

REP. N. \_\_\_\_\_

COMUNE DI CREMA

PROVINCIA DI CREMONA

**CONVENZIONE CONTRATTO PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA  
DELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO PALESTRA DI ROCCIA  
DENOMINATO "LUCIANO BENELLI" DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA  
PICCO**

L'anno **duemilaquattordici (2014)**, il giorno ..... (.....) del mese di  
.....(.....), presso la sede del Palazzo Comunale – nell'Ufficio di Segreteria.

Avanti a me **Dott.ssa Maria Caterina De Girolamo, Segretario Generale** del Comune  
di Crema per legge autorizzato a ricevere gli atti del Comune, senza l'assistenza dei  
testimoni per avere i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso,  
espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

- **Il signor Maurizio REDONDI**, nato a Crema (Cr) il 19.08.1955, nella sua qualità di  
**Dirigente del Comune di Crema**, con sede a Crema in P.zza Duomo, civ. 25 – C.F.  
91035680197/P.I. 00111540191, il quale dichiara di intervenire in questo atto  
esclusivamente in nome e per conto del Comune predetto – in seguito denominato  
"Comune";

- **Il signor Maurizio Domaneschi** nato a Acquanegra Cremonese (Cr) il 28.02.1956,  
residente a Crema in Via L. Cerioli, 19/A, in qualità di **Presidente pro-tempore**  
**dell'Associazione Club Alpino Italiano, sez. di Crema, con sede in Crema, Via**  
**Donati civ. 10**, codice fiscale 82009890193, in seguito denominata "Concessionaria",

**premesso che**

- il Comune di Crema è proprietario dell'impianto sportivo denominato Palestra di Roccia "Luciano Benelli" sito a Crema in Picco e ha ottenuto con atto di C.C. n. 2014/00069 del 23.09.2014 la retrocessione della gestione affidata sino ad oggi a SCS SL, in ottemperanza alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2013/00085 del 19.12.2013 avente ad oggetto: *"Razionalizzazione e semplificazione dell'odierno apparato di partecipazioni societarie del comune di crema, finalizzato all'adempimento degli obblighi fissati dall'art.14, c.32, d.l.78/2010, convertito con L. n..122/2010, nonché al conseguimento di risparmi e maggiori livelli d'efficacia e efficienza dell'azione amministrativa"*;
- l'Associazione Club Alpino Italiano, ha gestito, in forza di convenzioni stipulate con SCS Servizi Locali s.r.l., l'impianto in questione sin dal 2008 e sullo stesso, nel corso degli anni, ha effettuato investimenti per valorizzarne la finalità sportiva;
- l'Associazione Club Alpino Italiano risulta essere l'unica realtà presente sul territorio interessata alla gestione di una Palestra di Roccia per l'arrampicata sportiva;
- il richiedente ha manifestato la volontà di gestione diretta dell'impianto sportivo di cui *infra*;
- non sono pervenute al Comune di Crema, né precedentemente ad SCS Servizi Locali s.r.l., altre manifestazioni di interesse alla gestione dell'impianto;
- il Comune di Crema, condividendo la proposta del Club Alpino Italiano, intende concedere la gestione dell'impianto sportivo denominato Palestra di Roccia "Luciano Benelli" al richiedente;

- con delibera di Consiglio Comunale n 2014/00069 del 23.09.2014 è stata approvata la presente convenzione e con determina dirigenziale n. .... del .....è stata autorizzata la sua sottoscrizione;

**tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:**

**ART.1: Oggetto della convenzione**

Oggetto della convenzione è l'affidamento da parte del Comune della gestione diretta alla Concessionaria dell'impianto sportivo Palestra di Roccia "Luciano Benelli" di proprietà comunale ubicato in Via Picco così come meglio individuato dalla **documentazione grafica allegata (all. A e all. B)**. La Concessionaria potrà inoltre avvalersi, in uso non esclusivo, di uno spogliatoio (con annessi servizi igienici) di pertinenza del Bocciodromo, rispetto al quale il Comune di Crema si impegna a concordare con il gestore del Bocciodromo le condizioni di utilizzo, comprensive di eventuali rimborsi spese.

L'intero impianto sportivo con la sua struttura muraria ed i suoi impianti sono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti alla *Concessionaria*.

Ogni altra eventuale opera che sia già stata realizzata o che verrà realizzata dalla *Concessionaria* nell'impianto e/o dell'area di pertinenza, alla cessazione del contratto, anche per revoca o per recesso della *Concessionaria*, diverrà di piena ed esclusiva proprietà del Comune.

L'*Impianto* viene concesso per lo svolgimento delle attività sportive e ricreative, anche con finalità sociale, rispondenti alle caratteristiche della struttura.

**ART.2: Durata della concessione**

**La presente concessione ha validità dal 1 ottobre 2014 al 31 dicembre 2025.** Atteso come sia pervenuto impegno, in data 23.09.2014, dalla concessionaria CAI, alla realizzazione di opere di miglioramento qualitativo delle vie di arrampicata di importo di euro 13.000,00 stimati.

**ART.3: Uso dell’Impianto:**

L’*Impianto* dovrà essere gestito in modo da garantirne l’uso:

- a) a tutta la popolazione residente e non;
- b) a scuole, ad associazioni e gruppi sportivi anche dilettantistici con sede nel Comune di Crema che svolgono attività sportive, aggregative o riconosciute valide dal Comune, e secondo le modalità concordate tra la *Concessionaria* e le stesse;
- c) a Federazioni sportive, Enti di promozione sportive, Società ed Associazioni sportive con priorità a quelle con sede legale o operativa nel Comune di Crema per lo svolgimento dell’attività agonistica, e secondo le modalità concordate tra la *Concessionaria* e le stesse.

In caso di divergenze insorte nella gestione di tali accordi spetterà al Comune il ruolo di verifica con la *Concessionaria* se quanto dallo stesso applicato sia nel rispetto delle condizioni previste dalla presente convenzione.

La *Concessionaria* dovrà comunque garantire l’uso pubblico dell’Impianto e non potrà consentire usi diversi da quelli per cui la concessione è disposta, salvo casi preventivamente e formalmente autorizzati dal *Comune*.

Dovrà altresì impegnarsi a svolgere, d'intesa con il *Comune*, la più intensa opera di promozione dell'attività sportiva a favore dei cittadini cremaschi in modo da perseguire il massimo utilizzo ai fini sociali dell'*Impianto* avuto in concessione, anche attraverso attività ed iniziative varie (sociali, ricreative) atte a promuovere e a far conoscere l'impianto sportivo.

**ART.4: Pubblicità:**

E' consentito alla *Concessionaria* l'esercizio in nome proprio o con sub-concessione della pubblicità visiva e sonora all'interno dell'*Impianto*. Il *Comune* è esentato da tutte le spese per il collocamento del materiale pubblicitario. La *Concessionaria* è tenuta al ripristino originario degli spazi utilizzati per la pubblicità al termine della concessione.

**ART.5: Corrispettivo di gestione:**

La *Concessionaria* per la presente gestione in concessione, si obbliga a versare a favore del *Comune* un corrispettivo annuo di **euro 2.500,00 (euro due milacinquecento)**, per tutta la durata del presente contratto. Il canone riferito alla prima annualità terrà conto di eventuali quote già corrisposte dalla *Concessionaria* a SCS Servizi Locali.

**ART.6: Obblighi del Comune:**

Il *Comune* si impegna per tutta la durata della convenzione a:

1. riconoscere alla *Concessionaria* i proventi derivanti dalla gestione dell'*Impianto*;
2. riconoscere alla *Concessionaria* i proventi derivanti dalla gestione diretta o indiretta della pubblicità nonché i proventi derivanti da altra attività compatibili con le finalità dell'*Impianto*;

3. comunicare alla *Concessionaria*, nel limite di quanto previsto dall'articolo 10 punto 4, con tempestività e comunque con preavviso minimo di 90 (novanta) giorni prima dell'evento, la richiesta di utilizzo dell'*Impianto* pervenute da scuole, associazioni, società, federazioni ed enti di promozione sportiva nonché i Patrocini concessi in modo da permettere alla *Concessionaria* di organizzare la propria attività;
4. riconoscere alla *Concessionaria*, attraverso una corrispondente riduzione del canone annuo, eventuali spese che lo stesso dovesse sostenere per manutenzioni straordinarie, previamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, riferite ai soli impianti tecnologici (caldaie). Nell'ipotesi in cui l'onere eccedesse l'importo del canone annuo la differenza verrà scontata sui canoni dovuti per l'anno/gli anni successivi.

Il *Comune* con la sottoscrizione della presente convenzione autorizza la *Concessionaria* ad eseguire a proprie cura e spese le manutenzioni straordinarie per nuovi investimenti, da concordarsi preventivamente con il Comune di Crema e ritenute compatibili con la struttura e le finalità dell'impianto.

#### **ART. 7: Obblighi della Concessionaria**

La *Concessionaria* ha la responsabilità di quanto avviene nell'impianto e ha l'obbligo di provvedere in proprio alla custodia e alla gestione dello stesso e di quanto altro forma oggetto della presente concessione, assicurandone il regolare funzionamento ed utilizzo da parte di cittadini, Enti, Società ed associazioni sportive secondo il programma di gestione ed il calendario di utilizzo annuale nel rispetto della normativa vigente.

In modo particolare dovrà:

1. assicurare adeguata competenza del personale ed un comportamento consono al ruolo svolto (gentilezza, disponibilità verso gli utenti);
2. vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti del Regolamento Normativo e Igienico sanitario e di eventuali ulteriori prescrizioni dell'autorità sanitaria;
3. applicare le tariffe d'uso comprese quelle agevolate stabilite dalla *Concessionaria* e preventivamente comunicate al *Comune*;
4. Garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione con riguardo all'attività sportiva svolta, assumendosi ogni obbligo e spesa derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm;
5. dotarsi di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi prescritti dalle vigenti disposizioni per l'esercizio delle attività oggetto della presente convenzione;
6. **contrarre adeguate polizze di assicurazioni che tengano sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi conseguenza di responsabilità civile verso terzi derivanti dall'attività e da danni causati alle strutture, impianti tecnologici ed arredi dell'*Impianto*;**
7. provvedere, entro la data di inizio della concessione ad intestare a proprio nome i contratti di utenza relativi agli impianti esistenti;
8. mantenere le condizioni di efficienza dell'*Impianto* effettuando:

- a. la conduzione degli impianti tecnologici attraverso le prestazioni di persone idonee o ditte specializzate, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'*Impianto*;
- b. la manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della legislazione vigente, dei locali, impianti tecnologici, elettrici e quant'altro facente parte dell'impianto sportivo;
- c. la segnalazione tempestiva di eventuali interventi straordinari relativi alla struttura dell'immobile;

9. la cura della regolare manutenzione dell'area esterna di pertinenza.

Sono inoltre a carico della *Concessionaria* tutti gli adempimenti tecnici e burocratici relativi all'ottenimento di qualsiasi certificazione e/o autorizzazione che non sia stata ancora richiesta od ottenuta ovvero che si renda necessario richiedere nel corso della concessione.

La *Concessionaria* presenterà al Comune, ogni anno, una relazione circa le attività svolte nell'anno solare precedente e previste per l'anno solare in corso.

In particolare tale relazione dovrà contenere informazioni circa lo stato di avanzamento dei lavori di investimento, la manutenzione degli impianti, le relazioni con l'utenza (valutazioni di qualità), le iniziative di tipo sociale e promozionale straordinarie svolte, al di là della ordinaria gestione, possibilmente indicando numeri pur approssimativi dei partecipanti.

La *Concessionaria* si impegna altresì a partecipare al coordinamento che il Comune promuoverà tra tutti i soggetti che gestiscono e gestiranno impianti sportivi all'interno



dell'area di proprietà pubblica confinanti con gli impianti affidati in gestione (piscina, bocciodromo, Sport Village ecc.). Tale coordinamento riguarderà la valutazione di possibili opportunità di interesse comune, la organizzazione di eventi contemporanei quali "sportivamente", la informazione sui rispettivi programmi per individuare eventuali collaborazioni reciprocamente vantaggiose e quant'altro verrà ritenuto positivo per tutti ed a beneficio della migliore valorizzazione di tutta l'area e di tutti gli impianti.

**ART.8: Standard di gestione:**

Per tutta la durata della gestione dell'*Impianto* la *Concessionaria* dovrà improntare la propria attività a criteri imprenditoriali di efficacia e di efficienza e garantire, quanto meno gli attuali livelli di erogazione del servizio.

In modo particolare si impegna:

1. a comunicare e divulgare il calendario di utilizzo dell'*Impianto* ed il programma dell'attività che si intendono svolgere nell'anno successivo;
2. a garantire l'apertura e l'utilizzo dell'*Impianto* a tutti i cittadini cremaschi e non, secondo gli orari che saranno comunicati dalla *Concessionaria*;
3. riservare l'uso degli impianti per manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal *Comune* per un massimo di 4 giornate l'anno purché ciò non sia di impedimento allo svolgimento di manifestazioni od eventi già a calendario;
4. garantire la puntuale pulizia di tutti gli spazi a disposizione del pubblico;
5. mantenere in perfetto ordine i vari registri e documentazione relativi alla conduzione dell'*Impianto* secondo la normativa vigente.

#### **ART.9 – Sospensione della gestione:**

Il servizio di gestione non potrà essere sospeso o abbandonato salvo causa di forza maggiore indipendentemente da fatti o volontà della *Concessionaria*. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate al *Comune* e successivamente agli Organi di stampa per una doverosa informazione dell'utenza.

#### **ART.10 – Controlli ed ispezioni**

Il *Comune* si riserva il diritto di effettuare controlli ed ispezioni sul corretto adempimento di quanto previsto dalla convenzione. A tal scopo il Responsabile del competente Servizio comunale comunicherà alla *Concessionaria* il nominativo dell'incaricato cui quest'ultimo dovrà consentire in ogni momento l'accesso ad ogni parte dell'*Impianto*.

I controlli saranno due tipologie:

a) tecnico:

- sulla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i locali e degli impianti;
- sulla rapida sostituzione di arredi ed attrezzature non funzionanti;
- sulla puntuale esecuzione delle opere di manutenzione.

b) gestionale:

- sul regolare funzionamento dell'*Impianto* (orari di apertura e chiusura, sorveglianza);
- sull'affissione in modo visibile, all'ingresso dell'*Impianto* di tutte le tariffe per ogni tipo di attività;
- sulla puntuale applicazione delle tariffe e relative riduzioni;

- sul possesso dei requisiti di legge da parte del personale tecnico addetto alla conduzione e manutenzione dell'*Impianto*.

Le sanzioni applicabili sono le seguenti:

- Controllo tecnico: Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento, a partire da dieci giorni dalla comunicazione della conclusione dell'istruttoria;
- Controllo gestionale: in seguito ad una prima violazione riscontrata, invito scritto a provvedere; alla seconda violazione, applicazione di una sanzione di Euro 100,00 e salva sempre l'applicazione dell'art. 14 per gli inadempimenti più gravi.

I provvedimenti sanzionatori verranno applicati secondo la procedura di seguito descritta:

- la violazione di uno degli adempimenti sopra descritti verrà comunicata per iscritto alla *Concessionaria*, alla quale verrà dato un termine breve (dieci giorni) per le controdeduzioni;
- trascorso il termine senza che siano pervenute le deduzioni, ovvero se le stesse siano ritenute non giustificative ad insindacabile giudizio comune, verrà applicata la sanzione;
- per le violazioni di particolare gravità, il *Comune* potrà applicare oltre alla sanzione, anche il successivo art.14 "Risoluzione e revoca della concessione".

**ART.11: Risoluzione e revoca della concessione:**

Il *Comune* avrà diritto alla revoca della gestione del servizio e quindi alla rescissione del presente contratto:

- a) in caso di scioglimento dell'Associazione;
- b) in caso di ripetute e gravi deficienze nella gestione del servizio accertate come previsto dall'articolo 10;
- c) per la chiusura dell'*Impianto* per un periodo superiore a 30 giorni consecutivi salvo i casi di forza maggiore ed i periodi concordati con il *Comune* e/o previsti nel calendario di utilizzo;
- d) in caso di ripetute e gravi inadempienze dei disposti della presente convenzione.

Il *Comune*, a mezzo di regolare diffida, è tenuto a concedere alla *Concessionaria* un congruo termine per rimuovere le irregolarità di cui al punto b), c) e d). Nel caso di revoca e/o risoluzione della gestione su iniziativa del *Comune*, lo stesso rileverà gli impianti sportivi, indistintamente e nessuno escluso, compresi i beni mobili e le attrezzature.

La revoca e/o risoluzione è pronunciata dal Consiglio Comunale, con deliberazione motivata. La *Concessionaria* potrà, da parte sua, rinunciare alla gestione per ragioni motivate. Dovrà darne comunque regolare disdetta, con lettera raccomandata, all'Amministrazione Comunale almeno otto mesi prima. Il *Comune* può disporre che la *Concessionaria* prosegua nel servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della gestione. In ogni caso di cessazione del rapporto, ivi comprese le ipotesi di decadenza e di revoca, la *Concessionaria* è tenuta a

restituire l'*Impianto* nello stato in cui è stato consegnato, salvo il normale deperimento per l'uso che sarà constatato da due periti nominati dalle parti, sempre che il deterioramento non sia dovuto a mancanza od omessa manutenzione ordinaria periodica.

**ART.12: Responsabilità:**

Ogni responsabilità inerente l'esercizio della concessione, ivi compresa ogni e qualsiasi responsabilità relative ad inadempienze e conseguenti danni da chiunque o comunque provocati viene esplicitamente ed integralmente, senza eccezione o riserve, assunta dalla *Concessionaria*.

**ART.13: Disposizioni generali e finali:**

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

Tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere, comprese le spese contrattuali e di registrazione conseguenti il presente atto o derivanti dalla gestione oggetto di concessione, sono a carico della *Concessionaria*.

Sarà cura del *Comune* procedere alla registrazione del presente contratto presso gli uffici competenti.

**ART.14: Clausola compromissoria:**

La *Concessionaria* elegge il proprio domicilio in Crema, Via Del Fante civ.2, il *Comune* presso la sede Municipale ubicata in Piazza Duomo civ.25.

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra *Comune* ed la *Concessionaria* per effetto dei rapporti posti in essere dalla *Concessionaria* con altri gestori e/o enti dovrà essere demandato al Tribunale di Cremona.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti si rimettono a tutte le disposizioni di legge in vigore.

E richiesto io, Segretario Generale, ho ricevuto quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di fiducia e sotto la mia direzione e vigilanza, composto di n. 13 facciate e quanto di questa, del quale ho dato lettura alle parti, ad esecuzione degli allegati, per espressa dispensa avutane dalle parti, che a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà ed in segno di accettazione, con me Segretario Generale, lo sottoscrivono digitalmente.

p. IL COMUNE DI CREMA – Sig. Maurizio REDONDI

p. Il CLUB ALPINO ITALIANO – CAI – Sig. Maurizio DOMANESCHI

IL SEGRETARIO GENERALE – Dott.ssa Maria Caterina DE GIROLAMO