

**SCHEMA DI
CONVENZIONE TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E OLIMPICA
S.R.L. PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'USO PRIVATO
COORDINATO CON FINALITA' DI PUBBLICO INTERESSE DELLA
COSTRUENDA PALESTRA IN VIA FENULLI.**

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra

1. Il Comune di Reggio Emilia C.F, rappresentata da
..... In qualità di Dirigente del Settore , che agisce
in esecuzione della delibera della Giunta comunale
del..... n., dichiarata immediatamente
eseguibile

E

2. Olimpica s.r.l. C.F.: 01987400353 con sede in Reggio Emilia, Via A. B. Ruzante n. 5, rappresentata dal Sig. Alberto Costoli che interviene non in proprio conto ma in nome e per conto di OLIMPICA S.R.L. giusto i poteri ad esso conferiti in base alla carica di rappresentante legale;

3. Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, con sede in Reggio Emilia, Via Vittorio Veneto n. 8, C.F 91015830358, rappresentata da, che interviene non in proprio conto ma in nome e per conto della Diocesi, giusto i poteri ad esso conferiti da

premesse:

- Che Olimpica s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via A. B. Ruzante n. 5 C.F.: 01987400353, in forza di atto sottoscritto in data 27 novembre 2015, registrato a Reggio Emilia il 03/12/2015 al n. 6481 Serie 3, e di successivo atto integrativo in data 7 aprile 2016, registrato a Reggio Emilia l'11 aprile 2016 al n. 3055 Serie 3, è promissaria acquirente di un terreno sito in Comune di Reggio Emilia, Via Fenulli, catastalmente

identificato al F. 166 , Mapp. 355, di circa mq. 3.000,00, di proprietà della Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla;

- Che fin dal 2010 Olimpica s.r.l. organizza attività motorie, principalmente rivolte a scuole dell'infanzia, terza età, diversamente abili e bambini, utilizzando principalmente la palestra O.S.E.A. di Via della Canalina, 38;
- Che dal mese di settembre 2016, a seguito della decisione del Comune di Reggio Emilia di destinare la palestra O.S.E.A. alle sole attività motorie per diversamente abili, oltre 500 utenti e 7 istruttori vengono a trovarsi nella impossibilità di proseguire l'attività sportiva in struttura idonea;
- Che pertanto, al fine di consentire la prosecuzione delle suddette attività in struttura adeguata e collocata nel medesimo ambito territoriale, nonché al fine di completare l'offerta di strutture sportive a disposizione della collettività nella circoscrizione sud della città, è intenzione di Olimpica s.r.l. costruire sull'area sopra identificata un nuovo impianto sportivo, e precisamente una palestra;
- Che a tal fine Olimpica s.r.l. in forza delle sopra citate promesse di vendita, ha presentato al Comune di Reggio Emilia una richiesta di Permesso di Costruire in deroga, assunta in atti municipali in data 16/02/2016 al PS n. 868/2016, al PG n. 11699/2016, per la realizzazione sull'area sopra identificata di una palestra composta da 3 sale per attività motorie in genere, spogliatoi, servizi igienici, infermeria, parcheggio, come meglio evidenziato negli elaborati di progetto allegati all'istanza di PdC sopracitata;
- Che il RUE individua l'area catastalmente identificata con i seguenti estremi: F. 166 , Mapp. 355 quale "Aree per attrezzature e servizi di quartiere" (AR zone per attrezzature religiose)- art. 3.1.2 delle NA;
- Che pertanto si rende necessario inserire l'uso b.10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo, all'interno della zonizzazione dell'ambito AR "Aree per attrezzature e servizi di quartiere" (zone per attrezzature religiose);
- Che l'uso così come definito dall'art. 1.6.1 comma 4 delle NA del RUE comprende "aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo"; comprende inoltre "edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico";

- che la Legge Regionale n. 15/2013 “*Semplificazione della disciplina edilizia*” prevede all'art. 20 la possibilità di rilasciare un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- Che l'Amministrazione Comunale ha inoltrato alla locale prefettura la richiesta della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

Con deliberazione consigliere ID.n.del, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga da parte del dirigente competente a favore della sopra citata società per la realizzazione della nuova struttura sportiva in via Fenulli.

Ritenuto pertanto necessario disciplinare conseguentemente con apposita convenzione i rapporti tra Comune di Reggio Emilia e Olimpica s.r.l., al fine di vincolare l'intervento alla specifica destinazione prevista dal RUE e garantire il rispetto dell'interesse pubblico dell'opera in progetto.

Tutto ciò premesso e specificato, fra le parti come sopra identificate **si conviene e si stipula quanto segue:**

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse della deliberazione consigliere ID n.....,delformano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 -OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti fra il Comune di Reggio Emilia, e la società Olimpica s.r.l. per la realizzazione, la gestione e l'uso, con finalità di interesse pubblico del costruendo impianto sportivo in via Fenulli a fianco della esistente piscina “Onde Chiare”

La Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla interviene esclusivamente in qualità di proprietaria e promissaria venditrice dell'area identificata in premessa, limitatamente alla messa in disposizione dell'area medesima, fino al perfezionamento dell'atto di compravendita.

ART. 3 IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DI OLIMPICA SRL.

La società OLIMPICA srl con la presente convenzione si impegna e si obbliga nei confronti del Comune di Reggio Emilia a quanto segue:

1. a realizzare l'impianto sportivo costituito da Palestra composta da 3 sale per attività motorie in genere, spogliatoi, servizi igienici, infermeria, parcheggio, come meglio evidenziato negli elaborati di progetto approvato, secondo le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti servizi comunali, organi, enti, allegato alla richiesta di Permesso di Costruire in atti al PG. n.che verrà rilasciato dal Comune di Reggio Emilia conseguentemente alla stipula della presente convenzione;
2. a vincolare, per tutta la durata della presente convenzione, la costruenda struttura sportiva e tutte le sue pertinenze ad un uso privato coordinato con le finalità di pubblico e generale interesse, per la massima fruizione delle attività sportive e ricreative da parte della collettività;
3. a mettere a disposizione della collettività l'impianto sportivo per lo svolgimento di attività motorie, sportive e ricreative, di avviamento allo sport sia professionale che amatoriale;
4. a rendere disponibile la struttura sportiva per attività ricreative in generale e per attività scolastiche, extrascolastiche, curricolari o extracurricolari;
5. a consentire al Comune di Reggio Emilia l'utilizzo esclusivo dell'impianto per finalità di pubblico interesse, con le modalità di seguito riportate;
6. a collaborare con il Comune di Reggio Emilia alla promozione ed organizzazione di particolari eventi e attività sportive o ricreative, specificate negli articoli seguenti;

7. a garantire che tutte le attività sportive e ricreative organizzate e svolte nell'impianto consentano la più ampia partecipazione della collettività locale.

ART. 4 - GESTIONE DELLA STRUTTURA E DELLE RELATIVE ATTIVITA'

La gestione della costruenda struttura e delle relative attività sportive e ricreative potrà essere effettuata direttamente da Olimpica srl, o potrà essere affidata dalla medesima società ad un soggetto diverso, sia temporaneamente che per tutta la durata della presente convenzione.

Olimpica srl, nell'utilizzo e gestione della suddetta struttura si impegna ad allinearsi agli indirizzi e alle strategie generali perseguite dall'Ente nell'ambito delle discipline sportive .

In tal caso Olimpica srl resta comunque responsabile in solido con il soggetto affidatario nei confronti del Comune di Reggio Emilia dell'assolvimento di tutti gli impegni e gli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione in ordine alla gestione della struttura ed alla organizzazione e allo svolgimento delle attività.

Olimpica srl si obbliga a comunicare preventivamente al Comune di Reggio Emilia il soggetto affidatario e si impegna a garantirne la adeguata competenza, serietà, professionalità, nonché la adeguata qualificazione e formazione in relazione alle attività svolte, così come previsto dalla Legge Regionale n. 13/2000.

ART. 5 – UTILIZZO DELL'IMPIANTO PER FINALITA' DI INTERESSE GENERALE RISERVATE AL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

E' riservato al Comune di Reggio Emilia il diritto di utilizzare l'impianto sportivo e le sue pertinenze per n. 3 (tre) giornate all'anno, per l'organizzazione e lo svolgimento di eventi o manifestazioni di interesse pubblico, generale, collettivo o istituzionale.

L'utilizzo dell'impianto sportivo per lo svolgimento delle suddette attività dovrà essere preventivamente concordato con Olimpica s.r.l.

L'uso della struttura nelle suddette giornate non comporterà per il Comune di Reggio Emilia alcun onere o costo, diretto o indiretto.

ART. 6 – PROMOZIONE DELL'ATTIVITA' SPORTIVA

Olimpica s.r.l. si impegna ad organizzare, in accordo ed in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia, programmi motori sportivi che privilegino le azioni di educazione fisica e sportiva, che contribuiscano alla conservazione ed al miglioramento della salute della collettività, e ad una sana occupazione del tempo libero.

Il Comune di Reggio Emilia si impegna a dare la massima diffusione e informazione ai contenuti della presente convenzione al fine di promuovere ed incentivare la pratica della attività sportive e ricreative poste in essere nell'impianto, valorizzando specialmente le attività di interesse pubblico e generale.

