



Chiasso, 20 settembre 2019

Ris. mun. 1325 / 17 settembre 2019

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 13 / 2019 -----
ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE
DI UNA CONVENZIONE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE D'USO DELLO STA-
DIO COMUNALE RIVA IV DA PARTE DELLA SPETTABILE FOOTBALL CLUB
CHIASO 2005 SA -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Gentile signora Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

Due strutture sportive comunali, il Centro Tennis a Seseglio e lo Stand di Tiro della Rovagina, cedute in gestione alle locali società sportive, ossia rispettivamente al Tennis Club Chiasso e alla Liberi Tiratori Chiasso, sono operative sulla base di apposite convenzioni, secondo le quali al Comune proprietario compete l'onere della manutenzione straordinaria, mentre al conduttore spetta provvedere alla manutenzione ordinaria.

Nell'ambito delle misure di contenimento della spesa corrente, si ritiene che anche lo stadio comunale Riva IV sia una struttura che dispone delle peculiarità necessarie per poter essere ceduta in gestione a terzi, essendo utilizzato a titolo esclusivo da parte della prima squadra del Football Club Chiasso 2005 SA (di seguito FC Chiasso) e da quelle appartenenti al settore giovani.

Dalla gestione di cui si discute, esulano la pista d'atletica e i relativi locali annessi, che restano di competenza del Comune.

Da ormai una decina d'anni, il FC Chiasso nel panorama del calcio svizzero mantiene una posizione impegnativa; nondimeno, oltre ai meriti sportivi, per poter avere il diritto di partecipare ai campionati di Super e Challenge League, occorre adempiere a requisiti sempre più severi in ambito finanziario, organizzativo e infrastrutturale, fissati dalla Federazione Svizzera di Calcio, e valutati ogni anno da una commissione apposita in occasione del rilascio delle necessarie licenze per partecipare al campionato dell'anno successivo.

La pressione da parte degli organi calcistici federali, affinché si provveda a breve ad un rifacimento globale del campo principale è insistente, a tal punto che nel quadro del rilascio delle licenze per la stagione 2019-2020 è stata formalizzata questa richiesta, da concretizzarsi entro l'inizio della stagione 2021-2022.

Più in generale, la gestione dei terreni erbosi dello stadio Riva IV risulta particolarmente gravosa, in quanto, da un lato, la presenza del pozzo Prà Tiro limita fortemente le possibilità di trattamento dei manti, mentre, d'altro lato, l'estensione del periodo d'attività sportiva praticata sui campi, che ormai abbraccia tutti i mesi dell'anno, unitamente al numero di ore d'occupazione dei campi in costante aumento, fanno sì che la condizione dei tre campi di calcio risulti precaria e rischi di deteriorarsi ancora in futuro.

Per far fronte alle diverse esigenze, occorrerebbe quindi procedere ad un rifacimento globale dei campi, realizzando possibilmente dei terreni sintetici che permettono un uso assiduo e necessitano di minor manutenzione; inoltre occorrerebbe rafforzare il personale attivo presso l'impianto, visto e considerato che le due unità oggi presenti sono largamente insufficienti per soddisfare esigenze ed aspettative di una struttura professionistica quale è oggi il FC Chiasso.

Il discorso sui campi sintetici è del resto già stato oggetto di attenzione a livello comunale nel contesto del MM 19/2017 su una mozione di Otto Stephani chiedente uno studio di fattibilità per la creazione di un campo sintetico, durante la seduta di Consiglio comunale del 19 luglio 2017, alla quale era stato risposto di accogliere la proposta, dotandola di una valenza regionale, a fronte dei vantaggi del sintetico e dell'investimento, e conferendo mandato ad uno studio specializzato per chiarire le esigenze sportive della regione, le potenzialità delle strutture esistenti, la loro messa in rete, nonché le potenzialità legate al turismo sportivo.

Questi concetti erano stati quindi ribaditi durante la seduta di Consiglio comunale del 5 febbraio 2018, nella risposta all'interpellanza di Carlo Coen chiedente una possibile soluzione alla penuria di campi da calcio in favore di squadre locali, indicando che era in corso una consultazione in tutti i Comuni del Mendrisiotto.

I risultati dello studio confermano una mancanza generale di campi in sintetico in tutta la regione presa in considerazione, per cui davanti alle esigenze manifestate dal FC Chiasso dettate dalla Swiss Football League, la presente convenzione è anche una prima risposta alle necessità e alle esigenze sportive, che sono state riscontrate.

In base alla convenzione qui proposta, il FC Chiasso si assume quindi l'onere di finanziare futuri interventi necessari per uniformarsi ad ulteriori mutamenti delle esigenze da parte della Swiss Football League.

Il Municipio ritiene che il Comune di Chiasso si sia già assunto anche recentemente consistenti interventi e non considera di mettere in atto un rafforzamento del personale addetto alla manutenzione del Riva IV. Ulteriori investimenti non sono quindi possibili. Queste considerazioni costituiscono le premesse al proposito di sottoscrivere una convenzione finalizzata alla gestione delle strutture calcistiche del Riva IV da parte del locale FC Chiasso.



2. Convenzione

I capisaldi della Convenzione allegata al presente messaggio sono i seguenti:

Settore giovani

L'Associazione FC Chiasso intende fungere da punto di riferimento per la formazione calcistica dei giovani, rafforzando ulteriormente quella sinergia già esistente fra l'Associazione e il FC Chiasso, ed instaurando altresì un dialogo ed una collaborazione ancora più stretta e costante con tutte le società calcistiche della regione.

L'Associazione FC Chiasso sostiene con convinzione il presente accordo e sottoscriverà in segno d'accettazione la presente Convenzione.

A tutela degli interessi del settore giovani, si osserva che un'eventuale mancata presa in considerazione degli interessi e delle esigenze di questo settore potrà dare adito ad una rescissione della Convenzione a' sensi del rispettivo art. 20.

Oggetto e durata della concessione d'uso

Non sono oggetto della presente convenzione l'impianto fotovoltaico posato sul tetto della tribuna del Riva IV, le infrastrutture per la pratica dell'atletica e l'appartamento del custode, fintantoché quest'ultimo sarà attivo presso lo stadio Riva IV.

La convenzione avrà una durata di 15 anni, onde permettere al FC Chiasso di ammortizzare economicamente gli investimenti, riferiti in particolare al rifacimento dei campi, che la società intende realizzare a breve.

Programmazione delle attività sportive

Il FC Chiasso è tenuto a prestare la massima collaborazione alle società sportive e al pubblico che usufruiranno della pista d'atletica, sulla base di una propria programmazione sportiva e un calendario di utilizzo allestito dal Comune, il quale stabilirà gli orari di accesso al pubblico, gli allenamenti delle società sportive e le manifestazioni atletiche.

In almeno due occasioni, nell'arco dell'anno solare, il Comune incontrerà congiuntamente il FC Chiasso e le società sportive che utilizzano la pista di atletica per definire al meglio i calendari e le manifestazioni sportive.

Al Comune è riservata la facoltà di avere a disposizione a titolo gratuito lo stadio per manifestazioni sportive, ludiche o di altro tipo (attività scolastiche, iniziative di beneficenza, concerti, ecc.) per un massimo di 50 ore annue.

