

**AFFIDAMENTO TEMPORANEO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLE ATTIVITA' SVOLGIBILI NEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA PISCINA DELLA SCHIRANNA SITA IN VARESE, VIA LUNGOLAGO DEI CANOTTIERI N. 15**

L'anno 2021 addì 30 del mese di settembre, con la presente scrittura privata,

Aspem Reti s.r.l., cod. fiscale n. 02747480123, PEC pec.segreteria@pec.aspemreti.it, tel 0332/1610545, rappresentata dall' Amministratore Unico, Sig. Alfonso Minonzio nato a Varese il 20/11/1953, cod. fiscale ~~02747480123~~ 535206820 domiciliato per la sua funzione presso la sede dell'ente in Varese, Via Cairoli n. 6 (d'ora in poi ASPEM RETI)

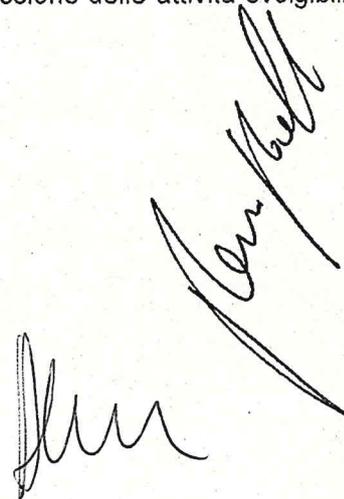
E

l'Associazione Società Canottieri Varese / ASD con sede in Varese, via Lungolago dei Canottieri n. 21, nella persona del suo legale rappresentante sig. Mauro Morello, nato a Varese il 06.03.1972, C.F. MRLMRA72C06L682H, in forza della facoltà conferitagli dallo statuto e dal mandato del Consiglio Direttivo dell'ASD Società Canottieri Varese, di seguito per brevità "Concessionaria",

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Varese è proprietario del compendio immobiliare ad uso sportivo denominato "Lido Piscine Schiranna" sito in Varese, via Lungolago dei Canottieri;
- il Consiglio Comunale di Varese, con deliberazione n. 24 del 12.03.2009, ha deliberato la concessione a favore di Aspem Reti del predetto compendio immobiliare sportivo;
- Aspem Reti è concessionaria, in forza del contratto stipulato con il Comune di Varese in data 18.8.2009, rep. 30950, di tale compendio immobiliare;
- in esito ad avviso di selezione pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L.R. 27/2006, si è affidata in concessione la gestione di tutte le attività svolgibili (n.b. bar, ristorazione e gestione degli impianti natatori) all'interno del complesso "Lido Piscine Schiranna" per il triennio 2017 – 2020 e, in conformità alle valutazioni di apposita Commissione giudicatrice, è stata disposta l'assegnazione della concessione del predetto compendio ad ASD Canottieri Varese;
- tale contratto di concessione con ASD Canottieri Varese per lo svolgimento dei servizi di ristorazione, bar e gestione delle piscine del compendio è scaduto in data 30 aprile 2020;
- Società Canottieri Varese in detto periodo di affidamento si è distinta nella gestione del compendio con apprezzamenti da parte dell'utenza cittadina per il servizio reso e le sue modalità;
- nulla è dovuto ad oggi da Società Canottieri Varese ad Aspem Reti per il periodo di affidamento pregresso;
- Società Canottieri Varese si è resa disponibile all'affidamento temporaneo del compendio oggetto della presente solo per non privare la cittadinanza dell'offerta della Piscina Comunale del Lido, fatto che provocherebbe un disservizio comunque a lei non imputabile, pur prendendo atto del tempo esiguo per l'avviamento dell'attività;
- ora, con determinazione dell'Amministratore Unico di Aspem Reti n. 294 del 28/05/2021 è stato approvato l'affidamento temporaneo (per il periodo giugno 2021 – ottobre 2021) della concessione delle attività svolgibili (bar, ristorazione e gestione delle piscine) nel compendio.

\*\*\*



Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

## **Art. 1- Premesse.**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

## **Art. 2- Oggetto e durata**

Aspem Reti affida ad ASD Società Canottieri Varese la gestione delle attività sportive natatorie e/o ricreative, ivi compreso il servizio di bar e ristorazione, svolgibili nel compendio immobiliare ad uso sportivo denominato Piscine Lido Schiranna sito in Varese, via Lungolago dei Canottieri, n. 15, come già identificato nella planimetria allegata alla determina dell'A.U. di ASPEM Reti n. 172 del 16 maggio 2017, già sottoscritta ed accettata dalla prefata Società.

ASPEM Reti garantisce comunque, che tutti gli impianti tecnologici, elettrici, edili, idraulici, ecc. sono stati realizzati e mantenuti nel rispetto delle normative di sicurezza esistenti in materia.

Gli stessi impianti e materiali dovranno essere riconsegnati alla scadenza nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Incaricati di Aspem Reti potranno provvedere, nel corso dello svolgimento dell'esercizio delle attività affidate ad ASD Canottieri Varese, ad effettuare:

- una ricognizione degli immobili, infissi, attrezzature, apparecchiature, arredi;
- una verifica dello stato d'uso e di manutenzione;
- la redazione dell'inventario al momento della riconsegna.

ASD Canottieri Varese permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati di ASPEM Reti e/o del Comune di Varese riterranno opportuno effettuare.

ASPEM Reti potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni non potranno mai essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Il presente accordo ha durata sino al 31 ottobre 2021.

## **Art. 3 – Accettazione dell'incarico di affidamento della gestione**

Il concessionario ASD Società Canottieri Varese accetta la gestione del compendio immobiliare di cui trattasi allo scopo di favorire lo sviluppo della pratica delle attività sportive compatibili con le destinazioni d'uso delle strutture e delle attrezzature e si obbliga ad utilizzarlo e gestirlo secondo le previsioni di cui alla presente convenzione.

## **Art. 4 - Canone**

L'ammontare del canone mensile è stabilito in euro 3.000,00 (tremila), oltre IVA.

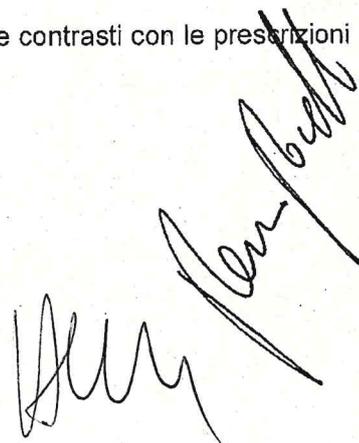
Il predetto canone dovrà essere corrisposto in rate anticipate pari ad euro 3.000,00 (tremila/00) ciascuna, che dovranno essere saldate entro e non oltre il giorno 10 di ciascuno dei mesi di giugno, luglio, agosto, settembre e ottobre 2021.

In caso di mancato pagamento oltre quindici giorni rispetto alla scadenza indicata nel precedente paragrafo, Aspem Reti sarà libera di procedere alla risoluzione della presente convenzione nonché di agire in giudizio per il recupero delle somme dovute, imputando al debitore gli interessi legali per il ritardato pagamento dal giorno della scadenza delle somme dovute al saldo.

## **Art. 5 – Obblighi del concessionario**

1. Il Concessionario si obbliga:

a) a non svolgere nel compendio in questione e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente convenzione, salvo preventivo consenso da parte di Aspem Reti ;