Le attività promosse e organizzate nella struttura in oggetto dovranno essere finalizzate ad incoraggiare la partecipazione della cittadinanza alla pratica delle attività fisiche e sportive.

I criteri operativi della gestione dell'impianto dovranno consentire il coinvolgimento della generalità dei cittadini senza distinzioni di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali, sociali, di età, culturale e territoriale di vita e di lavoro.

ART. 7 – INSERIMENTO DISABILI NELLE ATTIVITA' SPORTIVE

Olimpica s.r.l. consapevole che l'attività fisico – motoria e sportiva è parte integrante dei piani riabilitativi e di integrazione per i cittadini con disabilità motorie e sensoriali, si impegna a proporre speciali progetti di attività motoria mirati a bambini e ragazzi con diverse disabilità, favorendo inoltre l'inserimento degli stessi in attività sportive e ricreative non specificatamente dedicate solo alla disabilità.

Olimpica srl si impegna altresì a garantire per almeno 4 ore settimanali la fruizione di attività con un apprezzabile sconto (almeno del 20%) rispetto alle tariffe normalmente applicate, a favore di persone con disabilità motorie e sensoriali che comportino una invalidità non inferiore al 67%, riconosciuta ed attestata da idonea certificazione medica.

ART. 8 – PROGETTO-SCUOLE

Olimpica s.r.l., in accordo con il Comune di Reggio Emilia consapevole che l'attività fisico-motoria e sportiva è parte integrante del processo educativo del

bambino e del ragazzo, si impegna a garantire l'organizzazione a favore delle Istituzioni Scolastiche di ogni ordine e grado di progetti che prevedano:

- attività sportive, con opportunità di carattere anche interdisciplinare, che favoriscano i processi di crescita utili alla prevenzione della dispersione scolastica e - più in generale – che contrastino il disagio giovanile;
- attività a tariffe agevolate per le classi di scuola primaria e secondaria di primo grado, con una disponibilità di almeno una mattina a settimana, in orario curricolare;
- attività di doposcuola, al fine di affiancare lo svolgimento dei compiti scolastici alla pratica sportiva e fisico-motoria in palestra.

ART. 9 – CENTRI RICREATIVI ESTIVI

Olimpica s.r.l., si impegna a realizzare in accordo con il Comune di Reggio Emilia attività sportive e ricreative nel periodo estivo, in grado di valorizzare le specificità dell'impianto e di consentire la più ampia partecipazione dei bambini e dei ragazzi residenti nel territorio comunale.

ART. 10 – ATTIVITA' MOTORIA PER LA TERZA ETA'

Olimpica s.r.l., si impegna ad organizzare - in accordo con il Comune di Reggio Emilia - attività motorie per la terza età e a proporre corsi di rieducazione funzionale mirati al benessere psico-fisico della persona.

Si impegna inoltre ad organizzare attività a favore di persone ultrasessantacinquenni, per almeno 4 ore settimanali, con tariffe ridotte almeno del 20% rispetto a quelle normalmente applicate.

ART. 11 –ALTRE AGEVOLAZIONI GENERALI

Olimpica s.r.l. s'impegna a garantire l'applicazione di tariffe agevolate per incentivare la pratica sportiva, nei confronti dei minori.

ART. 12 – DURATA

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 30 (trenta) dalla data di stipula per atto pubblico della stessa.

ART. 13 REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE .

Olimpica srl si impegna a realizzare su area di proprietà del Comune di Reggio Emilia, identificata al foglio 166, mappale 356, le opere di urbanizzazione primaria ed in particolare i parcheggi pubblici (come meglio evidenziati alla tav. di progetto 02) con relativo impianto di illuminazione pubblica, al fine di dotare l'area di un adeguato numero di posti auto a servizio delle due strutture sportive (costruenda palestra e piscina Onde Chiare esistente) ed offrire un servizio efficiente per l'elevato numero di utenti atteso nelle ore di punta e nell'ottica di recare il minor disturbo possibile agli insediamenti residenziali circostanti.

Il Comune di Reggio Emilia autorizza fin d'ora la realizzazione di tali opere sull'area sopra identificata.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e dei parcheggi sarà totalmente a carico della società Olimpica srl. per tutta la durata della presente convenzione.

ART. 14 IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULL'AREA DESTINATA A PARCHEGGI P2.

Olimpica srl si impegna a costituire servitù di uso pubblico sull'area destinata alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico (P2) .

La servitù dovrà essere costituita dopo il collaudo definitivo delle opere realizzate, con apposito successivo atto notarile, e previa esatta identificazione catastale dell'area a cura e spese di Olimpica srl, che ne manterrà la piena proprietà .