Contributo comunale

Attualmente la gestione dello Stadio Riva IV presenta un deficit annuale di ca. fr. 270'000.--, ivi compreso il contributo annuale da parte del FC Chiasso di fr. 80'000.--.

Il FC Chiasso è in grado di accollarsi unicamente una parte dell'onere indicato, per cui è stata concordata l'erogazione di un contributo annuo di fr. 150'000.--. A questo importo va aggiunto il 50 % del costo annuo lordo per l'attuale custode (ca. fr. 40'000.--) allo stadio, che rimane attivo in questa funzione quale dipendente comunale, salvo suo spostamento da parte del Municipio ad altra attività. L'altro 50 % è a carico del FC Chiasso.

Il secondo dipendente, 64enne, passerà al beneficio della pensione e non verrà sostituito.

Il risparmio annuale sulla gestione corrente ammonta nel breve periodo a fr. 80'000.--, importo che potrebbe aumentare a fr. 120'000.--, qualora in futuro si optasse per reintegrare il custode tra le file ad esempio dell'Ufficio tecnico, destinandolo ad altra funzione.

Manutenzione straordinaria e migliorie

Le opere di manutenzione straordinaria rimangono in capo al Comune, quale proprietario della struttura. Per manutenzione straordinaria s'intende le opere finalizzate a mantenere l'efficacia e l'efficienza dello stadio.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi strutturali necessari all'adeguamento dello stadio alle norme sopravvenute, alle prescrizioni e ai criteri infrastrutturali che saranno imposti dalla Swiss Football League per la partecipazione al campionato di competenza, nonché eventuali opere di riqualificazione delle infrastrutture (v. rifacimento manti erbosi) sono a carico del FC Chiasso.

Onde evitare che il Comune sia chiamato a far fronte ad eventuali inadempimenti degli obblighi contrattuali da parte del FC Chiasso, quale committente delle predette opere di miglioria, nella Convenzione è codificato l'obbligo di presentare una garanzia del medesimo importo dei lavori da effettuare, oppure la rinuncia, da parte di tutti gli artigiani chiamati ad effettuare i lavori, a far ricorso all'istituto dell'ipoteca legale, ovvero della fideiussione semplice quale strumento di garanzia dei pagamenti. Il subappalto dei lavori sarà inoltre vietato.

La lista degli artigiani che interverranno ai lavori dovrà essere condivisa con il Municipio e si richiede che venga data precedenza alla manodopera locale.

In caso di recesso dalla convenzione, il Comune rileverà le opere di miglioria nel frattempo effettuate in base al valore delle opere realizzate, al netto degli ammortamenti effettuati.

Obblighi FC Chiasso

Gli obblighi del concessionario sono dettagliatamente descritti all'art. 8 e mirano a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente Convenzione garantendo un utilizzo dell'impianto in piena sicurezza da parte degli utenti.

Gli attuali macchinari di proprietà comunale sono ceduti in uso al FC Chiasso, così come si presentano oggi; tuttavia, il Comune potrà far capo ad essi per eventuali necessità di manutenzione dei campi sportivi comunali di Seseglio. Le riparazioni, le sostituzioni, l'acquisto d'ulteriori macchinari sono a carico del concessionario.

Buvette

La buvette è parte integrante della presente Convenzione, ove è codificato l'obbligo minimo di apertura in occasione delle partite ufficiali del settore giovani e in occasione dei meeting di atletica. Il FC Chiasso potrà richiedere un'apertura continuativa dell'esercizio pubblico, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Strumenti di controllo

Il FC Chiasso ha l'obbligo di presentare annualmente all'Ufficio tecnico entro e non oltre il 31 marzo di ogni anno:

- a) una relazione sullo stato della manutenzione generale dello stadio, indicando anche in riferimento all'anno precedente, gli interventi di manutenzione, sia ordinaria, sia straordinaria eseguiti sull'impianto, le date e i risultati delle ispezioni periodiche all'impianto, così come previsto dalle norme vigenti;
- b) un rendiconto della gestione dell'anno precedente;
- c) i dati mensili relativi a orari di apertura dell'impianto; orari di utilizzo degli spazi da parte di associazioni/società sportive, del pubblico e delle scuole con indicazione delle attività svolte; dati di affluenza disaggregati per le singole fasce di utenza.

Il Comune, a mezzo dei propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere allo stadio, e ai singoli impianti o locali del medesimo, in qualunque tempo e senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare, mediante esecuzione di sopralluoghi, che possono anche avere risultati in forma scritta con evidenza fotografica:

- a) l'esatta osservanza da parte del FC Chiasso delle prescrizioni previste nella presente Convenzione;
- b) l'esecuzione delle operazioni di manutenzione ordinaria, atte a mantenere l'impianto in condizioni di funzionalità ed efficacia e ad adeguarlo alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti;
- c) la modalità di esecuzione degli interventi di riqualificazione e di manutenzione in atto;
- d) l'osservanza di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

A seguito delle ispezioni e dei controlli effettuati, qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o, comunque, situazioni di pericolo per gli utenti degli impianti e per il personale ai medesimi adibito, il Comune intima al FC Chiasso l'esecuzione dei lavori dovuti in base alla presente Convenzione e comunque necessari a garantire la sicurezza e la funzionalità della struttura.

Restituzione dello stadio

Allo scadere della presente convenzione, il concessionario dovrà consegnare al Comune l'oggetto della presente convenzione nelle medesime condizioni, in cui gli è stato consegnato, salvo migliorie apportate.

Risoluzione della Convenzione

Sarà motivo di risoluzione della presente Convenzione:

- a) L'inadempimento di qualsivoglia obbligazione derivante al FC Chiasso dalla sottoscrizione della presente Convenzione;
- b) Il verificarsi di uno dei seguenti casi:
 - ✓ sospensione non autorizzata delle attività per più di 15 (quindici) giorni consecutivi o 30 (trenta) giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
 - ✓ utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
 - ✓ mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti o del Comune;
 - ✓ sub-affidamento a terzi di qualsivoglia attività senza la prevista autorizzazione da parte del Comune;
 - ✓ cessione a terzi in toto o in parte della presente Convenzione;
 - ✓ gravi o reiterate inosservanze di quanto prescritto dalla presente Convenzione;
 - ✓ ingresso di pubblico oltre la capienza prevista nel verbale di collaudo;
 - ✓ fallimento o altra procedura concorsuale del FC Chiasso;
 - ✓ mancato rispetto degli accordi con l'Associazione FC Chiasso, in merito all'utilizzo dei campi da parte di quest'ultima.

Penali

È prevista inoltre l'imposizione di penali per tutta una serie d'inadempienze da parte del FC Chiasso, di minor gravità, codificate all'art. 21 della Convenzione.

Recesso

È data la possibilità al Comune di recedere dalla presente Convenzione in caso d'interesse pubblico prevalente. Al concessionario andrà in tal caso riconosciuto il valore delle opere di miglioria nel frattempo effettuate al netto degli ammortamenti.

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1 È APPROVATA LA CONVENZIONE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE D'USO DELLO STADIO COMUNALE RIVA IV DA PARTE DELLA SPETT. FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA. -----
- 2 IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE -----

Vogliate gradire, gentile signora Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegata: - Bozza di convenzione

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE D'USO
DELLO STADIO COMUNALE RIVA IV PER LA PRATICA DEL GIOCO CALCIO**

PREMESSO CHE:

con ris. mun. n. 1078 di data 26 giugno 2017 è stata stipulata una convenzione con la società FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA e l'associazione FC CHIASSO sull'utilizzo dello Stadio Riva IV per la pratica della disciplina del gioco calcio;

nel mese di settembre 2019 la società FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA, causa esigenze di adeguamento della struttura ai requisiti richiesti della Swiss Football League, ha chiesto la modifica dell'attuale convenzione, in relazione agli investimenti da porre in essere per l'effettuazione dei lavori necessari;

Tutto ciò premesso

l'associazione sportiva "**Associazione FOOTBALL CLUB CHIASSO**", rappresentata dal Presidente, che sottoscrive la presente Convenzione per accordo e accettazione dei contenuti di proprio interesse,

il **Comune di Chiasso**, rappresentato dal Sindaco, Bruno Arrigoni e dal segretario comunale Umberto Balzaretti, Chiasso, Piazza Bernasconi n. 1, 6830 Chiasso, da una parte;

e la Società **FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA**, con sede in Chiasso, Via Primo Agosto, rappresentata da Sig. Nicola Bignotti, domiciliato per la propria funzione presso la sede della società in Chiasso, dall'altra parte;

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Oggetto e durata della concessione d'uso

1. Il Comune di Chiasso, di seguito denominato il "Comune", concede alla Società FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA, di seguito definita "FC CHIASSO", la gestione in concessione d'uso dello Stadio Riva IV di seguito denominato "Stadio", sito in Via Primo Agosto a Chiasso, ubicato ai mappali 2076 RFD Chiasso e 2144 RFD Balerna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nell'apposito verbale sottoscritto all'atto della consegna.

2. Non sono oggetto della presente convenzione l'impianto fotovoltaico posato sul tetto della tribuna del Riva IV, nonché le infrastrutture per la pratica dell'atletica indicate all'art.3 cpv.3.
3. L'appartamento del custode sarà oggetto della presente convenzione solo dal momento del pensionamento del dipendente comunale o del suo trasferimento ad altra attività da parte del Comune, come meglio specificato all'art. 8 lett. c).
4. Lo sforzo congiunto di quanti, Enti, Associazioni, privati, che utilizzano tali spazi sarà di convivere collaborando al meglio nelle potenzialità per il raggiungimento dell'obiettivo condiviso che è la promozione dello sport e della socialità.
5. La precedente convenzione del 2017 denota una scadenza al 1 settembre 2022. Essa si intende totalmente rinnovata con la presente, che sostituisce la precedente a far tempo dalla sua sottoscrizione, e ha durata determinata al 31 dicembre 2034, onde permettere al FC CHIASSO di ammortizzare economicamente gli investimenti inerenti alla riqualifica dello Stadio Riva IV.
6. La presente convenzione rimarrà in essere per tutta la sua durata stabilita nel precedente punto, a prescindere dal cambiamento di categoria del FC CHIASSO.

Art. 2) Accettazione dell'incarico di gestione in concessione d'uso

Il FC CHIASSO accetta in concessione la gestione dello Stadio 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 a utilizzarlo e gestirlo secondo le previsioni di cui alla presente Convenzione.

Art. 3) Programmazione delle attività sportive

1. Il FC CHIASSO è tenuto a gestire lo Stadio garantendone il massimo e migliore utilizzo, nonché la sua piena fruibilità in coerenza con l'interesse pubblico all'erogazione del servizio.
2. Le modalità di utilizzo dello stesso e il programma di svolgimento delle attività sportive, allestite in un documento gestionale separato, formeranno parte integrante del progetto gestionale e della presente Convenzione che il FC CHIASSO è tenuto a presentare e attuare.
Il FC CHIASSO è inoltre tenuto a trasmettere al Comune, entro il 30 agosto di ogni anno, una relazione riportante i dati numerici relativi all'utilizzo dei singoli impianti sportivi (classi e numero utenti medi settimanali distinti per periodo invernale e estivo, tipologia di attività svolta, numero accessi alle strutture, ecc.).
3. Il Comune provvederà a concedere in uso la pista di atletica, con gli annessi spogliatoi, locali annessi e deposito, a società sportive e/o a uso pubblico, in quanto trattasi di spazi non espressamente riservati alle attività del FC CHIASSO, come meglio indicato nell'allegata planimetria.

Il FC CHIASSO è tenuto a prestare la massima collaborazione alle società sportive e al pubblico che usufruiranno della pista, vigilando sull'attività prestata anche da terzi, concordando con questi obblighi e divieti, competenze, orari di utilizzo, atti a facilitare la migliore e più proficua frequentazione reciproca degli spazi e delle attrezzature senza che sorgano contrasti e forzature penalizzanti tra i concessionari stessi e il Comune. Resta altresì inteso che le società sportive concessionarie della pista di atletica dovranno a proprie spese ripristinare, al termine degli eventi dalle stesse gestiti, lo Stadio qualora modificchino, seppur temporaneamente, e/o spostino attrezzature, cartellonistica pubblicitaria, ecc..

4. La pista di atletica avrà una propria programmazione sportiva e un calendario di utilizzo che sarà allestito dal Comune, il quale stabilirà gli orari di accesso al pubblico, gli allenamenti delle società sportive e le manifestazioni atletiche, tenendo in debita considerazione il calendario presentato dal FC CHIASSO.

In particolare, essendo vietato l'utilizzo promiscuo contemporaneo pista atletica/campo calcio nelle manifestazioni ufficiali-agonistiche e non, si dovranno individuare gli orari di apertura degli impianti sportivi, nonché riportare gli utilizzi del FC CHIASSO per lo svolgimento degli allenamenti nelle varie discipline sportive e gli orari riservati al pubblico, tutti articolati in modo da garantire sempre il servizio sul territorio comunale per la libera utenza e favorire la maggior fruizione possibile da parte degli utenti.

5. Al Comune è riservata la facoltà di indire e organizzare manifestazioni sportive, ludiche o di altro tipo (iniziative di beneficenza, concerti, ecc.) di rilevante interesse, con l'onere di usare ogni possibile precauzione per la salvaguardia delle infrastrutture di proprietà o in uso al FC CHIASSO. In particolare è riservato al Comune un plafond annuo di 50 ore per l'utilizzo gratuito dello Stadio, il cui calendario è da concordare con il FC CHIASSO, al fine di evitare sovrapposizioni nelle rispettive programmazioni.
6. In almeno 2 (due) occasioni, nell'arco dell'anno solare, il Comune incontrerà congiuntamente il FC CHIASSO e le società sportive che utilizzano la pista di atletica per definire al meglio calendari e manifestazioni sportive.

Art. 4) Promozione e organizzazione delle attività e utilizzo dello Stadio

Il FC CHIASSO, nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi dello Stadio, è tenuto al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il FC CHIASSO è responsabile del mantenimento delle condizioni di collaudo dello Stadio ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare tempestivamente al Comune situazioni e circostanze che richiedano adempimenti di natura straordinaria da parte del Comune stesso al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia;

b) alla luce dell'importante funzione di aggregazione sociale e sportiva dello Stadio, che costituisce un riferimento importante per i giovani di Chiasso e del territorio circostante, il FC CHIASSO per tutta la durata della presente Convenzione si impegna a ospitare l'associazione sportiva FC Chiasso, impegnata nella promozione della disciplina del calcio sul territorio nei termini e nelle più puntuali condizioni da individuare con specifico atto scritto trilaterale e compatibilmente con le esigenze della società FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA.

Art. 5) Contributo istituzionale

Atteso che rientra nei compiti del Comune la promozione dello sport e la valorizzazione delle risorse impiantistiche sportive del territorio in tutte le sue forme e che tali attività vengono esercitate in via mediata anche da soggetti privati riconosciuti, rappresentando una modalità alternativa di erogazione di servizio pubblico, il Comune riconosce, per la durata della concessione d'uso, un contributo annuale al FC CHIASSO per il parziale finanziamento delle spese di gestione, manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria (quest'ultima limitatamente alle sole attrezzature) e oneri finanziari indotti da eventuali miglie di strutture preventivamente concordate con il Comune, nonché per il finanziamento delle spese relative a tutte le attività di promozione delle discipline sportive, rivolte in via prevalente ai giovani.

Tale contributo viene fissato in CHF 150'000.—(centocinquantamila), erogato in 12 (dodici) rate mensili di importo unitario pari a CHF 12'500. —(dodicimilacinquecento) cadauna. Tale importo, fisso ed inamovibile per i primi 24 mesi, è da intendersi poi oggetto ad indicizzazione all'indice IPC con parametro di riferimento quello del 24° mese di sottoscrizione della presente Convenzione.

Qualora il FC CHIASSO richiedesse direttamente, o indirettamente per il tramite del Comune, l'accesso a contributi nazionali, cantonali o comunali sia, in relazione a investimenti dallo stesso effettuati con copertura finanziaria e oneri a proprio carico, il Comune si impegnerà a garantire la massima collaborazione al FC CHIASSO nella fase di richiesta di tali contributi, nonché a riversare allo stesso eventuali contributi che dovesse incassare per effetto delle richieste avanzate dal Comune su esplicita richiesta del FC CHIASSO.

Il Comune, ente proprietario dello Stadio accetta, senza eccezioni, l'eventuale cessione, previa formale comunicazione da parte della società FC Chiasso 2005 SA, del credito derivante dal contributo annuo suindicato.

Art. 6) Manutenzione straordinaria e oneri del Comune

1. Per manutenzione straordinaria si intendono le opere finalizzate a mantenere l'efficacia e l'efficienza dello Stadio, come edifici e fabbricati, nonché opere di urbanizzazione interne (parcheggi, percorsi pedonali, sottoservizi, ecc.) anche mediante la sostituzione di parti

meccaniche degli impianti tecnologici (idrici, elettrici, termici), esclusa ogni opera o intervento volti a un sostanziale miglioramento delle prestazioni degli impianti stessi.

2. Al FC CHIASSO incombe l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune e precisamente all'Ufficio tecnico comunale ogni anomalia e/o problema inerente allo Stadio che richieda un intervento di manutenzione straordinaria di competenza del Comune, richiedendo di provvedere, specificando i lavori necessari e la loro urgenza, in relazione alle attività che si svolgono nello Stadio.
3. Resta altresì inteso che qualora le manutenzioni straordinarie allo Stadio, da intendersi come singoli edifici e relativi impianti tecnologici, siano dovute a sopravvenute modifiche normative edilizie, la manutenzione straordinaria per la messa a norma spetterà al Comune.
4. Qualora il Comune non ritenga di dover provvedere all'esecuzione dei lavori di cui ai capoversi precedenti, sarà allestita un'apposita perizia che stabilirà la necessità o meno dell'opera manutentiva richiesta.
5. Restano riservate le competenze del Legislativo comunale in relazione all'approvazione degli eventuali crediti necessari alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria.

Art. 7) Interventi strutturali, ampliamenti e migliorie

1. Sono ad esclusivo carico del FC CHIASSO la progettazione e l'esecuzione degli interventi strutturali necessari all'adeguamento dello Stadio alle norme sopravvenute, alle prescrizioni e ai criteri infrastrutturali che saranno imposti dalla Swiss Football League per la partecipazione al campionato di competenza, nonché l'eventuale riqualificazione dello Stadio per propri fini organizzativi e gestionali.
2. Il FC CHIASSO dovrà eseguire i lavori in conformità agli elaborati progettuali definitivi ed esecutivi, da sottoporre per approvazione al Comune in base alle procedure di legge, per i quali dovrà aver ottenuto il preventivo parere favorevole da parte della Swiss Football League stessa.

In particolare, il FC CHIASSO dovrà presentare una lista esaustiva e vincolante degli artigiani che intenderà utilizzare per eseguire tali lavori, lista che dovrà essere altresì comunicata all'eventuale Banca finanziatrice del progetto. Per questo motivo, le parti escludono sin da ora che vi sia possibilità di subappalto per eventuali lavori commissionati ad artigiani che vogliano operare quale General Contractor, o che vogliano subappaltare a terzi parte dei lavori.

Nonostante l'ottenimento delle relative approvazioni da parte del Comune, i lavori potranno essere avviati unicamente dietro deposito di una garanzia del medesimo importo dei lavori da effettuare o dietro rinuncia, da parte di tutti gli artigiani chiamati ad effettuare i lavori, all'istituto dell'ipoteca legale ovvero della fideiussione semplice quale strumento di garanzia dei pagamenti.

In caso di ottenimento di contributi, ad esempio cantonali o da parte dello Sport-toto, questi rimarranno al Comune, il quale li riverserà al FC CHIASSO in attesa delle rinunce da parte degli artigiani di cui sopra.

3. Il FC CHIASSO è tenuto a concordare con il Comune ogni fase dei lavori, le modalità del loro finanziamento, della loro esecuzione e le relative tempistiche di realizzazione, impedendo la chiusura totale dello Stadio salvo che per periodi minimi e unicamente laddove strettamente necessario per esigenze di natura tecnica debitamente comprovate. Al Comune è riservato un diritto di controllo dello stato avanzamento lavori.
4. Rimane fermo che tutte le opere realizzate a cura e spese del FC CHIASSO durante il periodo di validità della concessione rimarranno in proprietà del Comune senza che possa essere rivendicato alcun compenso, rimborso o indennizzo, né nei confronti del Comune, né nei confronti di un eventuale nuovo gestore.

Art. 8) Obblighi dell'FC CHIASSO

1. Il FC CHIASSO è responsabile del regolare svolgimento del servizio ed è tenuto ad adempiere a tutti gli obblighi e a eseguire tutte le prestazioni necessarie per assicurare la gestione di cui alla presente Convenzione.

Esso si obbliga pertanto a svolgere il servizio in conformità al progetto gestionale presentato ai sensi dell'art. 3, adempiendo agli impegni sottoscritti.

In particolare, a titolo meramente esemplificativo il FC CHIASSO si obbliga a:

- a) sottoscrivere entro il termine fissato dal Comune il verbale di stato di consistenza dello Stadio (immobili, relative pertinenze, mobili, attrezzature, macchinari e accessori);
- b) non svolgere negli impianti e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente Convenzione, salvo preventivo consenso da parte del Comune;
- c) assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, e a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti.

In particolare il FC CHIASSO si impegna a farsi carico del 50% (cinquanta per cento) del costo annuo lordo dell'attuale custode, residente presso lo Stadio, che rimane dipendente comunale, fino alla data del suo pensionamento o sino al momento in cui il Comune lo trasferirà ad altra attività. Per costo annuo lordo si intendono i contributi previdenziali, gli oneri sociali a carico del Comune, nonché il costo dell'abbigliamento, dei corsi di formazione. Dalla data del pensionamento o del trasferimento del dipendente comunale, il FC CHIASSO svolgerà il servizio di custodia interamente a proprie spese e con proprio personale utilizzando l'appartamento occupato dall'attuale custode.

Tale costo sarà compensato direttamente dal Comune al momento dell'erogazione del contributo di cui al punto 5. Con riferimento alla definizione del mansionario del custode, questo sarà stilato di comune accordo tra il Comune e il FC CHIASSO, che avrà comunque un potere direttivo nell'individuazione del mansionario quotidiano del custode.

Eventuali problematiche che dovessero insorgere tra il FC CHIASSO e il custode in merito al mansionario o all'attività lavorativa dello stesso dovranno essere discusse tra le due parti coinvolte e il Comune, il quale dovrà dirimere la questione utilizzando un approccio bonale.

- d) segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività;
- e) tenere indenne il Comune 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;
- f) segnalare le necessità di interventi straordinari alle strutture e ai campi di gioco;
- g) rispettare scrupolosamente tutti gli accorgimenti possibili per preservare la pista di atletica che perimetra il campo da gioco in erba e tutte le attrezzature e le dotazioni destinate alla pratica delle relative discipline.

In caso di rifacimento e/o sistemazione di tutta o di parte della pista e/o sostituzione e integrazione delle dotazioni e attrezzature, il FC CHIASSO si impegna a sostituire e/o integrare e/o riparare ogni e qualsiasi danno arrecato alle dotazioni di atletica, pista inclusa, a seguito di imperizia, negligenza o incuria da parte del FC CHIASSO, risultate pregiudizievoli per tali dotazioni. A salvaguardia di tale prescrizione il Comune, per il tramite dei suoi servizi tecnici, vigilerà sulla corretta gestione della pista di atletica e relative dotazioni a salvaguardia di tale prescrizione.

- h) non introdurre automezzi (a qualsiasi titolo e causa) nell'area di sedime dello Stadio, a eccezione delle aree di parcheggio limitrofe interne e esterne, nonché fuori dalle aree di parcheggio per l'ingresso e la sosta esclusivamente deputate al carico e allo scarico delle merci, limitatamente al tempo per ciò necessario e/o per lavori di manutenzione degli impianti stessi;
- i) effettuare gli interventi e sostenere le spese necessarie e indispensabili per la manutenzione ordinaria e programmata, nonché per il buon funzionamento dello Stadio Riva IV;
- j) assumere a proprio carico le tasse, le imposte e i premi per le assicurazioni per la responsabilità civile;
- k) stipulare i contratti e assumere a proprio carico le spese di pulizia, di telefono, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, compresi i consumi e le tasse base, e comunque tutte le spese per le utenze di cui necessita lo Stadio.

Qualora l'utilizzo di parte delle stesse sia determinato dall'affidamento congiunto a altri enti e/o associazioni, saranno definite preventivamente dal Comune le ripartizioni delle spese da rimborsare;

- l) provvedere, entro 30 (trenta) giorni dalla data di affidamento delle attività, a intestare a suo nome i contratti di utenza relativi agli impianti esistenti, rimborsando integralmente all'attuale intestatario, previo accordo con il medesimo, le spese nel frattempo da esso sostenute a tale titolo. Ove il trasferimento delle utenze non fosse possibile per motivi tecnici, ad esempio a causa della presenza di contatore in uso promiscuo con altre strutture non oggetto della Convenzione, il FC CHIASSO provvederà al rimborso della quota parte delle spese relative ai consumi derivanti dalla lettura dei sub - contatori, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta;
- m) mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente Convenzione garantendone la sicurezza. In particolar modo sono a carico del FC CHIASSO i seguenti costi:
 - le manutenzioni ordinarie, programmate e straordinarie delle attrezzature, macchine e altri beni di proprietà del Comune e utilizzati per la pulizia e manutenzione dello Stadio;
 - manutenzioni ordinarie e programmate sullo Stadio, da intendersi come edifici e fabbricati, nonché opere di urbanizzazione interne (parcheggi, percorsi pedonali, sottoservizi, ecc.);
- n) acquistare a proprio esclusivo carico le attrezzature, macchine e altri beni utili per la pulizia e manutenzione dello Stadio nel momento in cui gli analoghi beni di proprietà comunale non fossero più idonei all'uso;
- o) effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della Convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque eseguire le manutenzioni ordinarie e programmate e le riparazioni non poste a carico del Comune senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.
- p) mettere a disposizione, previa motivata e tempestiva richiesta da parte del Comune, macchinari, attrezzature ed accessori, sia di proprietà del Comune, sia di futura proprietà del FC CHIASSO, indicati al paragrafo a), per eventuali necessità di manutenzione dei campi sportivi comunali di Seseglio;
- q) garantire l'uso dei campi per gli allenamenti, le partite, i tornei e i campionati dell'associazione sportiva "Associazione FOOTBALL CLUB CHIASSO", coordinandosi direttamente con quest'ultima per la gestione del calendario.

Qualora dovessero intervenire difficoltà di coordinamento per l'utilizzo dei campi e all'associazione sia di fatto impedito, per qualsivoglia motivo, il loro utilizzo, il Comune potrà intervenire, per regolare direttamente eventuali disquisizioni, operando in un'ottica di mediazione e conciliazione degli interessi e necessità di entrambe le parti;

- r) impegnarsi a collaborare, sia per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, sia per tutti gli interventi di cui al precedente punto 7, con ditte e artigiani del territorio, preferendo la manodopera locale rispetto ad aziende radicate all'estero.

Art. 9) Interventi di manutenzione ordinaria e adempimenti del FC CHIASSO

1. La manutenzione ordinaria e programmata è a completo ed esclusivo carico del FC CHIASSO.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerenti alle strutture, nonché alle opere di urbanizzazione interne e quelli necessari a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti.

Rientrano, ad esempio, i seguenti interventi:

- riparazione e sistemazione delle coperture e delle lattonerie;
- riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari;
- manutenzione di quadri elettrici in genere, con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- riparazione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;
- riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna,
- riparazione degli arredi e delle attrezzature, inclusi quelli di proprietà comunale in dotazione al gestore;
- riparazione e trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro e in legno esistenti;
- riparazioni con eventuali demolizioni e riprese additivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
- riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
- riparazione di vetri e altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento ecc.) di infissi e serramenti interni e esterni;
- cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- manutenzione degli impianti termici e di aereazione;
- pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;

- riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani e opere in ferro esistenti;
- riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne e/o esterne, riparazione di rivestimenti e pavimenti, interni e esterni;
- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate sia a verde;
- pulizia dei pozzetti delle acque nere e bianche, delle griglie di raccolta delle acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- manutenzione impianti idrici;
- controllo periodico della conformità delle acque e del processo di trattamento alle specifiche normative sanitarie e trasmissione dell'esito dei campionamenti all'Ufficio tecnico;
- controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
- controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, dei rubinetti e degli scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- controllo trimestrale dell'efficienza dell'impianto antincendio da parte di personale specifico nel rispetto degli obblighi di legge;
- controllo mensile dell'efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
- controllo biennale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
- controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- manutenzione ordinaria, sfalcio, cura e congruo mantenimento secondo i dettami dei campi in erba, del manto erboso del campo di calcio e delle aree verdi in genere annesse e connesse con l'impianto sportivo (sfalcio erba, potatura piante, irrigazione, trattamenti antiparassitari, diserbo, ecc.); per quanto attiene alla manutenzione del campo A sono da osservare scrupolosamente le disposizioni emanate annualmente al proposito dalla Swiss Football League.
- provvedere diligentemente alla manutenzione delle aree interne e esterne alle strutture affidate e in particolare, nonché a titolo esemplificativo: pulizia e disinfezione di spogliatoi e servizi igienici, accensione dell'impianto termico degli spogliatoi e dell'impianto di illuminazione notturna quando necessaria; irrigazione delle aree verdi; semina stagionale delle aree verdi, concimazione, stendimento di sabbia e torba quando necessarie, rullatura nel periodo invernale e primaverile, diserbo nel periodo primavera-estate; diserbo annuale ove necessario per le aree esterne con regolazione, pulizia e potatura periodica di piante e siepi, sia interne al giardino, sia sui confini esterni; sgombero della neve da vialetti di accesso, parcheggio interno; pulizia dei viali di accesso, dei marciapiedi, dei parcheggi di pertinenza; svuotamento dei cestini raccogli-rifiuti e conferimento dei rifiuti

negli appositi cassonetti e contenitori.

2. Le azioni indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il FC CHIASSO deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici. Il FC CHIASSO è tenuto a provvedere ai fini della gestione all'acquisto dei beni e delle attrezzature ritenute necessarie in maniera adeguata, per numero, caratteristiche e dimensioni, a un corretto espletamento dell'attività.
3. Il FC CHIASSO è tenuto a dotarsi dell'attrezzatura necessaria per un corretto svolgimento delle attività, degli indumenti degli operatori, dei detergenti, dei solventi, dei detersivi, dei saponi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviette di carta monouso, delle scope, degli spazzettoni, delle spugne, degli stracci, e di ogni altro prodotto, strumento e attrezzatura necessari.
4. Per quanto riguarda la manutenzione dei campi e nel caso d'investimenti, il FC CHIASSO è tenuto a rispettare scrupolosamente le disposizioni vigenti a livello federale, cantonale e comunale in relazione alla presenza delle zone di protezione del pozzo di captazione d'acqua potabile "Prà Tiro".
5. La pulizia e la manutenzione ordinaria e programmata dello Stadio dovrà essere svolta in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti e intralcio al regolare andamento delle attività sportive.
6. Per la conduzione dello Stadio e delle attrezzature sportive il FC CHIASSO potrà avvalersi delle prestazioni specialistiche di terzi, restando il Comune estraneo a qualsiasi rapporto con essi, e altresì indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 10) Attività complementari

1. Negli immobili di cui all'art. 1, il FC CHIASSO può svolgere, a condizione che non vengano pregiudicati i servizi oggetto della presente Convenzione e previa acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla legge, ogni altra attività prevista dal proprio oggetto sociale, quale a titolo esemplificativo:
 - a) la gestione di attività finalizzata a qualsiasi titolo alla cura e al benessere del corpo;
 - b) la vendita di prodotti sportivi di ogni genere, di prodotti di abbigliamento e di prodotti in qualsiasi modo ricollegati o ricollegabili all'attività sportiva o ricreativa; in particolare la vendita del materiale tecnico didattico necessario allo svolgimento delle attività sportive ivi praticate da parte del FC CHIASSO;
 - c) il commercio nel settore alimentare, purché funzionale allo svolgimento dell'attività sportiva;
 - d) la promozione e organizzazione di eventi sportivi e di manifestazioni e eventi di ogni genere;

- e) la promozione e organizzazione di feste per bambini, nonché eventi aziendali;
 - f) la partecipazione a studi, ricerche, iniziative dirette a propagandare e sviluppare lo sport anche nei suoi aspetti di formazione umana.
2. Al FC CHIASSO è riconosciuta, altresì, la facoltà di installare, in luoghi dello Stadio, distributori automatici di bevande e alimenti.
 3. Il FC CHIASSO verserà al Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del bilancio d'esercizio, il 20% dell'utile lordo derivante dalle attività complementari, dallo stesso gestite direttamente o per il tramite di subaffidatari.
 4. Le modalità di esercizio delle attività di cui ai commi precedenti (denominate attività complementari) sono disciplinate dall'art. 12 della presente Convenzione.

Art. 11) Buvette

1. Il FC CHIASSO, nell'ambito delle attività complementari, potrà esercitare la mescita nello Stadio alle seguenti condizioni:
 - a) obbligo minimo di apertura in occasione delle partite ufficiali del settore giovani e in occasione dei meeting di atletica. E' concesso incrementare gli orari di apertura della Buvette;
 - b) costo della raccolta ed eliminazione dei rifiuti a carico interamente del FC CHIASSO;
 - c) possesso delle autorizzazioni prescritte dalla legge per l'attività di mescita, con particolare riferimento alla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) e relativa ordinanza;
 - d) sono a carico del FC CHIASSO gli adeguamenti necessari a ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie all'esercizio della Buvette;
 - e) bollo cantonale a carico del FC CHIASSO o del subaffidatario.
2. Eventuali spese di arredo e di adeguamento della Buvette sono a totale carico del FC CHIASSO o del subaffidatario. Alla scadenza della presente Convenzione rimarranno di proprietà del FC CHIASSO o del subaffidatario unicamente gli arredi e le attrezzature tecnologiche amovibili.
3. Le parti convengono espressamente che il contratto di appalto sottoscritto in data 26 settembre 2012 non regolerà più i rapporti tra le parti relativi alla gestione della buvette, a far tempo dell'entrata in vigore del presente contratto.
I rapporti disciplinanti l'esercizio della mescita dello stadio saranno pertanto regolamentati esclusivamente dalla presente convenzione.

Art. 12) Modalità di esercizio delle attività complementari

Per lo svolgimento delle attività complementari previste nel precedente art. 10, il FC CHIASSO non necessita di apposito atto di assenso da parte del Comune purché rispetti le seguenti prescrizioni:

- a) il FC CHIASSO deve presentare al Comune specifica richiesta, almeno 30 (trenta) giorni prima - se non diversamente previsto da specifici regolamenti comunali - dell'inizio dello svolgimento delle medesime, corredata da tutte le licenze e/o autorizzazioni prescritte per lo svolgimento delle predette attività, dalla legge o dai regolamenti.
- Il Comune si riserva la facoltà di negarne motivatamente lo svolgimento per la salvaguardia dell'ordine pubblico e, comunque, per motivate ragioni di interesse pubblico;
- b) qualora le attività complementari comportino la trasformazione a carattere permanente della destinazione dei locali, il FC CHIASSO deve presentare preventivamente istanza d'autorizzazione edilizia al Comune prima dell'inizio dello svolgimento delle predette attività. Il Comune, al fine del rilascio dell'atto di assenso, verificherà, oltre alla conformità dell'utilizzo rispetto alle norme edilizie, il carattere non pregiudizievole delle attività stesse nei confronti del servizio in gestione;
- c) il FC CHIASSO può svolgere le attività complementari di cui all'art. 10 direttamente o affidandole a terzi, senza che ciò costituisca subconcessione o cessione parziale della presente Convenzione. In tal caso il FC CHIASSO deve darne preventivo avviso al Comune per ottenere il nullaosta;
- d) il FC CHIASSO resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune per tutti i ritardi, gli inadempimenti e/o le mancanze in genere nell'esecuzione della Convenzione, che possano direttamente o indirettamente essere dovuti a ritardi o inadempimenti dei propri appaltatori e fornitori;
- e) qualora le attività complementari vengano svolte tramite soggetti terzi specializzati (altresì denominati subaffidatari nella presente Convenzione), le autorizzazioni e licenze necessarie allo svolgimento delle attività complementari dovranno essere richieste e ottenute da questi ultimi;
- f) nelle ipotesi di affidamento di cui alla precedente lettera e), il Comune rimane in ogni caso estraneo ai rapporti intercorrenti tra i soggetti terzi e il FC CHIASSO, che resta l'unico e diretto responsabile delle prestazioni rese, dei danni da queste derivanti e della corretta esecuzione della presente Convenzione.

Art. 13) Strumenti di controllo

1. Il FC CHIASSO ha l'obbligo di presentare all'Ufficio tecnico entro e non oltre il 31 marzo di ogni anno:
- a) una relazione sullo stato della manutenzione generale dello Stadio, indicando anche in riferimento all'anno precedente, gli interventi di manutenzione, sia ordinaria, sia straordinaria eseguiti sull'impianto, le date e i risultati delle ispezioni periodiche all'impianto, così come previsto dalle norme vigenti;

- b) un rendiconto della gestione dell'anno precedente, evidenziando in particolare, oltre ai dati economici (compresi quelli relativi ai consumi di acqua, energia elettrica, gas metano e a tutte le spese di consumo a carattere ricorrente - es. prodotti per pulizia, prodotti chimici), le attività svolte, le fasce di utenza coinvolte, i risultati agonistici eventualmente realizzati e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio;
 - c) i dati mensili relativi a orari di apertura dell'impianto; orari di utilizzo degli spazi da parte di associazioni/società sportive, del pubblico e delle scuole con indicazione delle attività svolte; dati di affluenza disaggregati per le singole fasce di utenza.
2. Il Comune, a mezzo dei propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere allo Stadio, e ai singoli impianti o locali del medesimo, in qualunque tempo e senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare, mediante esecuzione di sopralluoghi che possono anche avere risultati in forma scritta con evidenza fotografica:
- a) l'esatta osservanza da parte del FC CHIASSO delle prescrizioni previste nella presente Convenzione;
 - b) l'esecuzione delle operazioni di manutenzione ordinaria atte a mantenere l'impianto in condizioni di funzionalità e efficacia e a adeguarlo alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti;
 - c) la modalità di esecuzione degli interventi di riqualificazione e di manutenzione in atto;
 - d) l'osservanza di tutti obblighi derivanti dalla presente Convenzione.
3. A seguito delle ispezioni e dei controlli effettuati, qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o, comunque, situazioni di pericolo per gli utenti degli impianti e per il personale ai medesimi adibito, il Comune intima al FC CHIASSO l'esecuzione dei lavori dovuti in base alla presente Convenzione e comunque necessari a garantire la sicurezza e la funzionalità della struttura.
- Nelle more di realizzazione degli interventi volti al ripristino della sicurezza negli impianti sportivi, qualora la situazione di pericolo sia confermata dal Comune, il FC CHIASSO ha l'obbligo di interdire l'accesso agli impianti da parte degli utenti fruitori.
- In tale evenienza, il FC CHIASSO non avrà diritto ad alcun corrispettivo, rimborso o indennizzo nel caso in cui si rendesse necessaria l'interruzione, anche solo parziale, del servizio per consentire la realizzazione di interventi presso gli immobili affidati.

Art. 14) Tutela degli addetti

- 1. Il Comune resta estraneo a qualunque rapporto fra il FC CHIASSO e il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della Convenzione.
- 2. Il FC CHIASSO si impegna a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, ancorché distaccati dal Comune, e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

Art. 15) Gestione della sicurezza - registri antincendio

Per tutta la durata della presente Convenzione, il FC CHIASSO è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di funzionalità della struttura, e deve provvedere a:

- a) nominare il Responsabile della Sicurezza dello Stadio, il quale deve espressamente accettare l'incarico;
- b) predisporre il Piano di Gestione della Sicurezza, finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio e a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza;
- c) provvedere a tutte le incombenze previste dalla vigente normativa in materia.

Art. 16) Responsabilità e assicurazioni

- 1. Il FC CHIASSO è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e/o cose, siano essi causati da dolo, colpa, negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dal Comune, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Comune da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.
- 2. Il FC CHIASSO è responsabile, in via diretta e esclusiva, dei danni a persone e/o cose che derivassero da errori o inadeguatezza nell'esecuzione dell'attività oggetto della Convenzione e a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento nei casi di emergenza.
- 3. A prescindere da eventuali conseguenze penali, il FC CHIASSO è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra, anche se causati da terzi.
- 4. Il Comune si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del FC CHIASSO, qualora fosse chiamato da terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dello Stadio dall'esecuzione dell'attività oggetto della Convenzione.

Il FC CHIASSO si impegna quindi a sollevare il Comune dalle responsabilità e dai risarcimenti, che in ogni modo dovessero sorgere in relazione alla gestione dello Stadio all'esecuzione dell'attività oggetto della Convenzione.

- 5. Il FC CHIASSO, fermo restando la sua piena e diretta responsabilità per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, deve sottoscrivere, per la stipula della presente Convenzione, una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (con espressa indicazione del Comune come beneficiario), per i rischi connessi all'uso degli impianti (danni a persone e cose), emessa da una primaria compagnia di assicurazione a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione della presente Convenzione, con un massimale unico per sinistro non inferiore a CHF 3.000.000.-- senza limite per persona o cose.

Resta ferma la responsabilità del FC CHIASSO anche per danni eccedenti detto massimale. Detta polizza deve tenere indenne il FC CHIASSO anche per:

- a) morte, lesioni dell'integrità fisica e qualunque danno a persone - compresi i rappresentanti del Comune autorizzati a accedere allo Stadio - e a cose, imputabili a responsabilità del FC CHIASSO o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente, o terzi, che si verifichi durante l'espletamento delle attività oggetto della presente Convenzione;
- b) i danni sopra descritti di cui si sia avuta conoscenza dopo la scadenza della presente Convenzione.

Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del FC CHIASSO.

- 6. Competerà al FC CHIASSO la stipulazione di polizza "rischio locativo", tenuto conto del valore di riqualificazione dell'immobile e dei beni mobili presenti.
- 7. Le polizze devono essere mantenute in vigore per l'intera durata della Convenzione e copia delle medesime deve essere depositata presso il Comune. Le polizze devono essere automaticamente rinnovabili, "a prima richiesta con obbligo di pagamento autonomo e senza la preventiva escussione del debitore principale". Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà, dalla Compagnia Assicuratrice, liquidato direttamente al Comune per i beni, immobili e mobili, di proprietà del medesimo. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del FC CHIASSO.
- 8. Il FC CHIASSO deve ogni anno, per tutta la durata della Convenzione, consegnare al Comune copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze, entro e non oltre il 31.12 dell'anno precedente.
- 9. Con la stipula delle assicurazioni qui indicate il FC CHIASSO non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti dalla presente Convenzione.

A tal proposito, in caso di chiamata in causa da parte di terzi per presunta responsabilità del Comune in relazione a fatti verificatisi in vigenza del rapporto contrattuale, il FC CHIASSO risponderà per qualsiasi azione/omissione connesse alle prestazioni di cui alla presente Convenzione e quindi solleverà il Comune e/o amministratori comunali da ogni e qualsivoglia responsabilità, fatte salve quelle eventualmente inerenti alla proprietà dello Stadio e quelle derivanti da carente od omessa manutenzione, che sia posta in capo al Comune stesso.

Art. 17) Tariffe di accesso e pubblicità

- 1. Spettano al FC CHIASSO i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe annualmente praticate per l'accesso e per l'uso degli impianti dello Stadio.

2. È consentito al FC CHIASSO l'esercizio di pubblicità all'interno dello Stadio. Al medesimo spetteranno i proventi derivanti dall'esercizio di pubblicità all'interno dello Stadio, fermo restando che il Comune è esentato da tutte le spese per il collocamento e la rimozione, anche temporanea, del materiale pubblicitario.
3. I contratti di pubblicità che coinvolgessero a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti lo Stadio, devono avere una durata non eccedente la durata della presente Convenzione e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di cessazione anticipata della presente Convenzione.
4. Il FC CHIASSO è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità.

Art. 18) Restituzione dello Stadio

Al termine della presente convenzione, il FC CHIASSO dovrà riconsegnare al Comune l'oggetto della presente convenzione nelle medesime condizioni in cui gli è stato consegnato, salvo migliorie apportate come previsto nei precedenti punti.

All'atto della riconsegna al Comune dello Stadio e dei beni mobili costituenti il centro sportivo oggetto della presente Convenzione, deve essere redatto, a cura congiuntamente del FC CHIASSO e dell'Ufficio Tecnico, il verbale di constatazione da cui si evinca lo stato dei beni.

Art. 19) Cessione e affidamento a terzi

1. È vietata la cessione delle attività oggetto della presente Convenzione.
2. È ammesso, previa specifica autorizzazione da parte del Comune, l'affidamento a terze parti di talune attività oggetto della presente Convenzione che richiedano capacità professionali, tecniche e imprenditoriali specifiche, a condizione che:
 - a) il Comune abbia approvato tale affidamento;
 - b) il FC CHIASSO provveda al deposito della convenzione di affidamento presso il Comune prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni; e
 - c) il subaffidatario sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per l'esecuzione dell'attività oggetto del subaffidamento.

Art. 20) Risoluzione della Convenzione

1. Sarà motivo di risoluzione della presente Convenzione:
 - a) L'inadempimento di qualsivoglia obbligazione derivante al FC CHIASSO per effetto di quanto espressamente previsto dagli articoli Art. 3 - Programmazione delle attività sportive ; Art. 4 - Promozione e organizzazione delle attività e utilizzo dello Stadio; Art. 7 - Interventi strutturali, ampliamenti/migliorie; Art. 8 - Obblighi del FC CHIASSO; Art. 9 - Interventi di manutenzione ordinaria e adempimenti del FC CHIASSO; Art. 15 - Gestione della sicurezza - registri antincendio; Art. 16 - Responsabilità e assicurazioni;

b) Il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- sospensione non autorizzata delle attività per più di n. 15 (quindici) giorni consecutivi o n. 30 (trenta) giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
- utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti o del Comune;
- subaffidamento a terzi di qualsivoglia attività senza la prevista autorizzazione da parte del Comune;
- cessione a terzi in toto o in parte della presente Convenzione;
- gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla presente Convenzione;
- ingresso di pubblico oltre la capienza prevista nel verbale di collaudo;
- fallimento o altra procedura concorsuale del FC CHIASSO;
- mancato rispetto degli accordi con l'associazione sportiva "associazione FOOTBALL CLUB CHIASSO" in merito all'utilizzo dei campi da parte di quest'ultima;

2. Al verificarsi di una delle condizioni di cui al presente articolo, la risoluzione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto dal Comune e la stessa avrà effetto immediato.

Art. 21) Penali

1. Al di là dei casi di risoluzione della Convenzione e del risarcimento dei danni, il Comune comminerà al FC CHIASSO il pagamento delle seguenti penali:

- a) CHF 200. -- al giorno per la mancata o ritardata apertura o per anticipata chiusura in orario serale;
- b) CHF 100. -- per ogni giorno di ritardo dalla richiesta, anche informale, del responsabile del Comune nell'esecuzione di intervento posto a carico del FC CHIASSO ai sensi della presente Convenzione;
- c) CHF 100. -- per ogni infrazione all'obbligo di adeguato riscaldamento dell'acqua e di adeguato riscaldamento dei servizi igienici;
- d) CHF 100. -- per ogni giorno di ritardo nell'intestazione dei contratti di utenza e nel rimborso di quanto dovuto al Comune;
- e) da CHF 100. -- a CHF 300. --, secondo la gravità dell'infrazione, per ogni altra inosservanza degli oneri, obblighi e adempimenti contemplati dalla presente Convenzione, non comportante la sua decadenza.

2. L'ammontare della penale dovuta sarà direttamente trattenuto dal Comune dal canone mensile che dovrà erogare in favore del FC CHIASSO.

3. Il Comune ha la facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, con oneri finanziari a carico del FC CHIASSO, i lavori necessari per il regolare funzionamento degli impianti qualora il predetto FC CHIASSO, appositamente diffidato, non vi ottemperi nel termine assegnatogli.

Art. 22) Recesso

1. Fatto salvo quanto già descritto all'art. 20, il Comune potrà recedere dalla Convenzione con preavviso non minore di 60 (sessanta) giorni, per motivi di pubblico interesse, o, con effetto immediato dal ricevimento di comunicazione raccomandata, in attuazione di disposizioni normative obbligatorie che comportino la cessazione della gestione.
2. Il FC CHIASSO potrà recedere dalla Convenzione per sopravvenuta e comprovata impossibilità a adempiere agli obblighi contrattuali, con preavviso non minore di 90 (novanta) giorni mediante comunicazione con lettera raccomandata.

Art. 23) Conseguenze della risoluzione o del recesso

Qualora la concessione sia risolta entro il 15esimo anno dalla sua stipula, e comunque unicamente sino a tale termine, spetta al Concessionario il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario.

In ogni caso di risoluzione contrattuale, spetteranno tuttavia al Concessionario le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

Art. 24) Foro competente

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'applicazione della presente Convenzione, è competente il foro di Mendrisio, Pretura di Mendrisio-Sud.

Art. 25) Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia.

Per il Municipio di Chiasso

Il Sindaco:

Il Segretario:

Bruno Arrigoni

Umberto Balzaretti

Per la Società **FOOTBALL CLUB CHIASSO 2005 SA**

Il Presidente (Sig. Nicola Bignotti)

Per dell'associazione sportiva

"Associazione FOOTBALL CLUB CHIASSO"

Allegata: planimetria