- b) ad assumere la custodia e la sorveglianza del compendio e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- c) a segnalare immediatamente al concedente tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività relative alla gestione del compendio;
- d) a tenere indenne Aspem Reti da qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione;
- e) ad applicare le tariffe stabilite nel contratto sottoscritto tra Comune di Varese e Aspem Reti;
- g) a segnalare ad Aspem Reti la necessità di eventuali interventi straordinari alle strutture, agli impianti, etc. ;
- f) a non introdurre automezzi (a qualsiasi titolo e causa) nell'area di sedime del compendio, ad eccezione delle aree di parcheggio limitrofe esterne, salvo che per l'ingresso e la sosta esclusivamente deputate al carico ed allo scarico delle merci, limitatamente al tempo per ciò necessario;
- g) ad effettuare gli interventi ed a sostenere totalmente le spese per la manutenzione ordinaria necessarie ed indispensabili per il buon funzionamento del compendio oggetto della presente convenzione;
- h) ad assicurare la perfetta regolarità e la completa efficienza dei vari servizi, impianti ed attrezzature, a garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di urgenza, nonché una continua, attenta e sicura sorveglianza igienica e comportamentale dei frequentatori del compendio, evitando attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- i) a limitare l'accesso al compendio ad un numero adeguato di utenti, in base alla capacità ricettiva, ai sensi delle vigenti disposizioni in merito alla vigilanza igienico - sanitaria e di sicurezza e prevenzione dagli infortuni e soprattutto alle norme anti Covid 19, assumendosi ogni eventuale responsabilità per incidenti o danni causati da assembramenti di persone;
- l) ad assumere a proprio carico tasse, imposte e premi per le assicurazioni per la responsabilità civile (anche per il periodo di chiusura della piscina) con massimali non inferiori a quelli stabiliti nel contratto di concessione in essere tra Comune di Varese ed Aspem Reti e a consegnarne copia ad Aspem Reti;
- m) a stipulare i contratti ed assumere a proprio carico le spese di pulizia, di telefono, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per la fornitura di acqua potabile, compresi i consumi e le quote fisse, e comunque tutte le spese per le utenze di cui necessita il compendio;
- n) a provvedere ad intestare a suo nome i contratti di utenza relativi agli impianti esistenti;
- o) a garantire adeguato riscaldamento dell'aria e dell'acqua negli spogliatoi e nei servizi igienici;
- p) a realizzare campagne promozionali e di sensibilizzazione al fine di migliorare la collaborazione e la partecipazione dell'utenza, ed a promuovere l'allargamento della base degli utenti;
- q) a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente convenzione garantendone la sicurezza;
- r) ad effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque ad eseguire le eventuali manutenzioni e riparazioni non poste a carico del concedente senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.

## **Art. 6 – Adempimenti del Concessionario**

1. Il concessionario, fermo quanto previsto nell'offerta presentata, è tenuto a provvedere a sua totale cura e spesa:

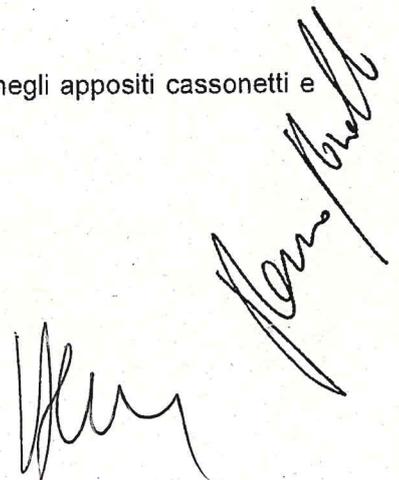
a) alle operazioni giornaliere di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria, consistenti:

a1) per la piscina:

- lavaggio e pulizia delle piscine con prodotti ed attrezzature adeguati;
- pulizia e disinfezione di spogliatoi e servizi con l'ausilio di idonei prodotti per l'igiene;

a2) per le aree interne ed esterne:

- pulizia del giardino, dei viali di accesso, dei marciapiedi, dei parcheggi;
- svuotamento dei cestini raccogli rifiuti e conferimento dei rifiuti stessi negli appositi cassonetti e contenitori;



a3) per il bar ed il ristorante:

- lavaggio e pulizia con prodotti ed attrezzature adeguati;
- sostituzione di eventuali attrezzature connesse all'attività che dovessero essere danneggiati;

b) alle seguenti operazioni periodiche o occasionali di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria:

- pulizia generale, disinfezione periodica e disinfestazione, quando necessaria, dei servizi e locali annessi;
- pulizia intorno alle piante, prati, siepi con asportazione del fogliame di risulta delle aree di pertinenza, interne ed esterne;
- sfalcio delle aree prative, raccolta e smaltimento dell'erba, irrigazione e regolazione delle piante e delle siepi (interne ed esterne) di pertinenza;
- ritocchi alle tinteggiature interne ed esterne ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- annaffiamento, concimazione, sfalcio delle aree a prato;
- fornitura di generi per il funzionamento, manutenzione, gestione del compendio quali disinfettanti, cloro, lubrificanti, detergenti, accessori igienici, suppellettili, ecc.;

b.1) per gli impianti elettrici:

