

CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILE COMUNALE

Tra i Signori

Cristina PROVERA nata a Casale Monferrato il 02.08.1965 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 _____ il _____._____ residente in Casale Monferrato, Via _____ n.____, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Associazione_____ con sede in Casale Monferrato, Via ____ n. ____, C.F. _____ nella sua qualità di Presidente.

Viste le decisioni assunte dalla Giunta comunale con D.G.C. n. 366 del 3/09/2026.

Vista la determinazione dirigenziale n. ____ del __/__/2026, 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 Suor Maria Laura Mainetti censito al C.F. come F. 57 particella 388 zona 1 Categoria D/6, così composto:

Fabbricato così suddiviso:

Spogliatoio Giudici Istruttori

Spogliatoio Maschile e servizi: mq 48

Spogliatoio Femminile e servizi: mq 48

Magazzino: mq 27

Locale Tecnico: mq 27

Infermeria: mq 20

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

Uffici: mq 30

Wc Pubblico

Impianto sportivo: Pista di atletica a 6 corsie comprendente:

Salto con l'asta

Lancio del Peso

Lancio del Disco/Martello

Salto in alto

Lancio del Giavellotto

Salto in Lungo

tutto come indicato nella planimetria allegato sub. A);

Attrezzature Sportive: tutto come indicato nell'All. B)

1. DURATA

La durata della concessione è fissata in anni 1 a partire dal 2/11/2026

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

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

organizzare in proprio o in collaborazione con soggetti terzi, manifestazioni ed eventi, per un massimo di 8 giorni per ciascun anno di concessione, senza che il concessionario possa vantare diritto a rimborsi o compensi da parte del Comune.

3. CONTRIBUTO A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE

Al fine di agevolare il concessionario nella gestione dell'impianto sportivo, è corrisposto un contributo annuo pari ad euro 15.000,00, al lordo della ritenuta IRES, per far fronte alle spese previste delle utenze.

Il contributo sarà corrisposto nel seguente modo:

euro 5.000,00 da liquidarsi entro il 31/12/2026;

euro 10.000,00 da liquidarsi entro 31/08/2027, ad inoltre da parte del concessionario del rendiconto delle spese sostenute per le utenze (luce, acqua) e del taglio del verde. Se la sommatoria delle spese delle utenze sarà inferiore al contributo massimo concedibile, la liquidazione della seconda rata sarà di importo pari alla totalità delle spese effettuate;

Nel caso in cui le spese delle utenze (luce e acqua) e del taglio del verde dovessero superare la quota di € 15.000,00:

- se entro il 15% il concessionario nulla avrà da pretendere all'Amministrazione;
- se per cause eccezionali, indipendenti dall'ordinaria gestione, le spese dovessero risultare superiori del 15%, l'Amministrazione potrà concordare una revisione in aumento del contributo per compensare le maggiori spese nella misura massima del 30% della spesa eccedente il contributo iniziale previsto;

Il concessionario, prima di ricevere il saldo del contributo ed entro il 31/07/2027, dovrà presentare apposita relazione come previsto dal successivo art. 5.

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.

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 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;

- *IMPIANTO TERMICO:*

- Conduzione e sorveglianza termica della centrale con personale qualificato e abilitato;
- Assistenza e pulizia delle pompe di calore e batterie U.T.A, sanificazione con spray certificato, sostituzione dei filtri e controllo delle apparecchiature (n.2 VMC e n.1 gruppo frigo, n.8 fancoil);
- Oneri di conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione stagionale comprensiva di accensione, regolazione e spegnimento.
- 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; e dovrà essere effettuata la pulizia e la disincrostazione con disinfettante anticalcare dei soffioni delle docce e dei rubinetti.

Dovrà inoltre essere effettuato il controllo del funzionamento dell'addoclitore per la verifica della durezza dell'acqua.

- la conduzione e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici, delle strutture e delle attrezzature;
- *GESTIONE ANTINCENDIO*
 - compilazione del registro antincendio
 - verifica semestrale dei presidi antincendio (estintori);
 - controllo semestrale e registrazioni delle porte R.E.I e uscite di sicurezza;
- *IMPIANTO ELETTRICO E DI EMERGENZA*
 - controllo semestrale dell'allarme antincendio e pulizia dei sensori;
 - controllo lampade di emergenze (compreso di targhe ottiche);
 - controllo periodico di manutenzione (sostituzione lampade e interruttori differenziali);
 - verifiche semestrali dei circuiti di alimentazione e prove di funzionamento su batterie di soccorso / UPS;
- la manutenzione e il taglio del manto erboso; nel dettaglio dovrà essere effettuata la manutenzione ordinaria dell'impianto di irrigazione (n.24 irrigatori), compreso l'impianto di alimentazione mediante pozzo e cisterna di accumulo.
- le spese di luce e acqua dell'impianto, previa 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 il defibrillatore semiautomatico in dotazione;

- 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.

E' inoltre d'obbligo mantenere la pulizia degli spazi comuni, degli ingressi e il decoro in genere.

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.

d) Entro il 31 luglio 2027 il Concessionario dovrà fornire apposita relazione contenente:

- le attività svolte durante l'anno di gestione, con particolare riferimento ad attività con le scuole, iniziative rivolte a soggetti diversamente abili, gare e manifestazioni organizzate;
- i verbali di verifica degli impianti (elettrici, antincendio e sicurezza), con indicazione delle date e degli esiti dei controlli, rilasciati da soggetti abilitati;
- verbali di controllo semestrale e registrazioni delle porte R.E.I e uscite di sicurezza, rilasciati da soggetti abilitati;
- consumi energetici, si richiede l'invio dei consumi di luce e energia elettrica;

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 garantendo nelle seguenti fasce orarie, dal lunedì al sabato, l'accesso a:

- scuole dalle 8.30 alle 13.00
- privati cittadini dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 20.00

- forze dell'ordine su richiesta

La domenica l'impianto dovrà aprire entro le ore 9.00, e rimanere accessibile fino alle ore 20.00.

Nel corso di durata della concessione, il Concessionario è tenuto a riscuotere le quote derivanti dalle tariffe in vigore.

Le tariffe sono stabilite annualmente dall'Amministrazione Comunale, e verranno comunicate al concessionario dall'Ufficio Sport.

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.

Tutti i pareri, visti, nulla-osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente normativa per l'avvio e l'esercizio delle attività di cui al comma precedente, 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.

Le tasse e le imposte derivanti dalle attività del presente articolo sono a carico del Concessionario.

8. ASSICURAZIONI

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità derivanti dalla gestione dell'impianto 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.

Più precisamente dovranno essere fornite assicurazioni

- All Risk per conduzione dell'impianto
- RCT/O

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.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

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. DOCUMENTAZIONE DA TENERE PRESSO L'IMPIANTO

Il concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione:

- Nominativo del Responsabile dell'impianto e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008;
- Documento di valutazione del rischio di cui al D.Lgs 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti.

11. 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

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

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.

12. 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 CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE SERVIZI GENERALI E POLITICHE
SOCIO-CULTURALI

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.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 679/2016, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Casale Monferrato, lì

p. il COMUNE - IL DIRIGENTE

d.ssa Cristina PROVERA

p. l'Associazione _____ – IL PRESIDENTE

sig.

Si allega planimetria dei locali concessi in uso