

BOZZA DI CONVENZIONE PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'USO PUBBLICO DI PARTE DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DEL NUOVO CENTRO POLISPORTIVO GO FIT SITO A BOLOGNA ALLA VIA MARZABOTTO 24

Il giorno [•] del mese [•] dell'anno [•], in Bologna, [•] dinanzi a me [•] sono comparsi

da una parte:

[•], che qui interviene in nome e per conto del **Comune di Bologna** (C.F. 01232710374), in qualità di [•], nato a [•] il [•] e domiciliato per la carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, autorizzato in forza di [•] (di seguito anche "**Comune**")

E

dall'altra:

Sig. [•], nato/a a [•] il [•] (C.F. [•]), in qualità di legale rappresentante in carica della BFC REAL ESTATE S.R.L. (P.IVA 03539021208), avente sede legale in [•], in qualità di proprietaria e promittente concedente del diritto di superficie sull'area sita a Bologna alla via Marzabotto 24 su cui verrà costruito il nuovo Centro Polisportivo oggetto della richiesta di permesso di costruire PG 275154/2024 (in seguito "**BFC**");

e

Sig. [•], nato a [•] il [•], (C.F. [•]) in qualità di legale rappresentante in carica della **GO FIT Italia S.p.A.** (P.IVA 15538711001), con sede legale in 00161 - Roma, Via G. Morgagni 19, in qualità di promissaria concessionaria del diritto di superficie sull'area sita a Bologna alla via Marzabotto 24 su cui verrà costruito il nuovo Centro Polisportivo oggetto della richiesta di permesso di costruire PG 275154/2024 (di seguito anche "**GO FIT**");

(di seguito denominati anche "**Parte**" individualmente o "**Parti**" congiuntamente);

Premesso che

- BFC Real Estate S.r.l. è proprietaria dell'area su cui insiste il Centro Sportivo sito in via Marzabotto n. 24 e con scrittura privata del 22 agosto 2022, registrata in data 15 maggio 2024, rinnovata in data 7 maggio 2025, ha promesso di concedere il diritto di superficie del predetto Centro a GO FIT, per 43 anni;
- la società GO FIT, in qualità di promissaria acquirente del diritto di superficie dell'impianto sportivo citato, intende investire, trasformare e gestire un HUB del Benessere negli attuali locali del Centro Sportivo, ristrutturandolo e riproponendolo come un insieme di servizi e strutture in grado di migliorare la vita dei cittadini;
- a tal fine, la società GO FIT, su autorizzazione della proprietà, ha presentato al Comune di Bologna un progetto di ristrutturazione, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, con domanda P.G. n. 275154/2024, recante gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia trasformativa con aumento di

volume;

- in seguito alla presentazione della richiesta di permesso di costruire è stata convocata una conferenza di servizi decisoria ex art. 14 bis della L. n. 241/1990 conclusasi con esito favorevole pur rimanendo condizionato il rilascio del predetto permesso:

a) all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale;

b) al rilascio del nulla osta da parte di ENAC;

c) alla sottoscrizione di una convenzione per la realizzazione e cessione al Comune delle dotazioni dovute per l'intervento proposto;

d) alla sottoscrizione della convenzione, che qui si intende approvare, per regolamentare l'uso e l'interesse pubblico di parte delle attrezzature sportive e dei servizi erogati nel nuovo centro così realizzato, come da azione 2.2a del PUG;

- l'azione 2.2a del PUG, al capoverso v.1.2097, nell'individuare le *"Prescrizioni per interventi sulle attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico"*, condiziona l'ampliamento delle attrezzature private ad uso pubblico alla stipula di una convenzione con il Settore comunale competente (o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo), finalizzata a garantire l'uso e l'interesse pubblico dell'attrezzatura e dei servizi erogati; la convenzione deve sancire il vincolo dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a 20 anni;

- con delibera PG n. [•] del [•], previo parere espresso con delibera del Consiglio di Quartiere Porto-Saragozza PG [•] del [•], il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, riconosciuto l'interesse pubblico dell'attrezzatura in questione, come risultante dal progetto di trasformazione edilizia presentato, nonché definito gli elementi che ne garantiscono l'uso pubblico, approvando a tal fine lo schema della presente convenzione;

- il Comune di Bologna e GO FIT intendono collaborare per il perseguimento degli interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motoria, favorendo pari opportunità di accesso alla pratica sportiva, alle attività ricreative e sociali che si realizzano nel centro sportivo riqualificato, da parte di tutta la cittadinanza, sostenendo anche l'attività motoria delle persone con disabilità e con fragilità, l'avvio di progetti con le scuole per il benessere psicofisico delle/i bambine/i e ragazze/i, la diffusione e la conoscenza delle diverse discipline sportive, grazie alla collaborazione con l'associazionismo sportivo del territorio;

- la sottoscrizione della presente convenzione garantirà l'uso pubblico di parte delle attrezzature sportive ivi presenti prevedendo modalità agevolate di fruizione da parte della cittadinanza e forme di collaborazione con il Comune per la promozione delle attività sportive ivi praticate;

- i centri sportivi rappresentano luoghi ed occasioni per promuovere la socialità, l'integrazione, l'inclusività e le pari opportunità per la cittadinanza e le Associazioni Sportive e Gruppi Sportivi anche amatoriali.

Tutto quanto sopra premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

- 1.** Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione.
- 2.** Ciascuna Parte assume gli oneri ed obblighi di seguito specificati per sé, nonché per i propri successori ed aventi causa. GO FIT realizzerà il nuovo Centro Polisportivo ed assumerà gli oneri di gestione, garantendo l'uso pubblico nei termini e con le modalità di seguito specificate. BFC, con la sottoscrizione della presente convenzione, non sarà ritenuto in alcun caso gestore del nuovo Centro Polisportivo GO FIT.
- 3.** La presente Convenzione regola l'uso e l'interesse pubblico dell'attrezzatura e dei servizi erogati nel nuovo Centro Polisportivo GO FIT, oggetto della richiesta di permesso di costruire P.G.275154/2024, ai sensi dell'azione 2.2a del PUG.
- 4.** La presente Convenzione sostituisce integralmente, per la parte relativa all'uso pubblico delle attrezzature, la convenzione sottoscritta tra il Comune di Bologna e la Cassa di Risparmio in Bologna in data 8 marzo 1985 con atto per Notaio Dott. Michele Zerbini (rep. n. 8781), a partire dalla data di avvio dell'attività del nuovo Centro Polisportivo GO FIT

Art. 2

OGGETTO E SCOPO DELLA CONVENZIONE

- 1.** In base alla presente Convenzione, in conformità alla disciplina urbanistica vigente, richiamata nelle premesse, le parti regolamentano l'uso e l'interesse pubblico dell'attrezzatura e dei servizi erogati nel nuovo Centro Polisportivo GO FIT, oggetto della richiesta di permesso di costruire P.G.275154/2024. In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo Centro Polisportivo GO FIT per il fitness e la pratica sportiva, come risultante dal progetto acquisito agli atti del Comune con P.G. 275154/2024 e rilasciato in data [•], così composto:
 - Nuovo centro fitness con piscina
 - Palazzetto dello sport
 - 2 campi polifunzionali
 - 3 parcheggi pertinenziale costituito da 300 posti auto e 30 stalli biciclette
 - 1 parcheggio pubblico per un'area complessiva di 2.200 mq
 - 1 area verde pubblico di 6.620 mq.

A tal fine, le parti intendono collaborare per favorire pari opportunità di accesso alla pratica sportiva, alle attività ricreative e sociali di interesse pubblico, da parte di tutta la cittadinanza, sostenendo anche l'attività motoria delle persone con disabilità e con

fragilità, l'avvio di progetti con le scuole per il benessere psicofisico delle/i bambine/i e ragazze/i, la diffusione e la conoscenza delle diverse discipline sportive, grazie alla collaborazione con le società e associazioni sportive del territorio.

Art. 3

PROPRIETÀ E USO DEGLI IMPIANTI

- 1.** Ferma restando la proprietà privata degli impianti sportivi del complesso interamente considerato, GO FIT gestirà tali impianti.
- 2.** In qualità di gestore del nuovo Centro Polisportivo GO FIT, GO FIT si impegna a mettere a disposizione le strutture del centro sportivo per l'uso pubblico alle seguenti condizioni e/o con le seguenti iniziative:
 - a)** Riqualficazione del nuovo Centro Polisportivo GO FIT secondo la proposta tecnica: riqualficare il patrimonio della città contribuendo alla politica di sostenibilità della città;
 - b)** Garantire l'accesso alle strutture al 100% della popolazione, senza alcuna discriminazione, sempre nel rispetto della disponibilità e dei prezzi vigenti;
 - c)** Promozione dello sport e di abitudini sane;
 - d)** Elaborazione di uno studio specifico nella città sull'impatto benefico dello sport e delle abitudini salutari nelle pazienti affette da tumore al seno;
 - e)** Garantire un numero gratuito di 100 accessi individuali all'anno, da utilizzare dall'orario di apertura del centro sportivo fino alle ore 16:00, per utenti di ogni profilo e di ogni fascia di età individuati dal Servizio Sociale Territoriale e/o dal Servizio Educativo e Scolastico Territoriale del Quartiere Porto-Saragozza e che saranno comunicati a GO FIT entro il mese di gennaio di ogni anno salvo successive comunicazioni aggiuntive. I suddetti accessi potranno essere rinnovati nell'anno successivo per gli utenti che abbiano effettuato almeno 9 accessi nell'ultimo trimestre dell'anno. Il controllo degli accessi sarà gestito esclusivamente da GO FIT che provvederà a comunicare al Comune gli utenti che non hanno rispettato i criteri di rinnovo in modo che possano essere sostituiti con nuovi nominativi.
 - f)** Messa a disposizione degli impianti GO FIT per le scuole di ogni ordine e grado site nel Quartiere Porto-Saragozza e per le società e associazioni sportive che svolgono la pratica sportiva nel Quartiere Porto-Saragozza. In particolare:

- **Palazzetto Sport (Padiglione Basket):**

- lunedì, mercoledì e venerdì dalle 16:30 alle 20:00 (una zona ad uso differenziato del Palazzetto dello Sport), martedì e giovedì dalle 16:30 alle 20:00 (l'intera zona del Palazzetto dello Sport) e la domenica dalle 9:00 alle 13:00 (per eventi che dovranno essere concordati con GO Fit).

I suddetti spazi saranno dedicati alle società e associazioni del territorio

individuare mediante l'avviso pubblico annuale per le assegnazioni delle palestre scolastiche e degli spazi negli impianti sportivi comunali emanato dal Quartiere Porto-Saragozza. Il Comune dovrà comunicare a GO FIT entro il termine perentorio del 15 settembre di ogni anno la programmazione con il dettaglio dei soggetti nonché delle attività previste per tutto l'anno sportivo, per le quali GO FIT applicherà le tariffe approvate dal Comune di Bologna, restando inteso che il Comune non tratterrà la quota di contribuzione prevista per le palestre e impianti comunali;

- il sabato (dalle 9:00 alle 20:00) o la domenica (dalle 9:00 alle 15:00) a titolo gratuito, per 5 giornate all'anno per eventi di promozione dell'attività e della pratica sportiva promossi in collaborazione con il Comune e le società e associazioni sportive del territorio, compresa l'organizzazione di un'attività ludico-motoria non agonistica all'anno, con pubblico (accompagnatori e/o familiari) nel numero massimo concesso dalle vigenti normative;

- **Piscina:** dal lunedì al venerdì dalle 11:00 alle 13:00, messa a disposizione, a titolo gratuito, di due corsie per le classi delle scuole del Comune, sulla base della programmazione definita con la direzione del Centro Polisportivo. Le scuole devono essere comunicate annualmente dal Comune di Bologna a GO Fit e tutte/i le/i componenti di ciascun gruppo devono essere preventivamente identificati e accompagnati da un istruttore della stessa scuola, che si occuperà della loro supervisione nonché dello svolgimento dell'attività, assumendone la piena ed esclusiva responsabilità; GO FIT si impegna altresì ad offrire il sabato mattina un corso gratuito all'anno con istruttore/istruttrice professionista per una delle classi ospitate di 20 alunni che verranno suddivisi in 10 alunni per 2 diversi corsi.
- **Area racchetta - campo polisportivo:** accesso pubblico all'area secondo le condizioni e tariffe del Comune di Bologna per discipline similari, restando inteso che il Comune non tratterrà la quota di contribuzione prevista per le palestre e impianti comunali; messa a disposizione per le scuole e le associazioni e società sportive del quartiere Porto-Saragozza e per attività ludico-motorie non agonistiche, anche regolamentate dalle FSN e DSA, previa comunicazione del Comune;
- **Sponsorizzazione di una corsa di beneficenza all'anno:** 5 km/ 10 km in collaborazione con il Comune;
- **Serate sportive:** un massimo di 3 all'anno per la durata di 5 ore aprendo gli spazi ad adolescenti e giovani per promuovere lo sport come strumento di benessere psico-fisico in collaborazione con il Comune;
- **Centri estivi:** organizzazione da parte di GO FIT di centri estivi convenzionati con il Comune, per almeno quattro settimane nel periodo di sospensione scolastica, garantendo quaranta accessi gratuiti (10 a settimana) per bambine e bambini individuati dal Servizio Educativo e Scolastico del Quartiere Porto-Saragozza.

Tutte le attività sopra descritte devono considerarsi a titolo gratuito per il Comune di Bologna.

Art. 4 **ONERI DELLE PARTI**

1. Saranno a carico di GO FIT tutte le spese necessarie al funzionamento del Centro Polisportivo GO FIT, anche per gli utilizzi previsti in virtù e alle condizioni stabilite nella presente Convenzione.
2. Le società e associazioni sportive che utilizzeranno gli spazi per lo svolgimento di allenamenti e corsi per la cittadinanza, individuate mediante l'avviso pubblico da parte del Quartiere Porto-Saragozza di cui all'art. 3, comma2, lett. f, saranno tenute al pagamento nei confronti di GO FIT dell'importo previsto per le tariffe comunali per l'utilizzo degli impianti sportivi, restando inteso che il Comune non tratterrà la quota di contribuzione prevista per le palestre e impianti comunali.
3. GO FIT solleva il Comune di Bologna da ogni responsabilità per danni alle persone, alle cose e a terzi che potessero derivare da quanto forma oggetto della presente Convenzione, ferma restando la responsabilità delle associazioni e società sportive secondo quanto previsto al successivo punto 4.
4. Le società e associazioni sportive che utilizzeranno gli spazi per lo svolgimento di allenamenti e corsi per la cittadinanza nonché gli eventuali soggetti gestori dei centri estivi da realizzare negli spazi del Centro Polisportivo GO FIT, individuati dal Comune di Bologna, sono tenuti a stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata delle attività, con primario Assicuratore, idonee coperture assicurative Infortuni ed RCT per danni arrecati a cose o persone ad essa imputabili durante l'esecuzione delle attività per i loro associati/iscritti. Le suddette polizze dovranno essere consegnate a GO FIT prima dell'avvio delle attività, riservandosi quest'ultima la facoltà di non consentire lo svolgimento delle attività finché non si darà adempimento a questa previsione.
5. GO FIT si impegna a rendicontare al Comune di Bologna, con cadenza annuale, entro il mese di febbraio di ogni anno, le attività che si sono svolte negli spazi e nei tempi messi a disposizione, in attuazione della presente convenzione.
6. Il Comune di Bologna ha facoltà in ogni momento di richiedere documenti e informazioni, ritenute non riservate e/o confidenziali e nel rispetto della Privacy degli utenti, necessari per monitorare l'adempimento degli obblighi assunti.
7. Il Comune di Bologna si impegna a collaborare per lo svolgimento delle iniziative descritte all'art. 3.

Art. 5 **TAVOLO DI COORDINAMENTO**

1. Il Comune e GO FIT convengono di costituire, entro 90 (novanta) giorni dall'apertura del Centro Polisportivo GO FIT, un organo denominato "Tavolo di Coordinamento" nel quale il Comune e GO FIT dovranno discutere le questioni relative all'esecuzione della presente Convenzione, per l'intero arco della sua durata.

Il Tavolo di Coordinamento sarà composto da un numero variabile di componenti e sarà convocato dal Comune almeno una volta all'anno al fine di esaminare e risolvere le criticità che dovessero insorgere nel corso di validità della Convenzione.

Ad ogni convocazione del Tavolo di Coordinamento partecipano:

- a) una/un rappresentante di GO FIT o suoi aventi causa;
- b) una/un rappresentante del Quartiere Porto-Saragozza e una/un rappresentante del Settore Sport;
- c) uno o più soggetti, individuati da GO FIT e/o dal Comune, dotati delle competenze tecniche necessarie per affrontare le questioni che il Tavolo di Coordinamento di volta in volta convocato abbia ad oggetto.

La/il rappresentante del Comune svolge le funzioni di Presidente e, nella gestione del Tavolo di Coordinamento, è assistito da un segretario.

Art. 6

EFFICACIA E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

- 1. La presente Convenzione è efficace dalla sottoscrizione. BFC e GO FIT si impegnano a riportarne i contenuti nel contratto di cessione del diritto di superficie di cui all'accordo preliminare citato in premessa, che dovrà essere perfezionato nel termine perentorio di giorni 30 decorrenti dal rilascio, da parte del SUE, del permesso di costruire convenzionato. Dell'avvenuta trascrizione del contratto di cessione del diritto di superficie dovrà essere data immediata comunicazione al Comune.
- 2. L'uso pubblico qui regolamentato è valido per 40 anni dalla data di avvio dell'attività del nuovo Centro Polisportivo GO FIT.
- 3. GO FIT rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nella presente Convenzione. In caso di perdita del diritto di superficie, parziale o totale, delle aree e immobili oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti si trasferiscono agli aventi causa.
- 4. Ai fini del precedente punto 3, BFC non sarà ritenuto in alcun caso gestore del nuovo Centro Polisportivo GO FIT, restando fermo l'onere a suo carico, in qualità di proprietario dell'area, o dei suoi successori ed aventi causa, di garantire l'uso pubblico a cui sono destinate le attrezzature, attivandosi tempestivamente per l'individuazione del soggetto gestore. Nelle more dell'individuazione del nuovo soggetto gestore, in caso di chiusura dell'attività del Centro Polisportivo, da comunicare al Comune di Bologna, l'uso pubblico potrà essere interrotto. Il Comune si riserva di richiedere un corrispondente aumento della durata dell'uso pubblico

mediante un accordo integrativo che le parti si impegnano a sottoscrivere.

5. Le condizioni di uso pubblico del centro sportivo descritte all'art. 3 rappresentano degli standard minimi che GO FIT, i successori e gli aventi causa si impegnano a garantire per tutta la durata della presente Convenzione.

Art. 7

DISPOSIZIONI VARIE

1. Ogni modifica alla presente Convenzione dovrà avvenire per iscritto, previo accordo tra le Parti.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle relative alla registrazione e trascrizione, sono a carico di GO FIT.
3. Per quanto non regolamentato dal presente atto di Convenzione, si richiamano le disposizioni di legge e di regolamento vigenti.
4. Le parti danno atto che la presente Convenzione è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile.

Art. 8

FORO COMPETENTE

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna.