

ALL C



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE SOCIO CULTURALI

CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILE COMUNALE

Tra i Signori

Cristina PROVERA nata a _____ il _____.____ e domiciliato ai fini del presente atto in via Mameli 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, con sede in Casale Monferrato, Via Mameli 10, C.F. 00172340069, nella sua qualità di Dirigente e Responsabile del Settore Servizi Generali e Politiche Socio Culturali, e

_____ nato a Casale Monferrato il _____.____ residente in _____, Via _____ n. __, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Circolo Casale Sporting Club Asd con sede in Casale Monferrato, Via Negri n. 21, C.F. 91000580067 nella sua qualità di Presidente.

Viste le decisioni assunte dalla Giunta comunale con D.G.C. n. 44 del 04/02/2025.

Vista la determinazione dirigenziale n. 168 del 12/02/2025, agli atti.

Tutto ciò premesso il sottoscritto Dirigente

C O N C E D E

all'Associazione _____, come sopra rappresentata che accetta, l'impianto sportivo di proprietà comunale sito in Via Negri 21 censito al C.F. come F. 58 n. 118 sub. 3, così composto:

Fabbricato così suddiviso: al p.t. mq.170 adibiti a sede associazione, cucina, bar, riunioni TV, spogliatoio e servizi, docce uomini e mq. 56 per veranda; al 1p. mq. 133 destinati a palestra e spogliatoi – docce servizi donne

Corte di pertinenza mq. 890

Impianti sportivi : superficie totale mq. 3761,00 di cui

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

N. 2 campi tennis in terra rossa, di cui uno dotato di struttura di copertura invernale e removibile, di superficie mq. 1527 completi di impianto di irrigazione, impianto di illuminazione con n.16 fari, cordolo perimetrale in cemento, reti di illuminazione, paletti e rete;

N.1 campo polivalente in sintetico, provvisto di copertura geodetica fissa, di superficie mq. 630 composto da rete di protezione, pavimentazione in battuto di cemento rivestito in materiale sintetico vetusto ed in pessime condizioni d'uso;

Area verde attrezzata di superficie mq. 1015

tutto come indicato nella planimetria allegato sub. A), alle seguenti condizioni.

1. DURATA

La durata della concessione è fissata in anni ___ a partire dal ___/___/20_____

2. DIRITTI DEL COMUNE

Il Comune ha diritto di esercitare in ogni tempo e luogo, senza alcun preavviso, dentro l'area in concessione, la sorveglianza ed il controllo attraverso l'opera di propri funzionari ed incaricati, sia per quanto attiene la realizzazione della manutenzione degli impianti e degli immobili sia con riferimento alla puntuale esecuzione degli accordi previsti nel presente atto. Il Concessionario dovrà concedere il libero accesso al pubblico per assistere a manifestazioni che saranno eventualmente organizzate dallo stesso in collaborazione con il Comune.

Il Comune ha diritto di avvalersi dell'impianto o di parte di esso per organizzare in proprio o in collaborazione con soggetti terzi, manifestazioni ed eventi, per un massimo di 5 giorni per ciascun anno di concessione, senza che il concessionario possa vantare diritto a rimborsi o compensi da parte del

Comune.

3. CANONE

Il canone annuo è fissato in € 4.398,75 (tremilaottocentottacinque/00) calcolato applicando la riduzione di cui al DPR 296/2005 (ex L. 390/1986) per i beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato ovvero è pari al 90% dell'intero canone commerciale di € 43.987,50. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate uguali anticipate (entro gennaio ed entro giugno di ogni anno), e sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura della variazione dell'indice ISTAT.

In caso di ritardato pagamento, la proprietà potrà richiedere la corresponsione degli interessi legali dal trentesimo giorno di ritardo e sino al saldo.

4. MANUTENZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE E SCOMPUTI

La manutenzione ordinaria dell'impianto compete al concessionario. La manutenzione straordinaria dell'impianto rimane a carico dell'ente concedente.

In base a quanto indicato in sede di offerta, dall'importo del canone potranno essere detratte, sino al totale scomputo, le ulteriori spese per addizioni, migliorie, opere di manutenzione straordinaria o adeguamento sostenute dal concessionario purché debitamente autorizzate dal Comune, previa verifica di adeguatezza e congruità per quanto attiene al progetto ed ai costi ed a seguito di verifica della regolare esecuzione e dietro presentazione di regolare rendicontazione.

Ai fini del presente atto per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla

struttura od all'organismo edilizio, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del servizio, l'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti.

Il concessionario inoltre si impegna, come indicato in sede di offerta tecnica, a cedere a titolo gratuito al Concedente, al termine della concessione, la struttura pressostatica insistente sul campo in terra battuta, comprensiva di tutti gli accessori per il suo funzionamento.

Il Concessionario dovrà adeguarsi, nella gestione degli impianti, alle prevalenti esigenze del Comune in ordine agli interventi di manutenzione straordinaria da quest'ultimo unilateralmente stabiliti. Lo stesso Concessionario, in caso di limitazioni parziali o totali alla gestione dei beni, dovute ai suddetti interventi manutentivi, rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso.

5. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

a) Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della gestione sono a carico del Concessionario:

- il completo funzionamento degli impianti, secondo quanto stabilito dal presente atto;
- la custodia e la sorveglianza dei beni oggetto della concessione;
- la fornitura e la gestione del personale necessario al funzionamento dell'impianto ed al regolare e sicuro svolgimento delle attività, nel rispetto delle norme in materia;

- l'assolvimento degli obblighi previsti dalla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- la pulizia e il mantenimento dei requisiti igienico sanitari dell'impianto, la manutenzione delle aree verdi, nonché la pulizia e la perfetta sistemazione giornaliera di tutti gli stabili. In particolare la pulizia delle docce e dei servizi igienici dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza di utilizzo degli stessi;
- la conduzione e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici, delle strutture e delle attrezzature, comprese quelle mancanti al momento della consegna dell'impianto, il cui completamento è a carico del Concessionario;
- le spese di luce, gas e telefono di pertinenza dell'impianto, previa eventuale volturazione dei relativi contratti a proprio carico, e di tutti gli oneri riferiti alla gestione;
- l'attivazione a proprie cure e spese di un servizio di medicazione e primo soccorso presso l'impianto, mantenendo a disposizione degli utenti gratuitamente i necessari materiali di primo intervento e soccorso, compreso un defibrillatore semiautomatico;
- l'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che per le attività;
- la costituzione di apposita polizza assicurativa multirischio, come meglio precisato di seguito nel presente atto.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

b) Il concessionario dovrà servirsi dei locali esclusivamente per gli scopi propri dell'Associazione con divieto di mutamento di destinazione d'uso. Gli stessi dovranno essere conservati con la diligenza del buon padre di famiglia e potranno essere utilizzati esclusivamente come sede dell'Associazione e per lo svolgimento delle attività previste nel suo statuto. Tali attività dovranno svolgersi nel rispetto della legalità, con tutte le autorizzazioni amministrative richieste dalla legge, nonché nel rispetto del decoro e della civile convivenza. La concessionaria assume tutte le responsabilità e gli obblighi in materia di sicurezza. (anche relativamente alle dotazioni relative alla segnaletica ed agli estintori ed alla loro verifica funzionale) e dovranno essere adottate tutte le misure organizzative affinché sia garantita la funzionalità delle vie d'esodo e la presenza del personale adeguatamente formato per l'antincendio ed il primo soccorso.

c) Il Concessionario dovrà provvedere ad applicare tutte le norme vigenti e quelle che saranno emanate in ambito igienico-sanitario e di sicurezza all'interno di tutti gli impianti e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di osservare le norme e le prescrizioni di cui sopra, anche se entrate in vigore successivamente alla stipula della convenzione, resteranno ad esclusivo carico del Concessionario e lo stesso non potrà, pertanto, avanzare pretesa di compensi, a tal titolo, nei confronti del Comune assumendosene ogni relativa alea.

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in relazione a tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, di obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale impiegato, sotto

qualsiasi forma, nello svolgimento delle attività di cui alla presente concessione;

6. AGEVOLAZIONI ALLA COLLETTIVITA' E TARIFFE

Il concessionario si impegna a promuovere e favorire l'attività sportiva sugli impianti in oggetto a vantaggio della collettività:

- a) Organizzando per ogni anno scolastico attività di avviamento al tennis rivolte agli alunni delle scuole primarie e secondarie di primo grado, secondo quanto indicato in sede di offerta;
- b) Garantendo nelle seguenti fasce orarie l'accesso ad associazioni ed a privati cittadini ai seguenti impianti:
 - n.1 campo in terra rossa dalle 9.00 alle 11.00 e dalle 18.00 alle 20.00 dal lunedì al venerdì
 - campo polivalente dalle 19.00 alle 23.00 dal lunedì al venerdì.

Nel corso di durata della concessione, il Concessionario è tenuto ad applicare le tariffe risultanti dall'offerta presentata, come meglio di seguito indicato:

- utilizzo dei campi da tennis per il periodo estivo 20,00 euro/ora;
- utilizzo dei campi da tennis per il periodo invernale 33,00 euro/ora;
- utilizzo del campo da calcetto per il periodo estivo 50,00 euro/ora;
- utilizzo del campo da calcetto per il periodo invernale 80,00 euro/ora;

L'utenza libera avrà facoltà di prenotare le strutture in qualsiasi giorno e orario.

Le tariffe al pubblico non potranno essere gravate da ulteriori oneri.

Resta salva la facoltà del Concessionario di applicare riduzioni rispetto alle tariffe di cui al comma che precede.

Gli importi delle tariffe potranno essere soggetti a revisione annuale in misura non superiore al 75% dell'indice nazionale ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per l'intera collettività dell'ultimo anno.

La richiesta di revisione di cui al comma precedente deve essere inoltrata al Comune prima che le tariffe al pubblico possano essere di conseguenza aumentate.

Gli impegni indicati all'articolo precedente rappresentano la funzione di promozione sportiva a favore della collettività che il concessionario si obbliga ad assumere quale associazione che gode del beneficio della riduzione del canone d'uso dell'immobile comunale. A tale scopo entro il 30 ottobre di ogni anno il concessionario dovrà presentare all'ufficio Sport relazione scritta della attività svolta nel rispetto degli obblighi previsti all'articolo precedente.

Il mancato assolvimento di uno o più dei suddetti obblighi di promozione sportiva comporterà la revisione proporzionale del canone indicato all'art. 3, previa diffida all'adempimento.

E' a carico del concessionario ogni attività di promozione commerciale e pubblicitaria del centro sportivo in tutti i suoi aspetti.

7. ATTIVITA' IMPRENDITORIALI E PUBBLICITA'

Il Concessionario potrà intraprendere, in strutture e spazi a ciò idonei e purché non a detrimento del servizio sportivo principale, attività collaterali e collegate di natura imprenditoriale, compatibili con i vincoli di pianificazione territoriale, previa comunicazione al Comune.

In particolare il Concessionario potrà esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande in appositi locali a ciò destinati.

Tutti i pareri, visti, nulla-osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente normativa per l'avvio e l'esercizio delle attività di cui ai commi precedenti, da qualsiasi

autorità siano rilasciati, dovranno essere ottenuti dal Concessionario a propria cura e spese.

Il Concessionario è autorizzato ad utilizzare gli spazi interni degli impianti per l'esposizione di pubblicità, tenendo conto della destinazione ad uso pubblico degli impianti e dell'accesso agli stessi di minori.

8. ASSICURAZIONI

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità derivanti dalla gestione degli impianti di cui alla presente concessione.

Ogni responsabilità sia civile sia penale per danni che, in relazione alla gestione degli impianti o a cause ad essa connesse, derivassero al Comune o a terzi, cose o persone, si intenderà senza riserve od eccezioni a totale carico del Concessionario, salvi gli interventi a favore dello stesso da parte di società assicuratrici.

Il Concessionario si impegna a stipulare appositi contratti di assicurazione con compagnie di primaria importanza contro danni da incendio, scoppio o qualsiasi altro evento relativamente agli immobili ed impianti oggetto della concessione, nonché per i danni di qualsiasi natura a persone o cose.

Il massimale assicurato dovrà prendere in considerazione il valore degli immobili ed impianti con adeguamento al valore attuale, in ogni caso per i danni alla singola persona non dovrà essere inferiore ad Euro 250.000.

Una delle clausole del contratto di assicurazione dovrà prevedere per l'assicuratore l'espressa rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune e la consegna al Comune di copia del contratto.

9. CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche e migliorie senza la preventiva autorizzazione del Comune. Al momento del rilascio per naturale

scadenza o per recesso anticipato l'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il Comune manterrà le migliorie apportate senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo oltre allo scomputo di cui agli artt. 4 e 5 anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1953 c.c.. Oltre che per naturale scadenza o recesso anticipato, la presente concessione potrà:

decadere per:

- apertura di procedimento giudiziale da parte del Comune a carico del Concessionario;
- uso dei locali per attività diversa da quella convenuta;
- cessione della concessione o subconcessione;
- scioglimento della associazione, messa in liquidazione o fallimento, modifiche nella struttura sociale tali da far venir meno il rapporto fiduciario con il Comune;

essere risolta anticipatamente per:

- ripetute violazioni delle disposizioni contenute nel presente atto, fermo restando per il Concessionario l'obbligo al risarcimento degli eventuali danni
- per gravi inosservanze delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza nella conduzione degli impianti
- per l'applicazione di tariffe diverse da quelle convenute
- per gravi danni prodotti agli impianti e alle attrezzature
- per la reiterata violazione agli obblighi gestionali e manutentivi previsti nella presente convenzione

- per interruzione della gestione degli impianti non autorizzata, salvo i casi di forza maggiore

essere revocata per:

- rilevanti motivi di pubblico interesse
- gravi motivi di ordine pubblico
- il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti ed atteggiamenti incompatibili con le finalità della concessione stessa.

Nelle ipotesi sopra indicate la convenzione si intenderà decaduta, risolta o revocata di diritto con effetto immediato a seguito di semplice comunicazione del Comune, in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità.

In caso di revoca da parte del Comune, il Concessionario rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 cod. civ.

10. CONTROLLI, PENALITA' E CONTESTAZIONI

Il concessionario assume la gestione dell'impianto nello stato di fatto in cui si trova e si impegna a conservarlo in buono stato di efficienza e manutenzione sostenendo i relativi oneri per restituirlo nelle medesime condizioni salvo il deperimento d'uso.

Qualora a seguito dei controlli effettuati emerga la necessità di effettuare interventi manutentivi sugli impianti, il Concessionario dovrà provvedervi non oltre 30 giorni dalla diffida da parte del Comune.

Scaduto il termine di cui sopra senza che il Concessionario abbia provveduto, il Comune potrà effettuare d'ufficio gli interventi intimati, fatta salva la rivalsa

nei confronti del Concessionario ed il risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

I disposti di cui ai commi precedenti si applicano anche in ogni caso in cui vengano accertate da parte degli uffici ed organi del Comune inadempienze agli obblighi gestionali e manutentivi assunti con la concessione.

In caso di accertata inadempienza agli obblighi contrattuali assunti, fatto salvo quanto già previsto nei precedenti articoli, il Concessionario è passibile di penalità che saranno applicate dal Comune in relazione alla loro gravità, da un minimo di € 50 ad un massimo di € 500,00 per ogni evento.

L'applicazione delle suddette penalità sarà preceduta da regolare contestazione, alla quale il Concessionario avrà facoltà di opporre le proprie eventuali controdeduzioni entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'applicazione delle penalità non pregiudica al comune le azioni per il risarcimento del maggior danno.

L'atto della riconsegna al Comune dell'immobile oggetto della concessione, per qualunque causa, consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell'immobile concesso.

Nel caso di mancata riconsegna del bene alla data prevista, il concessionario dovrà corrispondere la somma di Euro 30,00 (trenta euro) per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni. Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto, ogni danno riscontrato, anche qualora dipenda da mancanza o insufficienza di opportuni interventi di manutenzione, comporta per la concessionaria l'obbligo del risarcimento dello stesso.

Per la definizione di qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine del presente contratto, è competente il Foro di Vercelli.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

11. DISPOSIZIONI FINALI

Il concessionario non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento del canone scaduto

Il concessionario è costituito custode della cosa concessa e solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose derivanti dalla attività ivi svolta.

Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art.5 c. 1° Parte 1^ Tariffa all. al D.P.R. n.131/1986 e tutte le spese di registro e di bollo relative alla sottoscrizione sono a carico del concessionario.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si farà riferimento alla normativa inerente le concessioni amministrative e, in quanto non contraria, a quella in materia di locazioni. Qualunque modifica non potrà aver luogo che mediante atto scritto.

Fa parte integrante del presente atto la planimetria delle aree assegnate in concessione

E' ammesso al Concessionario avvalersi di terzi per l'esercizio delle attività imprenditoriali collaterali e collegate, nonché per le attività di progettazione ed esecuzione di interventi di ristrutturazione e/o manutentivi

Il rapporto tra il Comune ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme vigenti in materia di tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Casale Monferrato, li

p. il COMUNE - IL DIRIGENTE

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

p. l'Associazione _____ – IL PRESIDENTE

Si allega planimetria dei locali concessi in uso