- sostituzione di lampade e prese o spine deterioratesi;
- modifica agli impianti (previo nulla-osta del concedente) per le proprie esigenze organizzative;
- riparazione delle apparecchiature manomesse o lesionate per l'uso;
- controllo periodico delle linee esterne e dei quadri comando e loro mantenimento a norma di legge;

b.2) per l'impianto igienico - sanitario:

- pulizia periodica, spurgo e disinfezione di tutte le apparecchiature esistenti (lavandini, turche, ecc.) nonché delle relative condotte;
- sostituzione di filtri e guarnizioni delle apparecchiature, soffioni negli spogliatoi;

b.3) per l'impianto antincendio:

- controllo e verifica periodica di funzionamento;
- manutenzione ordinaria;
- ricarica degli estintori;

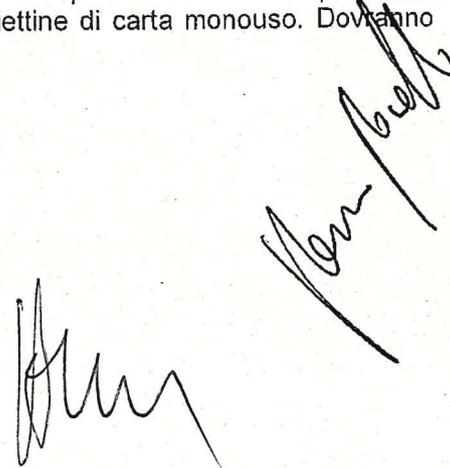
b.4) per i locali accessori:

- pulizia e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti di produzione dell'acqua calda, e mantenimento delle relative canne fumarie;
- pulizia e manutenzione di gronde e pluviali onde garantirne il perfetto funzionamento;
- piccole manutenzioni;

Il concessionario è tenuto a provvedere, ai fini della gestione, all'acquisto dei beni ed alla fornitura delle attrezzature ritenute necessarie in maniera adeguata, per numero, caratteristiche e dimensioni, ad un corretto espletamento dell'attività.

Il concessionario è tenuto a dotarsi dell'attrezzatura necessaria per un corretto svolgimento delle attività, degli indumenti degli operatori, dei detergenti, dei solventi, dei detersivi.

La pulizia e la manutenzione del compendio dovranno essere svolte in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive. Dovrà essere sempre mantenuta la disponibilità, dei saponi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviettine di carta monouso. Dovranno



essere inoltre sempre disponibili per l'uso le scope, gli spazzettoni, le spugne, gli stracci, e di ogni altro prodotto, strumento ed attrezzatura necessari.

E' fatto divieto al concessionario di manomettere, anche temporaneamente e per esigenze organizzative proprie, gli impianti esistenti (compresi i contenitori ed i locali tutti) senza aver ottenuto il preventivo nulla-osta del concedente.

Per la conduzione del compendio e delle attrezzature sportive il concessionario potrà avvalersi delle prestazioni specialistiche di terzi, restando il concedente estraneo da qualsiasi rapporto con essi, restando altresì indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità.

Il concessionario è tenuto ad effettuare tutte le forniture strumentali, connesse o complementari alle attività dianzi elencate, quantunque non indicate nella presente convenzione, senza che per ciò possa pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.

## **Art. 7 – Personale**

Il personale, dipendente, incaricato, volontario o comunque impiegato nelle attività oggetto della presente convenzione, deve tenere un contegno serio, civile, corretto e orientato al cliente e deve essere fornito di idonei elementi di riconoscimento.

Il concessionario è tenuto a sostituire il personale giudicato inidoneo per manifesto difetto di capacità professionale o per comportamento non confacente alle esigenze della gestione.

## **Art. 8 – Responsabilità**

Il concessionario è responsabile della custodia e della costante vigilanza del compendio durante l'apertura al pubblico delle piscine e dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concessionario assume in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni o di danni arrecati a persone o a cose nell'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione ed è pertanto tenuto a stipulare idoneo contratto per l'assicurazione della responsabilità civile verso terzi (per tutto il periodo contrattuale), con massimali non inferiori a quelli indicati nel contratto di concessione in essere tra Comune di Varese ed Aspem Reti e che costituisce parte integrante del presente contratto.

Il concessionario prende atto dei rischi specifici esistenti ed assume a proprio carico l'obbligo di adottare le misure di sicurezza e di prevenzione per la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, degli utenti, e di chiunque acceda al compendio. Tali misure dovranno essere evidenziate nel documento di valutazione dei rischi (DVR), redatto ai sensi del D. Lgs. 81/2008, che il concessionario dovrà rendere disponibile ad Aspem Reti.

Il concessionario è altresì responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità del compendio ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare tempestivamente ad Aspem Reti situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte della stessa Società al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza del compendio ai sensi delle norme vigenti in materia.

## **Art. 9 – Tutela degli addetti**

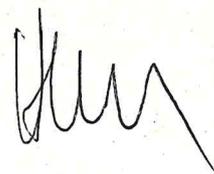
Il concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della convenzione.

Il concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

Il concessionario si impegna a stipulare adeguata copertura assicurativa per eventuali volontari impegnati nelle attività oggetto della presente convenzione contro infortuni e malattie, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

## **Art. 10 – Accesso e messa a disposizione del compendio per eventi.**

Aspem Reti presta il proprio assenso, e il concessionario ne dà atto, all' utilizzo del compendio oggetto della presente convenzione da parte del Comune di Varese o altro soggetto dallo stesso designato per la realizzazione



di eventuali manifestazioni sul Lago di Varese ed alla sospensione-interruzione dell'attività in essere per tutto il periodo della/e predetta/e manifestazione/i, senza alcun diritto in capo ad Aspem Reti ed al concessionario di alcuna forma di compensazione, indennizzo, risarcimento e/o rimborso per il mancato utilizzo del compendio per il periodo in questione.

In ragione di quanto previsto dal precedente comma 2 del presente articolo, le parti convengono che il compendio oggetto del presente bando dovrà essere messo a disposizione del Comune di Varese e/o altro soggetto che verrà indicato da Aspem Reti nei seguenti periodi in occasione dello svolgimento degli eventi sportivi di seguito indicati:

- 31 ottobre 2021 per il campionato italiano di Gran Fondo, Universitari e Master di Canottaggio.

#### **Art. 11 - Tariffe di accesso e uso**

Il concessionario provvede alla riscossione dei corrispettivi dei biglietti di accesso corrispondenti alle tariffe determinate, tenendone adeguata e separata contabilità su apposito registro in ottemperanza alle norme fiscali vigenti.

L'accertamento di applicazione di tariffe diverse da quelle prescritte, comporterà l'immediata risoluzione della convenzione, previa semplice comunicazione raccomandata.

Il concessionario si rende disponibile a fornire, ove richiesto dal concedente, un rendiconto degli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe di accesso e di un prospetto riassuntivo:

- \* dell'utilizzazione delle piscine da parte degli utenti;
- \* delle attività o manifestazioni svolte;
- \* delle manutenzioni effettuate;
- \* dei dipendenti, incaricati, volontari, comunque ed a qualsiasi titolo impiegati nella gestione.

Nel corso del periodo contrattuale ASD Società Canottieri Varese e Aspem Reti possono concordare l'introduzione di tariffe differenziate per favorire quelle fasce orarie di utilizzo che nel corso della gestione risultino poco frequentate.

#### **Art. 12 – Verbale di restituzione**

All'atto della riconsegna ad Aspem Reti del compendio sportivo e dei beni mobili oggetto della presente convenzione, deve essere redatto apposito verbale di riconsegna degli impianti e dei beni mobili, in accordo tra le parti.

I beni mobili ed immobili oggetto della presente convenzione dovranno essere riconsegnati allo scadere della convenzione, nello stato in cui si trovavano all'atto della consegna, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

#### **Art. 13 – Cessione e subconcessione.**

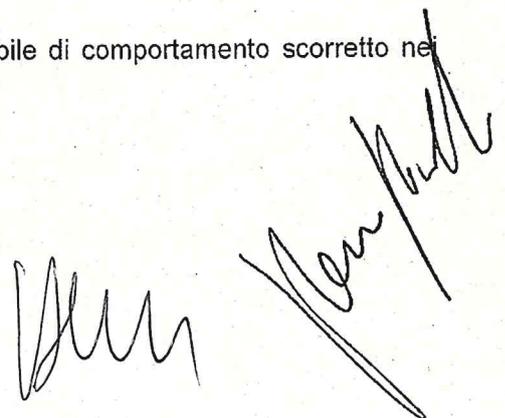
E' fatto espresso divieto al concessionario di cedere ad altri la gestione del compendio della piscina della Schiranna o parte di esso, fatta eccezione per il ramo somministrazione e/o adibire il compendio stesso o parte di esso a funzioni diverse da quelle per le quali è stata assentita la concessione.

In caso di mancata osservanza della presente disposizione si procederà all'immediata revoca della concessione dell'intero compendio senza alcun indennizzo e con riserva da parte di Aspem Reti di agire in giudizio per il risarcimento di tutti i danni.

#### **Art. 14 –Risoluzione della convenzione**

Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente convenzione il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- a) sospensione non autorizzata delle attività per più di due giorni consecutivi o 4 giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
- b) utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- c) mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti ;



- d) accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- e) mancata stipulazione delle polizze assicurative relative al personale impiegato;
- f) mancata intestazione dei contratti di utenza;
- h) scioglimento o cessazione della società/associazione assegnataria della gestione del compendio;
- i) cessione a terzi in toto o in parte della presente convenzione;
- j) gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla presente convenzione;
- l) mancata prestazione e presentazione delle polizze fideiussorie e delle garanzie assicurative previste dalla presente convenzione nei termini ivi previsti e con i massimali stabiliti.

## Art. 15 Penali

Al di là dei casi di risoluzione della convenzione e del risarcimento dei danni, Aspem Reti comminerà al concessionario il pagamento delle seguenti penali:

- a) di 300,00 euro per ogni giorno di mancata effettuazione delle attività;
- b) di 200,00 euro al giorno per la mancata apertura o anticipata chiusura in orario serale;
- c) di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo dalla richiesta, anche informale, del responsabile di Aspem Reti nell'esecuzione di intervento posto a carico dal gestore ai sensi della presente convenzione;
- d) di 50,00 euro per ogni infrazione all'obbligo di adeguato riscaldamento dell'aria e dell'acqua e dell'aria negli spogliatoi e nei servizi igienici;
- e) di 50,00 euro per ogni evento denotante comportamento scorretto nei confronti degli utenti o degli ospiti;
- f) di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo nell'intestazione dei contratti di utenza e nel rimborso di quanto dovuto ad Aspem Reti o al precedente intestatario;
- g) da 50,00 euro a 300,00 euro secondo la gravità dell'infrazione, per ogni altra inosservanza degli oneri contemplati dalla presente convenzione non comportante la sua decadenza;

Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal responsabile del servizio di Aspem Reti.

## Art. 16 – Foro competente.

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'applicazione della presente convenzione, è competente il foro di Varese.

## Art. 17 – Disposizioni finali.

1. Tutte le comunicazioni tra le parti dovranno essere inviate ai recapiti indicati in epigrafe.
2. Le parti che dovessero cambiare indirizzo, PEC e/o numero di telefax dovranno trasmettere idonea comunicazione a mezzo raccomandata a/r all'altra parte indicando i nuovi recapiti.
3. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Varese, 30 settembre 2021

Per ASPEM RETI s.r.l. ....

Per il Gestore  
ASD Società Canottieri Varese

**ASPEM RETI**

ASPEM RETI s.r.l.  
Via E. Cairrol, 6 - Varese  
C.F. / P. IVA 02747480123

Società Canottieri Varese S.D.  
Il Presidente