocollo di utilizzo, che in caso di disaccordo il testo sarà insindacabilmente definito dal comune.
  - b. l'EAP deve garantire l'utilizzo del salone a piano terra libero da qualsiasi ingombro non funzionale all'utilizzo dello spazio. Gli utilizzatori non sono inoltre responsabili per sottrazione o danni a beni mobili (diversi dagli arredi), mantenuti negli spazi dal concessionario durante gli eventi organizzati da terzi.
  - c. l'apertura al pubblico delle feste potrà protrarsi non oltre le ore 23.45 di ogni giornata.
  - d. nel calcolo delle giornate sono da includersi anche i tempi necessari per gli allestimenti ed i disallestimenti;
  - e. agli organizzatori è consentito l'installazione di griglie e/o manufatti funzionali alla predisposizione del cibo (ad esempio piastre e/o griglie per carne alla griglia, bruciatori per polenta,...);

## PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

- f. agli organizzatori è consentita la posa di tendoni con panche, tavoli e sedie per l'allestimento di aree di ristoro, posa di palco per eventi musicali e in generale le attrezzature necessarie per lo svolgimento di attività di intrattenimento;
4. Gli utilizzi sono disposti dall'AP senza che l'EAP possa sindacare sulla natura degli stessi.
5. L'AP o la Consulta di frazione si impegnano a comunicare all'EAP il programma delle iniziative come segue:
  - a. iniziative di cui al precedente comma 1 lett. a) indicativamente entro il 31.12 dell'anno precedente e comunque non oltre 60 giorni prima dello svolgimento dell'evento;
  - b. incontri di cui al precedente comma 1 lett. b) indicativamente 30 giorni prima dell'evento fatta eccezione per quelle elettorali per le quali il preavviso è ridotto a giorni 10;
  - c. utilizzi di cui al precedente comma 1 lett. d secondo le date stabilite dalla legge;
6. Alle iniziative comunali di cui al presente articolo l'EAP deve garantire adeguata assistenza tecnica durante la preparazione e lo svolgimento dell'evento ai fini della corretta gestione dello spazio e la buona riuscita degli eventi, nonché adeguato confort ambientale, con particolare riferimento alle temperature da garantire in 20 gradi (oltre 2 gradi di tolleranza in conformità alle vigenti norme in materia).
7. L'EAP deve garantire la propria collaborazione con le strutture ricettive della città nonché con le associazioni di promozione turistica (Pro loco Alzano Lombardo e PromoSerio), in occasione dello svolgimento di iniziative di qualsiasi natura.
8. I costi di pulizia, di utenza, di assistenza tecnica e in generale di utilizzo della struttura correlati all'uso del bene da parte dell'AP di cui al presente articolo, sono in capo all'EAP.

### **Art. 10 – Opere di miglioria**

1. L'EAP ha la facoltà di richiedere ed eseguire previa espressa autorizzazione dell'AP, opere di miglioria, comprese quelle:
  - necessarie per lo svolgimento delle destinazioni d'uso indicate all'art. 2;
  - per l'ampliamento dell'attività ricettiva e la predisposizione di locali ad uso residenziale con la ristrutturazione dei piani secondo e sottotetto.
2. In tali evenienze l'EAP dovrà presentare idoneo progetto tecnico composto da:
  - studio di fattibilità economico-finanziario
  - relazione tecnico-descrittiva riguardante gli eventuali interventi e i lavori di recupero dell'Immobile;
  - crono programma.
3. L'abilitazione delle opere avverrà mediante presentazione di regolare pratica edilizia preceduta da deliberazione di giunta per l'autorizzazione patrimoniale e la validazione delle opere da eseguire.
4. Sono a carico dell'EAP le spese tecniche e gli oneri necessari per la progettazione, l'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati e per l'esecuzione di dette opere.
5. A conclusione dei lavori e comunque prima dell'utilizzo dell'immobile l'EAP dovrà depositare presso l'AP, i collaudi e/o le dichiarazioni di conformità delle opere eseguite.
6. Tutte le migliorie apportate resteranno di proprietà dell'AP e l'EAP, alla scadenza della convenzione, non avrà diritto ad alcun rimborso, né potrà avanzare alcuna pretesa per le spese sostenute, fatto salvo quanto previsto nell'Art. 6 – Risorse destinate alla coprogettazione dell'Avviso Pubblico e all'art. 7 della Convenzione.

# PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

## SEZIONE B) CAMPO DI CALCIO

1. L'AP è proprietaria del seguente Impianto sportivo sito in via Dei Caduti, mappale Sez. Urb. MN Foglio 5 Particella 10050 Subalterno 1, così composto:
  - a) n. 1 campo da calcio omologato CSI a 7 giocatori, con fondo in sabbia, dotato di illuminazione pubblica;
  - b) edificio di servizio composto da due spogliatoi con annesse docce e servizi igienici, uno spogliatoio arbitri;
  - c) fabbricato destinato al ristoro ed aggregazione con locale unico e servizio igienico annesso, compreso spazio a verde circostante.Le informazioni di dettaglio sulle caratteristiche dimensionali e gli elaborati grafici (planimetria dei locali in scala 1:100) sono visibili nella scheda allegato B) al presente documento.
2. La struttura, come sopra descritta, è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Per l'ordinario utilizzo degli impianti verranno utilizzate le attrezzature e i materiali presenti di proprietà dell'AP e quelli di proprietà dell'EAP.

### Art. 2 – Attività ammesse

1. L'EAP dovrà utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene, nonché delle leggi in materia applicabili e compatibili con la natura degli impianti oggetto della presente convenzione.
2. Previo espletamento delle eventuali pratiche di legge necessarie, potranno realizzarsi le seguenti attività da intendersi indicative e non esaustive: attività sportive, animative e aggregative, attività correlate al turismo didattico, ristorazione, somministrazione di bevande, attività di intrattenimento secondo le vigenti disposizioni di legge. Usi diversi da quelli indicati dovranno essere sempre preventivamente valutati con l'AP e autorizzati dalla stessa.
3. Gli spazi sono concessi all'EAP per la durata della presente convenzione come segue:
  - a) in uso esclusivo: il chiosco (casetta) e gli spogliatoi (compreso il locale arbitri) del campo sportivo (indicati nella planimetria rispettivamente in tinta rossa il primo e in tinta grigia il secondo), con relativi impianti, misuratori di energia (da rendere inaccessibili a terzi) ed accessori;
  - b) in uso saltuario secondo il calendario d'uso di cui al successivo art. 3 c. 2 i restanti spazi perimetrati in planimetria consistenti nel campo da calcio e dalle aree verdi che lo circondano (indicati nella planimetria rispettivamente in tinta grigia il primo e in tinta verde chiaro le seconde);

### Art. 3 – Obblighi dell'EAP

1. L'EAP dovrà utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, nel rispetto delle norme di sicurezza, d'igiene e del decoro che conviene per la destinazione d'uso in trattazione ed in modo da non arrecare danni o accelerare l'usura del bene.
2. L'EAP ha l'obbligo di comunicare all'AP entro il 30 settembre di ogni anno il calendario annuale di utilizzo degli spazi concessi in uso saltuario (art. 2 c. 3 lett. b). Il calendario d'uso potrà essere modificato in qualsiasi momento mediante comunicazione inoltrata a mezzo posta elettronica da comunicarsi di norma entro il 15 del mese precedente la modifica di utilizzo.
3. Durante le proprie attività spetta al concessionario assicurare l'apertura degli impianti, la custodia, gli allestimenti e i disallestimenti (quando necessario), la pulizia, nonché il controllo e la vigilanza sugli accessi e gli utilizzi.
4. Al di fuori degli orari indicati nel calendario, gli spazi concessi in uso saltuario (art. 2 c. 3 lett. b) dovranno restare liberamente accessibili al pubblico per gli usi ammessi.
5. Per tali attività libere, nessuna responsabilità è in capo all'EAP, salvo che per manifeste negligenze.
6. L'EAP ha l'obbligo di garantire la gestione complessiva degli spazi in uso esclusivo, assicurandone l'apertura, la custodia, gli allestimenti e disallestimenti (quando necessario), la pulizia, nonché il controllo e la vigilanza sugli accessi e gli utilizzi da parte degli utenti della struttura.
7. L'EAP, in relazione agli spazi concessi in uso esclusivo, dovrà:
  - a) provvedere all'intestazione delle utenze a servizio della struttura di proprietà comunale (acqua, gas metano, energia elettrica...) ed al pagamento dei relativi consumi; le spese di voltura sono in capo all'EAP;
  - b) provvedere alla corresponsione annuale della TARI e alla gestione della raccolta differenziata dei rifiuti;
  - c) garantire il pieno e regolare funzionamento della struttura, secondo quanto disposto dalle leggi e disposizioni regolamentari relativi all'esercizio di tali strutture;
  - d) dotarsi di proprio personale qualificato (dipendente e/o incaricato) qualitativamente e quantitativamente necessario, secondo quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni in materia di sicurezza, di incolumità fisica degli utenti, nonché in materia di esercizi pubblici e commerciali;
  - e) munirsi delle prescritte autorizzazioni, previste dalla legge, indispensabili all'espletamento delle attività prestate;
  - f) assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti alla gestione;

## PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

- g) indicare il nominativo del referente che mantenga costanti contatti con l'AP e con gli organismi ad essa correlati (ad esempio la Consulta di frazione).
8. L'EAP, in relazione agli spazi concessi in uso esclusivo, assume a proprio carico le verifiche e la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti.
9. Sono interventi di ordinaria manutenzione quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'impianto sportivo e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, secondo le definizioni del codice civile.
- A titolo indicativo e non esaustivo compete all'EAP, in relazione agli spazi concessi in uso esclusivo:
- a) la pulizia ordinaria e straordinaria della struttura nonché delle aree di pertinenza;
  - b) la manutenzione ordinaria di manufatti e impianti tecnologici (riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni, riparazione delle parti accessorie di infissi e serramenti; sostituzione di lampadine, prese ed interruttori, riparazione e sostituzione apparecchi sanitari e rubinetterie, riparazione di attrezzature e arredi...);
  - c) la tinteggiatura delle pareti interne per garantire lo stato di decoro, nonché la tinteggiatura completa prima della riconsegna dell'immobile a conclusione della coprogettazione;
  - d) le verifiche periodiche entro i termini di legge, con relative manutenzioni ordinarie su impianti elettrici, nonché tutte le altre verifiche e manutenzioni ordinarie utili a garantire la sicurezza dei luoghi e la rispondenza alle normative vigenti. Il calendario con le scadenze (annuali, biennali,...) delle verifiche da effettuare sarà allegato al verbale di consistenza;
  - e) manutenzione ordinaria di beni mobili dati in uso e indicati nel verbale di consegna dell'impianto.
10. Sono interventi di manutenzione straordinaria in capo all'EAP tutti quelli determinati dalla mancata esecuzione della manutenzione ordinaria o per negligenza o per colpa o responsabilità o per uso improprio o per incuria.

### Art. 4 – Disposizioni in materia di sicurezza

1. Ai fini della sicurezza, il legale rappresentante dell'EAP assume ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. la qualifica di datore di lavoro o di committente, in caso di lavori. All'EAP competono:
- a) le verifiche periodiche della messa a terra degli impianti, e verifiche impianti elettrici di legge trasmettendo copia nei termini indicati nella presente convenzione;
  - b) le verifiche sugli impianti termici, con particolare riferimento alla verifica fumi (se necessaria);
  - c) le verifiche sull'acqua calda sanitaria e impianto di distribuzione acqua potabile;
  - d) la redazione del DVR e gli ulteriori adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i., dandone comunicazione al COMUNE e promuovendo gli adeguati coordinamenti utilizzatori degli spazi, gli utenti e le ditte manutentrici;
  - e) gli adempimenti di cui al titolo IV del D.Lgs. 81/08 in caso di lavori, quali nomina CSP e CSE, redazione PSC, invio notifiche preliminari e quant'altro previsto nel citato decreto;
  - f) la nomina del terzo responsabile per quanto riguarda l'impianto termico e di condizionamento (e ricambio d'aria), nel caso in cui sia obbligatorio per legge.

### Art. 5 – Facoltà dell'EAP

1. L'EAP avrà la facoltà di:
- a) svolgere all'interno dell'impianto tutte le attività consentite dal precedente art. 2;
  - b) concedere in utilizzo della struttura a terzi secondo le tariffe definite dall'AP, rilasciando idonea autorizzazione preventiva e trasmettendola contestualmente all'AP;
  - c) realizzare la gestione della pubblicità negli spazi in disposizione e/o in ulteriori spazi messi eventualmente a disposizione dall'AP, previa le specifiche autorizzazioni, nulla osta e quant'altro da richiedersi a cura e spese dell'EAP, in conformità alle specifiche discipline, anche locali, applicabili. Ogni tassa o imposta è a totale carico dell'EAP. Si precisa che gli sponsor coinvolti dovranno possedere i seguenti requisiti: assenza di conflitto di interesse tra l'attività svolta e quella oggetto della sponsorizzazione, assenza di pregiudizio o danno all'immagine dell'AP, assenza di contenzioso con l'AP. Sono in ogni caso escluse le sponsorizzazioni riguardanti la propaganda di natura politica, sindacale e/o religiosa; la pubblicità diretta o collegata ai giochi d'azzardo, slot machine, materiali di dubbia moralità; i messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o comunque lesive della dignità umana, o collegabili a maltrattamenti e/o violenza sugli animali;
  - d) svolgere nell'ambito delle proprie manifestazioni negli spazi dati in concessione e nelle zone a ciò destinate, attività commerciali connesse agli scopi istituzionali, accessorie e strettamente collegate all'attività espletata, al fine della raccolta pubblica di fondi. Tali attività, nel rispetto della vigente disciplina di settore, anche locale, potranno essere svolte anche da sub-concessionari purché in possesso dei requisiti specifici richiesti dalla disciplina applicabile ed espressamente autorizzati dall'AP;
  - e) utilizzare tendoni, gazebo e altre strutture ritenute utili per l'organizzazione di eventi (di durata non superiore a giorni 10, salvo parere favorevole della Giunta Comunale), purché l'EAP dimostri il possesso delle necessarie certificazioni di sicurezza e sotto la propria responsabilità.

# PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE MONTE DI NESE

2. Le autorizzazioni e quant'altro attinente alla gestione delle predette attività verranno rilasciate dall'AP in conformità alla disciplina, anche locale, in vigore.

## **Art. 6 – Divieti imposti all'EAP**

1. All'EAP è assolutamente vietato:
  - a. collocare giochi e intrattenimenti comunque denominati per il gioco d'azzardo.
  - b. fare attività di propaganda di natura politica, salvo quella collegata alle elezioni amministrative garantendo pari opportunità a tutte le liste, sindacale e/o religiosa; esposizione o vendita di materiali di dubbia moralità; ospitare e/o svolgere spettacoli di dubbia moralità; esporre messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o comunque lesive della dignità umana, o collegabili a maltrattamenti e/o violenza sugli animali;
  - c. destinare i beni ad uso diverso da quello stabilito;
  - d. la sub concessione totale o parziale della gestione del complesso salvo preventivo consenso formale dell'AP;
  - e. apportare modifiche alle strutture e attrezzature comunali senza il preventivo consenso formale dell'AP;
  - f. procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli impianti e strutture concesse, senza il consenso scritto dell'AP e nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti;
  - g. alienare o distruggere le attrezzature e i beni mobili consegnati dall'AP.

## **Art. 7 – Oneri in carico all'AP. Controllo**

1. L'AP provvede a sue spese al pagamento delle opere di manutenzione straordinaria, nonché alle opere di ampliamento e/o trasformazione che a suo insindacabile giudizio dovesse ritenere di eseguire.
2. L'EAP non può pretendere alcun indennizzo per mancato introito a causa della sospensione dell'attività derivante dagli interventi di cui al precedente comma o per interventi di messa in sicurezza della struttura determinati dall'adeguamento a sopravvenute norme di legge o a cause di forza maggiore.
3. L'AP ha piena facoltà di controllare la gestione dell'impianto, a mezzo di propri funzionari. Le verifiche ed i controlli possono essere effettuati liberamente senza formalità e senza preavviso alcuno.
4. Entro il 30 settembre di ogni anno, l'EAP è obbligato a chiedere sopralluogo congiunto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, per accertare il permanere della buona condizione dei luoghi e nella fattispecie della corretta gestione degli impianti. Il tutto sarà attestato con apposito verbale sottoscritto tra le parti, il quale avrà tra gli allegati, le copie delle attestazioni di verifica periodica e/o copie dei registri dalle quali sia appurabile l'avvenuta verifica di cui al precedente art. 3, comma 9, lett d.

## **Art. 8 – Controprestazioni in favore dell'AP**

1. L'AP, previa comunicazione e coordinamento con l'EAP, si riserva l'utilizzo gratuito ed esclusivo dell'impianto, impianti ed attrezzature incluse, e l'area esterna per:
  - a. attività sportive scolastiche e/o giovanili quali giochi della gioventù, Alzaniadi o attività similari comunque denominate, nel numero di 4 giornate annue;
  - b. partite di calcio benefiche o di rappresentanza nel numero di 4 annue;
2. La previsione di cui al precedente comma si applica sia ad attività proprie dell'AP che ad attività specificatamente individuate e patrocinate dallo stesso, ma gestite da Enti terzi in particolare la Consulta frazionale e gli istituti scolastici del territorio, escludendo comunque quelle a scopo di lucro.
3. Alle iniziative comunali di cui al presente articolo l'EAP deve garantire adeguata assistenza tecnica durante la preparazione e lo svolgimento dell'evento ai fini della corretta gestione dello spazio e la buona riuscita degli eventi.
4. L'EAP deve garantire la propria collaborazione con le strutture ricettive della città nonché con le associazioni di promozione turistica (Pro loco Alzano Lombardo e PromoSerio), in occasione dello svolgimento di iniziative di qualsiasi natura.
5. I costi di pulizia, di utenza, di assistenza tecnica e in generale di utilizzo dell'impianto correlati all'uso del bene da parte dell'AP di cui al presente articolo, sono in capo all'EAP.