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e dei parcheggi sarà totalmente a carico di Olimpica srl.

ART. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRUTTURA SPORTIVA .

Olimpica s.r.l. si impegna ad ottenere le omologazioni sportive, secondo le normative vigenti in materia di impiantistica sportiva, e a mantenerne la validità per tutto il periodo della convenzione, esonerando il Comune di Reggio Emilia da qualsiasi onere e responsabilità in merito. Le spese di custodia, manutenzione, sorveglianza, conduzione dell'impianto saranno sostenute totalmente da Olimpica s.r.l.

Tutte le spese per l'attivazione e l'allacciamento alle reti tecnologiche e tutte le relative spese per utenze, nonché quant'altro necessario per il buon

funzionamento ed il mantenimento dell'impianto saranno a carico della proprietà.

ART. 16 - RESPONSABILITA' VERSO TERZI IN DIPENDENZA E CONSEGUENZA DELL'USO DELL'IMPIANTO

Olimpica s.r.l. esonera espressamente il Comune di Reggio Emilia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto della presente convenzione.

ART. 17 – VERIFICA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA'

L'attività sportiva praticata all'interno della Palestra nelle diverse forme (amatoriale, ludico – motoria, ecc), dovrà realizzarsi nel rispetto delle norme previste dal Decreto del Ministero della Salute 24/04/2013 e delle Deliberazioni Giunta Regionale n. 775/2004 (*riordino delle attività di medicina dello sport; individuazione di ulteriori prestazioni nei livelli essenziali di assistenza garantiti dal servizio sanitario regionale*) e n. 9/2005 (*approvazione del documento sulla definizione dei casi nei quali è richiesto il certificato di idoneità alla pratica sportiva non agonistica*)

Il Comune di Reggio Emilia si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento, direttamente o a mezzo di altri soggetti qualificati e a ciò incaricati, la puntuale applicazione di quanto previsto dalla presente convenzione.

Olimpica s.r.l. è tenuta a presentare al Comune di Reggio Emilia, entro il mese di dicembre di ogni anno, una relazione sull'andamento della gestione dell'impianto, sull'attività sportiva svolta ed un rendiconto sui progetti e sulle attività promozionali realizzate in adempimento alla presente convenzione.

La palestra dovrà garantire il rispetto delle norme di Igiene e Sanità Pubblica (D.G.R. 18/07/2005 n. 1092 e s.m.i - aspetti igienico sanitari delle piscine ad uso natatorio) e del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica.

La Palestra dovrà altresì rispettare le norme di conformità CONI in materia di costruzione degli impianti sportivi, nonché in materia di sicurezza del D.M 18/03/1996. L'attività lavorativa degli operatori, istruttori sportivi e del personale dipendente, dovrà realizzarsi nel pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 18 RAPPORTI CON GLI AVENTI CAUSA DELLA SOCIETA '

Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione Olimpica srl intenda alienare tutta o parte della struttura sportiva a terzi, dovrà darne preventiva comunicazione al Comune di Reggio Emilia.

In tal caso Olimpica srl si obbliga a trasferire la proprietà solo a soggetti in possesso di adeguata competenza, serietà, professionalità, nonché adeguata qualificazione e formazione in relazione alle attività svolte, così come previsto dalla Legge Regionale n. 13/2000.

Olimpica si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire PG n. rilasciato in datae alla successiva gestione dell'impianto sportivo così come realizzato.

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART. 19 INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

In caso di inosservanza da parte di Olimpica srl degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione della convenzione, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

Conseguentemente alla risoluzione della convenzione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di adottare apposito provvedimento di sospensione di tutte le attività, fino a quando non vi saranno le condizioni e i

presupposti per la stipula di un nuovo atto, coerente con gli obiettivi della presente convenzione.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui agli artt.li 13 e 14 finalizzati a garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, il Comune provvederà a inviare ad Olimpica srl una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, la società autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

La risoluzione del contratto sarà efficace nel momento del ricevimento da parte di Olimpica srl. della comunicazione formale inviata dal Comune di Reggio Emilia (con raccomandata A/R o PEC) .

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti dell'Olimpica srl, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 20–ONERI E SPESE - TRASCRIZIONE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato da Olimpica s.r.l.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula, comprese imposte, tasse e quant'altro occorrente per dare corso legale alla presente convenzione, sono a carico di Olimpica s.r.l.

ART. 21 – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione è competente il Tribunale di Reggio Emilia.

OLIMPICA S.R.L.

il legale rappresentante

Alberto Costoli

Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla
il legale rappresentante

.....

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Il Dirigente

.....