

**SCHEMA CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEL CENTRO  
BENESSERE PRESSO LA CITTA' UNIVERSITARIA DELLA  
CONCILIAZIONE**

L'anno duemiladiciassette, il giorno .... del mese di \_\_\_\_\_, in Grugliasco,  
c/o la sede della Società LE SERRE sita al secondo piano di Via T. Lanza n. 32,

**TRA**

- \_\_\_\_\_ (Partita IVA n.), con sede in Grugliasco, alla  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nella persona del Legale Rappresentante,  
Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - C.F.  
\_\_\_\_\_ ;

**E**

-La **Società LE SERRE S.R.L** (Partita IVA n. 07868770012), con sede legale in  
GRUGLIASCO, alla Via Tiziano Lanza n°31, in persona del direttore, il Sig.  
Cucchietti Marco, nato a Torino, il 26/01/1976, domiciliato in GRUGLIASCO, alla  
Via Tiziano Lanza n°31 ai fini del presente atto, che qui stipula in nome, per conto e  
nell'interesse della Società che rappresenta-

**PREMESSO CHE:**

- 1) La Società LE SERRE SRL ha avviato una procedura di gara informale per  
l'affidamento della gestione del centro benessere sito all'intermo della  
CITTA' UNIVERSITARIA della CONCILIAZIONE come da planimetria  
unita sub a) alla presente scrittura per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) In data \_\_\_\_\_ a seguito dell'espletamento della predetta gara sono stati  
approvati i verbali di gara NN del \_\_\_\_\_ e disposto l'affidamento della  
gestione al soggetto individuato quale affidatario.

Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate ed individuate convengono e stipulano quanto segue:.

#### Articolo 1

##### (CONSENSO E OGGETTO)

La Società LE SERRE SRL concede ed affida in gestione a ..... (in seguito indicato per brevità gestore) che accetta il Centro Benessere sito all'interno della Città' Universitaria della Conciliazione, comprensivo di spogliatoi/camerini, servizi igienici, magazzini, sale trattamenti, bagno turco, locale piscina, zona sauna e di tutte le attrezzature di cui all'inventario depositato agli atti della Segreteria della Società - di cui il gestore dichiara di aver piena conoscenza - nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### ARTICOLO 2

##### (DURATA)

La presente convenzione avrà la durata di n. 6 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione e, alla scadenza, potrà essere rinnovata previa apposita disposizione della Società LE SERRE SRL. E' esclusa ogni forma di rinnovo tacito del contratto.

#### ARTICOLO 3

##### (Prezzo)

Il Gestore verserà alla Società entro la data del \_\_\_\_\_ di ogni anno, a titolo di canone di concessione, l'importo annuo di Eu .....IVA ESCLUSA così come determinato a seguito della gara espletata in data \_\_\_\_\_; Detto canone sarà adeguato annualmente al coefficiente Istat nella misura del 100%

#### ARTICOLO 4

##### (ONERI e RESPONSABILITA' DEL GESTORE)

Il Gestore dovrà:

- realizzare la gestione secondo quanto descritto nella proposta di gara. Eventuali variazioni che si dovessero rendere necessarie e comunque per cause non imputabili al concessionario dovranno essere autorizzate dalla Società come da successivo articolo 5.
- Farsi carico delle verifiche di legge periodiche sugli impianti e/o di qualsivoglia altra attività manutentiva prevista dalla normativa vigente per la piena sicurezza della struttura.
- Ottenere a propria cura e spese le autorizzazioni necessarie per il funzionamento del Centro Benessere;
- Rispettare le norme vigenti in ordine alle emissioni e/o immissioni.
- custodire ed all'occorrenza far funzionare, avvalendosi di personale tecnicamente preparato e con la massima diligenza, le attrezzature e le apparecchiature installate e/o rese disponibili dalla Società LE SERRE all'interno del bene dato in gestione;
- Farsi carico degli oneri relativi al funzionamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi annessi, impegnandosi a garantire la loro perfetta efficienza per tutta la durata dell'affidamento;
- Sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria degli impianti e dei locali (sede, sauna, bagno turco, locali piscina, magazzini); la manutenzione dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI, della normativa antincendio e delle norme relative alla sicurezza degli impianti stabilite dalla L. 81/2008. Nella "manutenzione ordinaria degli impianti e dei locali" in gestione di cui sopra sono compresi, a mero titolo esemplificativo, i seguenti obblighi:
  - 1) pulizia e disgorgatura delle tubazioni di scarico dell'impianto gestito;
  - 2) verifica periodica degli idranti e verifica/ricarica periodica degli estintori;

