

REP. N. _____

COMUNE DI CREMA

PROVINCIA DI CREMONA

CONVENZIONE CONTRATTO IN AMPLIAMENTO DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI USO, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E TERRENI COMPRESI NEL CENTRO SPORTIVO DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DEL FANTE CIV. 2 DENOMINATO "SPORT VILLAGE"

L'anno **duemilasedici (2016)**, 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 REDONDI MAURIZIO**, nato a Crema 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 DELFINI FABIO, nato a Crema il 21.08.1969, residente a Crema, via Ferrario n.16, in qualità di legale rappresentante della **Sport Village Mark2 S.a.s. di Delfini Fabio e C.**, con sede in Crema, Via del Fante civ. 2, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero-zero), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Cremona 01256470194, in seguito denominata "Concessionaria", munito degli
occorrenti poteri in forza dei patti sociali;

premessi che

- con convenzione contratto rep. n°10731 stipulata in data 30.06.2014 il Comune di Crema ha concesso allo Sport Village Mark2 S.a.s. di Delfini Fabio e C. con sede in Via Del Fante, 2 a Crema, l'uso, conduzione e manutenzione degli impianti compresi nel centro sportivo di proprietà comunale sito in Via Del Fante, 2 – denominato "Sport Village" della durata stabilita al 31.12.2040;
- la struttura sportiva di cui alla sopra citata convenzione è catastalmente individuata al Fg. 12 di Crema dai Mapp. n° 555-829-830-831-833-834-835-837-838;
- in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n°2015/00149 del 20.04.2015, l'Amministrazione Comune ha pubblicato un invito alla manifestazione di interesse alla locazione di terreni di proprietà siti nel territorio del Comune di Crema in Via Del Fante, individuati al catasto terreni al Fg. 12 con i mapp. n° 759 parte ora 825 – 761 parte ora 827 e 837 parte – 755 parte – 757 parte – 307 parte;
- l'area oggetto all'invito alla manifestazione di interesse è ubicata a nord dell'esistente Centro Sportivo di Via Del Fante 2 ed è urbanisticamente identificata come "Area per attrezzature e servizi sportivi o turistico ricreativi";

- entro i termini previsti dall'invito alla manifestazione di interesse è pervenuta un'unica manifestazione da parte della "Sport Village Mark2 di Delfini Fabio e C. S.a.s." con sede in Crema;
- a seguito di trattative intercorse tra il Comune di Crema e la Sport Village Mark2 S.a.s. di Delfini Fabio e C., con verbale in data 28.06.2016 sono state riassunte le condizioni di un possibile accordo per la concessione in uso dei terreni oggetto della manifestazione di interesse in ampliamento della convenzione rep. n°10731 stipulata in data 30.06.2014;
- con delibera n.2016/00050 del 26.07.2016, allegata sotto la lettera "A", divenuta esecutiva il 12.08.2016, il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole all'accordo di cui al sopracitato verbale in quanto:
 - a) prevede notevoli investimenti nel settore sportivo in ampliamento delle attività sportive adiacenti, in sintonia con la destinazione urbanistica dell'area con ulteriore valorizzazione del patrimonio comunale;
 - b) consente il completamento di un centro sportivo con caratteristiche di eccellenza nella disciplina del tennis, in grado di ospitare gare a livello nazionale;
 - c) contempla la realizzazione del completamento delle urbanizzazioni e nuova pavimentazione di Via Del Fante in prolungamento al tratto già realizzato; demandando alla Giunta e Dirigenti dei servizi interessati l'adozione degli atti necessari all'esecuzione dell'accordo in ampliamento alla convenzione contratto già in essere;

- con delibera di Giunta Comunale n. 2016/00474 del 15.11.2016 avente ad oggetto: *“Deliberazione del consiglio comunale n. 2016/00050 in data 26/07/2016 – ampliamento della convenzione con “Sport Village Mark2 s.r.l.s. di Delfini Fabio e c”.* - *approvazione nuovo schema di convenzione”* – è stato approvato il testo della nuova convenzione;
- la SNAM RETE GAS S.P.A. in data 18.05.2016 ha presentato un piano di intervento per la realizzazione di un nuovo metanodotto il cui tracciato di realizzazione, ancorchè imposto sul confine nord dei mappali 825 (ex 759), 827 (ex 761), 755, 757, 307, del fg. 12 di Crema, va ad interessare parte di area destinata alla realizzazione dei nuovi impianti sportivi oggetto della convenzione di cui al precedente punto d), così come si evince dall'allegato grafico **allegato sotto la lettera “D”**;
- la SNAM, nel corso di più incontri e con scritti protocollati, ha dichiarato l'immediato inizio dei lavori con ultimazione degli stessi entro il mese di settembre 2017;
- a seguito di ciò il Comune, in accordo con il Concessionario, si farà carico di consegnare allo stesso le aree interessate dai lavori SNAM solo ad avvenuta fine dei lavori ; la consegna avverrà con formale verbale dalla cui data decorreranno i termini di 5 (cinque) anni per l'esecuzione delle opere indicate nell'art. 9 della presente convenzione, mentre rimarrà comunque invariato il termine di 1 (uno) anno per le opere e migliorie sempre indicate nel medesimo art.9.;
- con determina dirigenziale n....del.... è stato inserito il conseguente aggiornamento al nuovo schema di convenzione approvato con la delibera di G.C. 2016/00457;

tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

ART.1 - Oggetto della convenzione

Oggetto della convenzione è l'attribuzione alla Concessionaria dell'uso e connesse conduzione e manutenzione degli impianti ed attrezzature del Centro Sportivo denominato "Sport Village" di proprietà comunale ubicato in Via del Fante civ. 2, con l'inserimento delle nuove aree oggetto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 2016/00050 e che ora risulta nel complesso costituito da :

- n. 3 campi coperti illuminati per il gioco del tennis;
- n. 4 campi scoperti illuminati per il gioco del tennis di cui tre copribili;
- n. 2 campi scoperti illuminati per il gioco del calcetto;
- n. 2 spogliatoi all'interno della struttura muraria (1 maschile / 1 femminile) con annessi servizi igienici e locali docce destinati ai giocatori del tennis ed ai frequentatori del centro fitness;
- n. 4 spogliatoi all'esterno della struttura muraria con annessi servizi igienici e locali docce, in comune per ogni due spogliatoi, destinati ai giocatori di calcetto;
- n. 2 spogliatoi arbitri/istruttori (1 maschile / 1 femminile) con annessi servizi igienici e locali docce;
- n. 2 servizi igienici (1 maschile / 1 femminile)
- n. 1 centro fitness;
- n. 1 infermeria;
- n. 1 area reception con annesso ufficio direzione, una sala polifunzionale ed un'area pro shop;

- n. 1 area destinata all'attività di bar/ristorante con annessa sala da pranzo, cucina, deposito, servizi igienici destinati all'utenza, spogliatoio con annessi servizi igienici e locale docce per il personale;
- n. 1 magazzino esterno;
- n. 2 locali tecnici per alloggio caldaia e impianto produzione acqua calda;
- n. 1 locale destinato alla raccolta dei rifiuti;
- area coperta e pavimentata, esterna alla struttura muraria, destinata a patio;
- n. 1 campo da minitennis;
- Terreno individuato al Foglio 12 Mappale 427/parte: area delimitata a ovest dalla Via del Fante, a nord confinante per mezzo dell'area inclusa nella convenzione destinata all' "accesso di servizio esistente al centro natatorio" sia alla "fascia di rispetto stradale" che alla "futura strada", a est con il nuovo parco piscina ed a sud confinante con il parcheggio di recente realizzazione;
- Terreno individuato al Foglio 12 Mappale 370 e 427/parte: area racchiusa a ovest dalla Via del Fante, a sud dalla Via del Picco, a est dall'attuale recinzione adiacente alla "derivazione bocchello Misserina", a nord confinante con la rete dell'area destinata ai 2 campi da calcetto e la porzione verde parco piscina;
- Terreno individuato al foglio 12 di Crema con i mapp. N.759parte, ora 825 – 761parte, ora 827 – 837parte – 755parte – 757parte – 307parte;

La struttura sportiva affidata in concessione, nel suo complesso, è conseguentemente allo stato attuale, catastalmente individuata al foglio 12 di Crema, mapp. n° 555 – 829 –

830 – 831 – 833 -834 – 835 – 837 - 838 - n° 759 parte ora 825 – 761 parte ora 827 e 837 parte – 755 parte – 757 parte – 307 parte - meglio evidenziata nell'estratto mappa catastale allegato **sotto la lettera "C"**.

L'intero centro sportivo, con la sua struttura muraria, i suoi impianti ed i suoi campi sportivi esistenti ed oggetto della precedente convenzione rep. N. n. 19731 in data 30.06.2014, nonché gli impianti di futura realizzazione, così come descritti e quantificati nel verbale di cui alla delibera allegata sotto la lettera "A", sono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al *Concessionario*, e vengono ora individuati nella planimetria **allegata sotto la lettera "B"**.

Ogni altra eventuale opera che sia già stata realizzata o che verrà realizzata dal *Concessionario* nell'impianto e/o dell'area di pertinenza, alla cessazione del contratto, anche per revoca o per recesso del *Concessionario*, 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.

Il *Comune* si riserva altresì di affidare al *Concessionario*, successivamente alla data di sottoscrizione del presente contratto, altre ed ulteriori attività connesse o correlate alla gestione del Centro Sportivo.

ART.2: Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita fino al 31 dicembre 2040; decorsa la scadenza del 31 dicembre 2040 la concessione scadrà di pieno diritto salvo quanto stabilito nel successivo comma.

In vigore della presente convenzione il *Concessionario* si riserva la facoltà di presentare un piano di investimenti aggiuntivo per la realizzazione delle opere per come autorizzate al successivo articolo 8 numeri 25,26,27 a fronte del quale il Comune di Crema, valutata l'entità di questi ulteriori investimenti proposti, si riserva di prolungare la durata della convenzione fino ad un massimo di 10 anni, sussistendone i presupposti di legge e di pubblico interesse.

Alla scadenza della convenzione Il *Comune* si riserva comunque la facoltà insindacabile di valutare le condizioni per l'eventuale rinnovo dell'affidamento in concessione del servizio nel rispetto della normativa vigente. L'eventuale rinnovo dell'affidamento in concessione dovrà essere richiesto dal Concessionario almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza della presente convenzione e concordato per iscritto con il Comune almeno un anno prima della scadenza della presente convenzione.

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 il *Concessionario* e le stesse;

- c) a Federazioni sportive, Enti di promozione sportive, Società ed Associazioni sportive con priorità a quelle con sede legale nel Comune di Crema per lo svolgimento dell'attività agonistica, e secondo le modalità concordate tra il *Concessionario* e le stesse.

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

Il *Concessionario* 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 il centro sportivo.

ART.4: Uso del bar/ ristorante:

L'autorizzazione per la conduzione del servizio bar/ristorante, vendita, noleggio o prestito di oggetti connessi all'attività, che sono di proprietà del *Comune* saranno trasferiti per la durata della concessione al *Concessionario* o ad altro soggetto da

quest'ultimo designato purché in possesso dei requisiti professionali e di legge.

L'autorizzazione per la conduzione del bar/ristorante sarà valida per la somministrazione di alimenti e bevande come previsto e disciplinato dalla Legge Regionale n.30/2003.

Il listino riportante i prezzi di vendita di tutti i generi di consumo e commercializzati, dovrà essere esposto nei locali bar/ristorante in modo da risultare facilmente visibile al pubblico.

Il *Concessionario*, anche nel caso affidi la conduzione del bar/ristorante a terzi, rimane l'unico responsabile nei confronti del *Comune*.

ART.5: Uso impianti sportivi:

La conduzione degli impianti sportivi inseriti nel centro "Sport Village" (ed esempio: campi da tennis, campi da calcetto, sala fitness, etc..) potrà essere affidata in sub-concessione, anche differentemente per attività sportiva esercitata, ad associazioni, società o circoli sportivi, soggetti economici in genere (ad esempio: società, imprese individuali, lavoratori autonomi e professionali) di comprovata esperienza gestionale nell'ambito dei centri sportivi.

ART.6: Pubblicità:

E' consentito al *Concessionario* 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. Il *Concessionario* è tenuto al ripristino originario degli spazi utilizzati per la pubblicità al termine della concessione.

ART.7: Canone di concessione:

In considerazione del notevole impegno economico previsto dal piano degli investimenti non è prevista la corresponsione di un canone annuo dalla data di sottoscrizione del presente contratto e fino al 31 dicembre 2040.

Per il *Concessionario* il corrispettivo della gestione in affidamento dell'*Impianto* è determinato dalle entrate per tariffe e servizi accessori e dai proventi derivanti dalle eventuali sub-concessioni.

In caso di risoluzione e/o revoca anticipata del presente contratto per cause non imputabili al *Concessionario*, il *Comune* riconoscerà esclusivamente al *Concessionario*, a titolo di riscatto delle opere ad oggi già sostenute quale affidataria in sub concessione e da sostenersi quale futuro diretto *Concessionario*, un importo pari alle residue quote di ammortamento dell'investimento complessivamente sostenuto dal *Concessionario* per l'acquisto dei beni materiali ed immateriali diretti alla realizzazione ed all'ammodernamento dell'intero complesso sportivo "Sport Village", calcolate sulla base della durata della presente convenzione, nonché dell'investimento sostenuto per gli interventi straordinari sulle superfici adiacenti (strada, parcheggio, illuminazione, pozzetti, tubi del gas, etc..) che a termine del presente contratto, anche per risoluzione e/o revoca, rimarranno di esclusiva proprietà del *Comune*.

ART.8: Obblighi del Comune:

Il *Comune* si impegna per tutta la durata della convenzione, oltre a quanto già indicato nella precedente convenzione rep. n°10731 stipulata in data 30.06.2014 e precisamente:

1. a riconoscere il diritto del *Concessionario* di percepire direttamente i proventi derivanti dalla gestione dell'*Impianto*, nel rispetto delle tariffe in vigore nonché quanto indicato all'articolo 7 che precede;
2. a riconoscere il diritto del *Concessionario* di percepire direttamente i proventi derivanti dalla gestione diretta o indiretta del bar/ristorante, dalla gestione della pubblicità nonché i proventi derivanti da altra attività compatibili con le finalità dell'*Impianto*;
3. a comunicare al *Concessionario*, 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 sportive nonché i Patrocini concessi in modo da permettere al *Concessionario* di organizzare la propria attività;

ed autorizzare il *Concessionario* ad eseguire a proprie spese e cura le seguenti opere sull'*Impianto*:

1. intervento di manutenzione straordinaria su una parte della strada comunale di Via del Fante, nello specifico dalla intersezione con la Via Picco fino all'intersezione della recinzione che separa i 2 campi da calcetto con l'area a parcheggio tramite le seguenti opere: preparazione del fondo, stesura asfalto, illuminazione pubblica e predisposizione del cavidotto per l'interramento della linea di bassa tensione;

2. intervento di manutenzione straordinaria sulle aree di cui al rif. 5 e rif. 7 della planimetria di cui all'allegato "C", rispettivamente definitivamente e temporaneamente adibite a parcheggio custodito e regolamentato, tramite le opere che saranno ritenute corrette e conformi dai tecnici comunali alla normativa del vigente PGT (piano di governo del territorio);
3. manutenzione straordinaria dell'attuale copertura nonché dei due campi da tennis coperti mediante un intervento volto al rinnovamento dei 2 campi esistenti attraverso l'installazione di un nuovo telo di copertura e la realizzazione di 2 nuovi fondi nonché l'installazione di nuove caldaie;
4. intervento di manutenzione straordinaria di una porzione della struttura muraria volta a ospitare l'ampliamento e l'ammodernamento degli spogliatoi, del centro fitness e dei servizi generali prevedendo se del caso anche una diversa distribuzione dei locali rispetto all'attuale;
5. realizzazione, sull'area ove ora è ubicato il campo da calcetto singolo, di una struttura coperta di propria realizzazione accogliente un nuovo campo da tennis con annessi spazi idonei all'allestimento di tribune adatte ad ospitare un pubblico di almeno 200 unità dove potrà organizzare e far svolgere oltre la normale attività didattica ed amatoriale, competizioni ed altri eventi sportivi tennistici a carattere nazionale ed internazionale;

6. realizzazione di un corridoio pedonale che partendo a est della struttura muraria termina in prossimità degli spogliatoi a servizio dei 2 campi da calcetto esterni all'impianto sportivo loro destinati;
7. installazione di strutture pressostatiche sui campi scoperti;
8. la realizzazione, anche temporanea, di un campo da squash, 1 paddle tennis e 1 beach tennis.

ad autorizzare altresì il *Concessionario* ad eseguire a proprie spese e cura le seguenti opere aggiuntive descritte e quantificate nel verbale di cui all'allegato "A" e più precisamente:

9. realizzazione di n. due nuovi campi da tennis scoperti predisposti per copertura struttura pressostatica (rif. A dell'allegato "B");
10. realizzazione di n. due nuovi campi da tennis con struttura fissa e relativi impianti compresi (rif. B dell'allegato "B");
11. realizzazione di n. uno nuovo campo da paddle tennis con predisposizione per copertura futura (rif. C dell'allegato "B");
12. realizzazione di recinzione in rete e paletti della futura porzione di area comunale in gestione Sport Village;
13. opere di giardinaggio per collegamento a struttura già in uso Sport Village, percorsi interni in ghiaia e autobloccanti;
14. realizzazione di cabina elettrica privata per allacciamento nuovi contatori;

15. lavori stradali su Via del Fante (rif. E-F dell'allegato "B") consistenti nel rifacimento della massciata e pavimentazione stradale, previo realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, rimozione pali Enel con realizzazione di idoneo cavidotto per interrimento linee elettriche, realizzazione di nuova illuminazione stradale;
16. impiantistica generale futura area in gestione (sicurezza – illuminazione);
17. adeguamento del centro sportivo per l'omologazione richiesta dal CONI (Comitato Olimpico Nazionale italiano);
18. realizzazione parcheggio (rif. 7 dell'allegato "B");
19. realizzazione vialetto di collegamento tra il parcheggio (rif. 7 dell'allegato "B") e la struttura centrale;
20. realizzazione impianto fotovoltaico;
21. realizzazione di n. tre camere uso foresteria con propri arredi e propri servizi igienici e nuove salette polifunzionali arredate di circa 45 mq complessive;
22. intervento di manutenzione straordinaria per sostituzione attuale caldaia con modello di ultima generazione e sistemazione impiantistica su vecchia palazzina;
23. opere dirette a garantire sicurezza nell'impianto sportivo (antifurti e video sorveglianza);

24. opere aggiuntive richieste dal Comune per il completamento del parcheggio
(rif. 5 dell'allegato "B");

ad autorizzare altresì il *Concessionario* ad eseguire a proprio insindacabile giudizio con spese a proprio carico sui mappali individuati al catasto terreni al Fig. 12 con i mapp. n° 759 parte ora 825 – 761 parte ora 827 e 837 parte – 755 parte – 757 parte – 307 parte, le seguenti opere aggiuntive e più precisamente:

25. realizzazione di n. 2 nuovi campi da tennis con eventuale copertura pressostatica o fissa;
26. realizzazione di n. 2 nuovi campi da paddle tennis con eventuale copertura;
27. realizzazione di strutture ricettive strettamente collegate all'esercizio delle attività sportive ivi praticate;

Il Comune si impegna ad assicurare,

28. in ogni caso e con spese a proprio carico il diritto al collegamento (anche con eventuale sottopasso) tra l'area oggetto della convenzione contratto rep. n°10731 stipulata in data 30.06.2014 di cui al Fig. 12 di Crema dai Mapp. n° 555-829-830-831-833-834-835-837-838 e l'area di cui alla manifestazione di interesse individuata al catasto terreni al Fig. 12 con i mapp. n° 759 parte ora 825 – 761 parte ora 827 e 837 parte – 755 parte – 757 parte – 307 parte (in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n°2015/00149 del 20.04.2015) qualora il Comune giungesse alla realizzazione della strada prevista dal PGT ;

ed autorizzare, in ogni caso, e con spese a carico del *Concessionario*:

29. l'apertura sulla Via del Fante di un accesso carrabile e pedonale ai terreni oggetto di manifestazione di interesse come meglio specificati al numero precedente e come evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera "B". Allo stato attuale detto collegamento avverrà attraverso il corsello evidenziato nell'allegato "B" e precisamente al n. 7B con il mantenimento del diritto di passaggio per l'accesso all'area del centro natatorio comunale attraverso la realizzazione di idoneo accesso carrabile.

30. l'apertura sulla Via del Fante di un nuovo accesso carrabile e pedonale come meglio specificato al rif. 7 della planimetria allegata sotto la lettera "B".

ART. 9: Obblighi del Concessionario

Il *Concessionario* solleva il Comune da ogni responsabilità di quanto avviene nel centro e ha l'obbligo di provvedere con proprio personale e/o con personale del sub-concessionario alla gestione degli *Impianti* 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, che potrà essere rivisto secondo le condizioni climatiche.

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. comunicare, preventivamente, al *Comune* le modifiche delle tariffe di fruizione degli impianti, comprese le agevolazioni;
4. rispettare nei confronti del personale addetto alla gestione la legislazione sul lavoro e applicare il trattamento economico e normativo previsto dai contratti collettivi di lavoro per le singole categorie di dipendenti e, nell'eventualità di ricorso ad altre forme di collaborazione, rispettare le norme di legge che regolano le stesse;
5. assumersi ogni obbligo e spese derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
6. dotarsi di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi prescritti dalle vigenti disposizioni per l'esercizio delle attività oggetto della presente convenzione;
7. contrarre adeguate polizze di assicurazioni che tengano sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi conseguenza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro derivanti dall'attività e da danni causati alle strutture, impianti tecnologici ed arredi dell'*Impianto*;
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, sanitari, elettrici e quant'altro costituente il complesso sportivo;

9. la cura della regolare manutenzione dell'area verde.

Il *Concessionario* si impegna a realizzare a propria cura e spese, entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, le opere e migliorie all'*Impianto* esistente ed alle aree adiacenti previste dai punti 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 del precedente articolo, **mentre** le opere e migliorie all'*Impianto* esistente ed alle aree adiacenti previste dal punto 15 del precedente articolo saranno invece realizzate entro 1 (uno) anno dalla data di sottoscrizione, **nel rispetto del piano di investimenti del verbale sottoscritto ed inserito nella delibera allegata sotto la lettera "A"**.

Rimane salva la possibilità per il *Concessionario*, a propria insindacabile discrezione, di mettere in atto in aggiunta quelle opere già autorizzate dal *Comune* con la presente convenzione ma che non rientrano negli obblighi del presente articolo e più precisamente quelle indicate ai punti 7, 8, 25, 26, 27, 29 e 30 del precedente art.8.

Sono inoltre a carico del *Concessionario* 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. Il *Concessionario* dovrà inoltre far pervenire con congruo anticipo all'Ufficio Tecnico del *Comune* qualsiasi proposta di intervento e/o di cambio di destinazione d'uso di parte dell'*Impianto* non già autorizzato con la presente convenzione. L'effettuazione degli interventi diversi, concernenti lievi modifiche alla planimetria autorizzata, dovuti principalmente a problemi tecnici, di distanze da confini, di rispetto normative Asl, Vigili del Fuoco, regolamento comunale, saranno comunque sempre preventivamente concertati ed autorizzati dal competente Dirigente del Servizio Edilizia Privata e non necessiteranno di ulteriore specifica delibera comunale. Per quanto riguarda la richiesta di modifica interessanti la destinazione d'uso delle attività sportive nelle strutture, dovrà essere esclusivamente autorizzata in via preventiva con delibera di Giunta Comunale.

Su richiesta scritta del Comune, e comunque entro il 31 marzo di ogni anno, a decorrere dal 30 aprile 2017, il *Concessionario* presenterà una relazione sullo stato dell'uso, conduzione e manutenzione degli impianti, nonché sugli interventi gestionali previsti nel corrente anno.

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) anche in riferimento ai prezzi contenuti dei listini di bar e ristorante, le iniziative di tipo sociale e promozionale straordinarie svolte, al di là della ordinaria gestione, possibilmente indicando numeri pur approssimativi dei partecipanti.

Il Concessionario 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, parete di roccia, 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.

Come riportato in premessa, la sopracitata tempistica indicata per la realizzazione delle opere e migliorie all'impianto esistente ed alle aree adiacenti, ad eccezione di quella prevista dal punto 15 del precedente art. 8, che non subirà alcuna variazione, avrà decorrenza dalla data risultante dal verbale di consegna che il Comune sottoscriverà formalmente con il Concessionario non appena terminati i lavori della SNAM. A tal proposito, il rientro nella disponibilità delle aree interessate dai lavori SNAM da parte del Comune è stato preventivato entro il mese di settembre 2017.

ART.10: Standard di gestione:

Il Concessionario imposterà la propria attività a criteri imprenditoriali di efficacia e di efficienza, garantendo 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 comunicare eventuali sostituzioni o nuove designazioni del Direttore del Centro, (responsabile della conduzione tecnica e del funzionamento dell'*Impianto*);
3. a garantire l'apertura e l'utilizzo dell'*Impianto* a tutti i cittadini cremaschi e non, secondo gli orari che saranno comunicati dal *Concessionario*;
4. 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;
5. garantire la puntuale pulizia di tutti gli spazi a disposizione del pubblico;
6. mantenere in perfetto ordine i vari registri e documentazione relativi alla conduzione dell'*Impianto* secondo la normativa vigente.

ART.11 – Permesso di sub concessione:

Il *Concessionario* potrà affidare, anche temporaneamente, in tutto o in parte, la sub-gestione di una o più attività prevista nell'attuale convenzione e dei servizi commerciali accessori a soggetti terzi di comprovata esperienza nella specifica attività fermo restando che il *Concessionario* sarà l'unico responsabile verso il *Comune*.

ART.12 – Sospensione dell'attività:

L'attività oggetto della Concessione non potrà essere sospesa o abbandonata salvo causa di forza maggiore indipendentemente da fatti o volontà del *Concessionario*. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate al *Comune* e successivamente agli Organi di stampa per una doverosa informazione dell'utenza.

ART.13 – 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 al *Concessionario* 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) regolarità dell'uso degli impianti:
 - 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 sulla regolarità dell'uso degli impianti: 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 al *Concessionario*, al 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.14: 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 fallimento o scioglimento del *Concessionario*;
- b) in caso di ripetute e gravi deficienze nell'adempimento della convenzione accertate come previsto dall'articolo 13;
- c) per la chiusura degli impianti 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 al *Concessionario* un congruo termine per rimuovere le irregolarità di cui al punto b), c) e d). Nel caso di revoca e/o risoluzione della concessione su iniziativa del *Comune*, lo stesso riacquisirà la detenzione e l'uso gli impianti sportivi, indistintamente e nessuno escluso, compresi i beni mobili e attrezzature ad eccezione delle attrezzature da cucina e salvo quelle attrezzature, impianti, arredi e quant'altro fosse di proprietà dei sub-concessionari, riconoscendo esclusivamente al *Concessionario* il riscatto delle opere realizzate e dei

beni mobili rilevati tramite la retrocessione degli importi ancora da ammortizzare sulla base degli effettivi investimenti realizzati sull'intero centro sportivo (cfr. articolo 7).

Salvo motivi d'urgenza, la revoca e/o risoluzione avrà effetto dalla scadenza della gestione stagionale in atto intendendosi per tale quella attuata in impianti coperti (gestione invernale) o in quelli scoperti (gestione estiva).

La revoca e/o risoluzione è pronunciata dal Consiglio Comunale, con deliberazione motivata. Il *Concessionario* potrà, da parte sua, rinunciare alla concessione per ragioni motivate. Dovrà dare comunque regolare disdetta, con lettera raccomandata, all'Amministrazione Comunale almeno otto mesi prima della data di inizio dell'attività stagionale (invernale/estiva) e comunque dovrà portare a termine l'attività in atto (estivo-invernale) dell'intero centro, come da programma. Il *Comune* può disporre che il *Concessionario* prosegua nell'uso degli impianti 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, il *Concessionario* è tenuto a restituire gli impianti (struttura muraria, impianti e campi sportivi, cfr articolo 1 – Allegato B) nello stato in cui sono stati consegnati, 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.

Resta inteso che in caso di anticipata risoluzione della concessione o alla scadenza naturale della medesima tutte le autorizzazioni, licenze e concessioni decadono

automaticamente senza che il *Concessionario* possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica salvo quanto disciplinato dall'articolo 7.

Decadrà altresì automaticamente ogni accordo e/o contratto che il *Concessionario* abbia stipulato con soggetti terzi per l'eventuale uso di aree, impianti o altre destinazioni all'interno degli impianti. E' fatto obbligo al *Concessionario* di riportare la presente clausola nei contratti che andrà a stipulare.

ART.15: 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 dal *Concessionario*; tale responsabilità grava sul *Concessionario* anche in relazione a fatti ed atti compiuti da eventuali sub-gestori.

ART.16: Disposizioni generali e finali:

Il rapporto tra il *Comune* ed il *Concessionario* si configura come atto di concessione amministrativa d'uso, conduzione e manutenzione di impianti sportivi 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 del *Concessionario*.

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

ART.17: Clausola compromissoria:

Il *Concessionario* elegge 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 il *Concessionario* per effetto dei rapporti posti in essere dal *Concessionario* con altri gestori e/o enti dovrà essere demandato al Tribunale di Cremona, fatte salve le controversie devolute, per legge, alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

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. XXX facciate e quanto di questa, del quale ho dato lettura alle parti, ad eccezione degli allegati, per espressa dispensa avutane dalle stesse 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. SPORT VILLAGE MARK2 S.A.S. DI DELFINI FABIO E C. – Sig. Fabio DELFINI

IL SEGRETARIO GENERALE – Dott.ssa Maria Caterina DE GIROLAMO