- 3) riparazioni e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di pavimenti e rivestimenti interni conseguenti a negligenze d'uso;
- 4) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di infissi e serramenti interni;
- 5) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature, anche elettriche, nonché degli impianti idrici, in conseguenza dell'uso;
- 6) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche ed idriche installate, degli impianti di suoneria e di allarme; ogni intervento impiantistico (sia elettrico che idraulico) dovrà essere eseguito e certificato esclusivamente da personale specializzato, anche mediante consegna di idonee certificazioni sulla regolare esecuzione dell'intervento alla Società Le SERRE;
- 7) sostituzione di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione relativi locali affidati;
- 8) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi interni alla struttura gestita;
- 9) custodia, manutenzione e necessarie sostituzioni dovute all'usura di tutte le parti mobili e delle attrezzature;
- 10) verifica periodica degli impianti di messa a terra;
- 11) attuare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale in materia, effettuare apposita iscrizione per la Tariffa Igiene Ambientale e sostenere le spese per pagamento della TARI.
- 12) La Società si riserva di far ispezionare, in qualsiasi momento, la struttura ed i locali da proprio personale munito di tesserino di riconoscimento.  
Tale controllo è discrezionale e pertanto non esonera l'Associazione dal

rispetto delle norme in vigore e degli obblighi assunti a seguito della sottoscrizione della presente Convenzione.

Il Gestore si impegna e si obbliga a mantenere gli impianti in questione in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterli riconsegnare al concedente al termine della gestione in perfetto stato di funzionalità

Il Gestore si impegna al pieno rispetto delle prassi e del Regolamento della Città Universitaria della Conciliazione, garantendo il regolare afflusso e deflusso del pubblico, anche in regime di sicurezza.

#### ARTICOLO 5

##### (SERVIZI AGGIUNTIVI E ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI, SPONSORIZZAZIONI)

E' consentito al concessionario, per il mantenimento dell'equilibrio economico della concessione, utilizzare la struttura per servizi aggiuntivi, a titolo oneroso, purché non pregiudichino le finalità sociali e la normale attività della Città Universitaria della Conciliazione, ovvero possano arrecare disturbo al normale svolgimento della medesima. Tali servizi non devono prevalere e/o sostituire l'attività principale oggetto della concessione. Il concessionario può proporre nel corso della concessione, eventuali variazioni tecnico-gestionali in relazione a documentate modificazione dei bisogni della specifica cittadinanza a cui è diretto il servizio. Tali eventuali variazioni dovranno, comunque e preliminarmente, essere sottoposte all'Amministrazione concedente per la verifica di congruità con l'oggetto della concessione e specifica autorizzazione.

Il concessionario potrà, altresì, utilizzare sponsorizzazioni, da esercitare mediante accordi da stipularsi direttamente con le ditte interessate, precisando che non sono

ammesse – in ogni caso - sponsorizzazioni:

- dalle quali possa derivare un conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata;
- che possano configurare un possibile pregiudizio o danno all'immagine del Comune di Grugliasco e/o alla Società LE SERRE SRL;
- che abbiano un contenuto di propaganda di natura politica, sindacale, filosofica o religiosa;
- che contengano messaggi offensivi incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia;
- che siano reputabili in linea generale inopportune o inaccettabili in relazione alle finalità del servizio e al pubblico al quale è diretto.

Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del Concessionario, al quale fanno altresì carico tutti gli oneri relativi al pagamento delle tasse previste dalle vigenti normative, autorizzazioni o licenze senza le quali non può svolgere attività economiche collaterali. Nessun contratto, inerente dette attività, può avere durata superiore alla durata della concessione.

## ARTICOLO 6

### (CODICE COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI)

Il gestore si impegna, altresì, ad osservare a far osservare ai propri collaboratori – a qualsiasi titolo -, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal DPR 62/2013 (codice di comportamento dei dipendenti pubblici) ai sensi dell'articolo 2 comma 3 dello stesso DPR. L'aggiudicatario si impegna a trasmettere copia del DPR ai propri collaboratori a qualsiasi titolo e a fornire prova dell'avvenuta comunicazione. La violazione degli obblighi del DPR predetto può costituire causa di risoluzione contrattuale. La Società LE SERRE,

verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al gestore il fatto assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni

#### ARTICOLO 7

##### (PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI ED IGIENE DEL LAVORO)

Il Gestore si obbliga ad osservare le norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, nonché tutti gli adempimenti previsti dal Dlg. 81/2008 smi in materia di sicurezza dei lavoratori, con acquisizione del piano di emergenza della struttura predisposta dalla Società Le Serre ed il coordinamento con la Società stessa per la definizione delle procedure di sicurezza. Per il servizio oggetto del presente capitolato l'Amministrazione concedente non procede alla redazione del DUVRI in quanto non vi sono rischi legati ad interferenza con lavoratori della Società LE SERRE SRL ma, come sopra indicato, vi potranno essere eventuali interferenze, con altre ditte che andranno a svolgere un servizio e/o lavoro all'interno dell'edificio in argomento. Qualora si manifestino eventuali interferenze con attività di competenza di lavoratori del Comune di Grugliasco e/o della Società LE SERRE SRL il concessionario dovrà prendere parte alle necessarie attività di coordinamento e cooperazione previste dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008: il concessionario dovrà obbligatoriamente prima dell'inizio delle proprie attività consegnare alla Società LE SERRE la dichiarazione di ottemperanza delle misure di igiene e sicurezza sul lavoro. In ogni caso, il Gestore dovrà garantire l'efficace gestione del Piano per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti

#### ARTICOLO 8

##### (UTENZE, IMPOSTE E TASSE)

Il Gestore si impegna e si obbliga a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i diversi contratti di utenza connessi al Centro Benessere, per tutta la durata della gestione della struttura stessa;

All'uopo lo stesso sosterrà le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, gas, tasse di smaltimento rifiuti e/o pubblicità ecc..nonchè per i materiali necessari per la pulizia ed il riordino degli ambienti, e quant'altro necessario alla normale attività del Centro Benessere;

Sono a carico del Gestore tutte le imposte, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti all'esercizio commerciale.

#### ARTICOLO 9

##### (ONERI A CARICO DELLA SOCIETA' LE SERRE)

Salvo gli investimenti e le manutenzioni extra proposte in sede di gara dal Gestore e di cui al successivo articolo 7 sono a carico della Società LE SERRE SRL e/o il COMUNE DI GRUGLIASCO le manutenzioni straordinarie della struttura.

#### ARTICOLO 10

##### (INVESTIMENTI DEL GESTORE)

Il Gestore è obbligato a porre in essere le miglorie - con le modalità e le tempistiche di cui al piano di manutenzione per la sicurezza della struttura, computo metrico e cronoprogramma - di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara che si richiama integralmente quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

Il Gestore si obbliga a produrre alla Società le idonee certificazioni dei lavori eseguiti/interventi di volta in volta.

Nessuna altra modifica o sostituzione rispetto allo stato della struttura al momento dell'affidamento può essere apportata dal gestore, anche se a sua cura e spese, senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della Società LE SERRE concedente.

Tutte le opere fisse o mobili e le migliorie realizzate dal gestore in forza del presente atto e delle proposte progettuali presentate in sede di gara, ivi comprese le attrezzature ed i sussidi per le varie attività, diverranno de jure di proprietà della Società sin dal momento della loro realizzazione od acquisizione. Per tali interventi il gestore non potrà pretendere rimborsi né da parte dell'Ente proprietario né da parte dell'eventuale subentrante nella gestione.

Il materiale o gli elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza od imperizia del gestore dovranno essere sostituiti o ripristinati a cura e spese del medesimo.

Il Comune e/o la Società LE SERRE si riserva la facoltà di accedere in qualunque momento alla struttura al fine di effettuare attività di vigilanza e controllo sull'adempimento degli obblighi assunti dal gestore con il presente atto.

Sei mesi prima della scadenza della concessione, si effettuerà una visita ispettiva, in contraddittorio tra le parti, per verificare lo stato manutentivo della struttura. Nel caso in cui fossero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente all'esecuzione di tutti gli interventi ordinati dai competenti uffici comunali, al fine di restituire l'immobile in uno stato di manutenzione adeguato.

La Società Le Serre si riserva la facoltà di eseguire, anche senza preavviso, sopralluoghi nella struttura tramite propri tecnici, al fine di verificare il rispetto degli obblighi di manutenzione e mantenimento delle condizioni di sicurezza di cui sopra, senza che il concessionario possa sollevare eccezioni. Si riserva, altresì, la facoltà di ordinare al concessionario l'esecuzione di quegli interventi che si reputassero necessari per garantire il livello minimo di sicurezza, decoro ed igiene nonché di adeguamento alle normative vigenti al momento della verifica. In caso di reiterata

inadempienza il concedente si riserva la facoltà di intervenire d' ufficio, tramite proprie imprese ed a spese del concessionario

#### ARTICOLO 11

##### (DIVIETO DI SUBCONCESSIONE)

È fatto divieto assoluto di cedere o sub-affidare in tutto od in parte la gestione del Centro Benessere, pena la revoca della concessione

#### ART 12

##### CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

Viene pronunciata la decadenza della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 (quindici) giorni, nei seguenti casi:

- a) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la pre-ventiva autorizzazione della Società LE SERRE;

- b) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- d) cessione della convenzione.

La convenzione può essere revocata nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per il venire meno della fiducia nei confronti del gestore dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti, incompatibili con il tipo di “gestione” costituente una delle finalità della presente convenzione.

La concessione può essere risolta, a termini di legge, per inadempimento dei seguenti obblighi rilevanti per il Gestore:

- a) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- b) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata;
- c) rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso;
- d) grave compromissione dell'igiene;
- e) gravi inadempienze relative all'attuazione del programma di manutenzione straordinaria e migliorativa;
- f) chiusura ingiustificata del complesso o di sue parti rilevanti per più di 30 (trenta) giorni nel corso di un esercizio finanziario.

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile. Il diritto di recesso è riconosciuto al gestore solo nel caso estinzione o scioglimento. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata al Concedente almeno sei mesi prima.

## ARTICOLO 13

### (GARANZIE)

Il gestore assume a proprio carico esclusivo la responsabilità per tutti i danni che saranno eventualmente subiti dall'immobile e/o da persone e cose di proprietà di terzi a partire dalla data della presente scrittura derivanti da fatti od omissioni proprie, nonché da sue colpe per spandimento di acqua, di liquidi infiammabili e per ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del Centro Benessere.

Il Gestore si impegna a sottoscrivere idonee polizze di garanzia a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia, con obbligo di darne prova alla Società LE SERRE SRL su richiesta e con specifica previsione che "il gestore risulta quale beneficiario limitatamente ai beni di sua proprietà".

A garanzia delle obbligazioni di cui sopra il Gestore ha depositato idonee polizze assicurative e a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Gestore ha costituito idonea cauzione del valore del 15% del valore contrattuale stimato posto a base di gara in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) e cioè € \_\_\_\_\_,00 (euro novemila/00) accettata con provvedimento n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

#### ARTICOLO 14

##### (PENALITÀ - INCAMERAMENTO DELLA CAUZIONE)

1. Per i seguenti inadempimenti o inosservanze della presente convenzione si applicano, previa contestazione, le seguenti penali:

a) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del complesso o di sue parti: €.100.00= (euro cento);

b) per opere di manutenzione, tra cui la verifica periodica delle messe a terra e dei sistemi di antincendio e/o le prescrizioni di cui al Dlgs 81/2008 e/o pulizia ordinarie e programmate non effettuate: €.500.00= (euro cento);;

- c) per ogni miglioria e/o investimento di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara non effettuata e/o in ritardo rispetto al cronoprogramma €1.000.00= (euro mille);
- d) per ogni certificazione di conformità e/o di regolare esecuzione della miglioria a carico del Gestore non prodotto alla Società LE SERRE al termine della sua realizzazione: €100.00= (euro cento);

#### ARTICOLO 15

(TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI)

Il Gestore assume, in caso di trasferimenti economici, tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

Il Gestore si impegna, altresì, a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura –ufficio territoriale del Governo della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di cui alla predetta Legge.

ARTICOLO 16

(SPESE CONTRATTUALI e Disciplina Fiscale)

Tutte le spese inerenti alla stipula della presente convenzione sono poste a carico del gestore che se le assume.

La presente scrittura, redatta in duplice copia, avente ad oggetto la gestione di un bene immobile non in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata è soggetta a registrazione in caso d'uso secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 131/1986.

ARTICOLO 17

(Norme Finali)

Per quanto non precisato nel presente accordo si applicano le disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

Grugliasco, --/--/2017

Si allega:

Sub A) Planimetria della struttura.

Letto, e sottoscritto:

La presente viene sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 2° comma CC Collegno,

---

Grugliasco, --/--/2017

Letto, e sottoscritto: