-----COMUNE DI SOLBIATE ARNO-----

----- Provincia di Varese -----

**CONVENZIONE ACCESSIVA ALLA CONCESSIONE AVENTE
PER OGGETTO IL CAMPO DA TENNIS E RELATIVE
PERTINENZE ALL'INTERNO DELL'AREA SPORTIVA
ATTREZZATA SITA A SOLBIATE ARNO IN VIA MATTEOTTI,
42.**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE**, il giorno del mese di
....., presso la Residenza Municipale di Solbiate Arno (VA), sita in
..... n..., sono presenti: -----

ORESTE BATTISTON, nato a Gallarate (VA) il 23.03.1965, residente a
Olgiate Olona (VA) in via C. Colombo n. 19, C.F.: BTTRST65C23D869I,
domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale dichiara
di intervenire nel presente atto non in proprio ma in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Solbiate Arno (VA), C.F. e P.IVA:
00226820124, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore
Tecnico, giusto Decreto Sindacale n° 3/2024.-----

-----CONCEDENTE

SIG., nato a (VA) il
.../.../....., residente a (.....) in Via
..... n., C.F.:.....nella qualità
di.....dell'.....
con sede a.....in

-----CONCESSIONARIO

Detti comparenti, senza l'assistenza di testimoni per avervi espressamente rinunciato di comune accordo, dichiarando di conoscere e confermare le seguenti narrative, sottoscrivono la presente scrittura privata.-----

Premesso che il Comune di Solbiate Arno è proprietario del seguente immobile, facente parte del proprio patrimonio indisponibile: -----
area sportiva attrezzata, denominata "Area Sport", con superficie di mq 4.900, sita in Solbiate Arno in via Matteotti, 42, censito catastalmente come segue: Foglio n 3 particelle n. 4867. -----

Il complesso sportivo di cui trattasi è composto da: -----

- a) campo da tennis; -----
- b) campo da beach volley/basket; -----
- c) locali spogliatoi con docce e servizi; -----
- d) edificio destinato ad ufficio e magazzino a servizio delle attività sportive; -----
- e) area di collegamento fra le strutture sopra indicate ed i campi da gioco.

Il complesso sportivo di cui trattasi risulta graficamente descritto dalla planimetria che viene allegata, sub lett. "A", al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.-----

Richiamata la Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n del, con la quale è stata indetta apposita procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi del combinato disposto dell'art.73, lett. c) e dell'art.76, comma 2, R.D. 23.05.1924 n.827 per l'affidamento in concessione/contratto dei predetti immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente per la durata di anni cinque, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Il canone annuo posto a base di

gara veniva fissato in euro 3.800,00 oltre IVA di legge. -----

Richiamata la Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n.... del, con la quale - previa approvazione delle risultanze del verbale di gara in data..... - è stata aggiudicata all'odierna comparente la concessione in uso dei beni patrimoniali indisponibili sopra indicati, dietro versamento di canone annuo pari ad eurooltre IVA di legge, come da offerta economica al rialzo presentata.-----

Richiamata la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 10 luglio 2008 n.292/E con la quale è stato precisato che il canone periodico versato a favore del Comune per l'affidamento degli immobili del tipo di quelli di cui trattasi è soggetto ad IVA con aliquota ordinaria, oggi fissata al 22%, in quanto l'attività dell'Ente locale, nell'ambito del rapporto con la società/associazione sportiva, può considerarsi di natura commerciale. ----

Ritenuto di dovere procedere alla formalizzazione del rapporto negoziale conseguente alla concessione in uso dei seguenti beni facenti parte dell'area sportiva attrezzata:-----

- campo da tennis;-----

- campo da beach volley/basket; -----

- locali spogliatoi con docce e servizi;-----

- edificio destinato ad ufficio e magazzino a servizio delle attività sportive.

Tutto ciò premesso e considerato, e chiarito che le premesse di cui sopra e gli atti e i documenti ivi richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del atto, si conviene e si stipula quanto segue.-----

-----**ART.1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE/ CONTRATTO**-----

Il Comune di Solbiate Arno, come sopra rappresentato, affida in concessione-contratto al Sig....., come sopra generalizzato, legale rappresentante dell'.....con sede a..... in, che accetta: 1) il campo da tennis, 2) il campo da beach volley 3) i locali spogliatoi con docce e servizi e 4) edificio destinato ad ufficio e magazzino a servizio delle attività sportive, il tutto presente all'interno dell'area sportiva attrezzata, di proprietà comunale, ubicata a Solbiate Arno in via Matteotti, 42 censita catastalmente come segue: Foglio n. 3 particelle n. 4867.-----

Le parti danno atto che lo stato di consistenza degli immobili concessi in uso, l'arredo e le attrezzature a servizio dell'attività svolta all'interno dell'impianto sportivo, oggetto di contratto, sono esattamente descritti in apposito verbale di consegna (Prot..... del.....), sottoscritto prima della stipula della presente convenzione.-----

La presente convenzione accessiva al provvedimento concessorio (Determinazione Responsabile Settore Tecnico n. del) comporta l'utilizzazione diretta degli immobili di cui trattasi da parte dell'affidatario con l'impegno per lo stesso di provvedere alla manutenzione ordinaria, alla custodia, alla pulizia ed alla sorveglianza, come meglio specificato in seguito. Il Concessionario dovrà altresì rispettare tutti gli obblighi relativi alla sicurezza sul lavoro, sulla tutela, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori eventualmente impiegati. -----

Per la fruizione dei predetti immobili comunali da parte dell'utenza, il Concessionario richiederà il pagamento di tariffe dal medesimo stabilite,

di cui deve essere data adeguata pubblicità. -----

Risulta posta a carico del Concessionario, secondo le istruzioni all'uopo impartite dall'Ufficio Tecnico, anche la manutenzione ordinaria, la pulizia, la sorveglianza e la custodia del campo da beach volley/basket, la cui fruizione, a differenza del campo da tennis, resta però gratuita per i cittadini. -----

Il Concessionario è responsabile di tutto ciò che avviene all'interno degli impianti pubblici sopra indicati concessi in uso e ne risponde con il risarcimento dei danni. Il Concessionario, esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare a cose e/o persone dall'utilizzo, da incuria e/o da cattiva sorveglianza degli immobili di cui trattasi. A tal fine, il Concessionario ha stipulato e si impegna a mantenere per tutta la durata della presente convenzione la polizza assicurativa n.rilasciata da.....Filiale di....., per le attività dallo stesso svolte e per la responsabilità civile verso terzi, per un massimale pari ad Euro 1.500.000,00. Copia della suddetta polizza assicurativa viene depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune alla data della stipula. -----

Il Concessionario ha stipulato e si impegna a mantenere per tutta la durata del presente contratto la polizza assicurativa n.rilasciata da.....Filiale di....., a favore del Comune per incendio e/o cause di danneggiamento degli immobili in oggetto per la durata del contratto per un capitale assicurato non inferiore a Euro 500.000,00. Oltre a quanto concordato nel presente atto, gli immobili comunali sopra

descritti devono intendersi affidati ed accettati in concessione sotto l'osservanza piena, assoluta ed inscindibile delle norme, condizioni, patti e modalità dedotti e risultanti dal bando di asta pubblica e da tutti gli atti del procedimento di gara (Cfr. in particolare Capitolato Speciale) che hanno preceduto la stipula della presente convenzione, che benché non allegati si intendono qui espressamente richiamati e trascritti.-----

La parte Concedente conferma che gli immobili di cui trattasi sono di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in qualche modo limitare la piena e completa disponibilità da parte del Concessionario, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla conduzione degli immobili concessi in uso. -----

La parte Concedente dichiara che gli immobili, così come descritti, sono in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e collaudo. -----

Le parti concordemente stabiliscono che gli immobili in oggetto vengono dati in concessione per il solo uso sportivo, con espresso divieto per il Concessionario di mutare anche parzialmente e momentaneamente la destinazione d'uso. A tal fine, il conduttore entro il 31 gennaio di ogni anno, si impegna a trasmettere al Comune copia del programma dettagliato di utilizzo degli immobili in oggetto, indicante gli orari di apertura degli impianti nonché la realizzazione dei corsi di istruzione e di addestramento nelle varie discipline sportive e gli orari riservati al pubblico.-----

Resta inteso che tutti gli introiti derivanti da tariffe, noleggi, pubblicità,

ingressi a partite o a manifestazioni, organizzazione di corsi e fornitura di servizi di varia natura, competeranno in via esclusiva al Concessionario---

-----**ART.2 DURATA, CANONE E DEPOSITO CAUZIONALE**-----

La concessione/contratto avrà la durata di anni cinque con decorrenza dalla odierna data di sottoscrizione. Le parti convengono che, alla scadenza del termine finale di durata della concessione, il contratto non è oggetto di rinnovo automatico. È fatto divieto alla parte concessionaria di sostituire a sé un terzo nei rapporti contrattuali inerenti al presente atto nel corso del decennio di validità, anche per una sola parte di esso. -----

Al termine della concessione, il Concessionario deve restituire gli immobili concessi in uso nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, in conformità della descrizione che risulta dal verbale di consegna, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. -----

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza naturale della concessione/contratto o nel caso in cui ricorra una delle cause di cui al successivo art. 5, le parti concordemente convengono che la parte concessionaria dovrà pagare alla parte Concedente una indennità per l'abusiva occupazione pari alla rata del canone concessorio a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, della stessa rata di canone a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte Concedente a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'impianto sportivo. -----

Il canone annuo dovuto dal Concessionario, come da risultanze della procedura di gara, è pattuito e determinato nell'importo di € (diconsi euro..... virgola) oltre I.V.A. di legge. Tale canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate di pari importo, da pagarsi tramite bonifico bancario entro 30 giorni dal ricevimento della fattura emessa dal Comune. La prima rata semestrale deve essere versata entro la data della sottoscrizione della presente concessione contratto. -----

Il Concessionario, a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione del presente atto, ha costituito presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune un deposito cauzionale infruttifero di importo pari ad una annualità del canone al netto dell'IVA, avente efficacia per l'intera durata del contratto. -----

Senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario, nel caso il Concessionario non adempisse regolarmente o correttamente ai propri obblighi, il Comune tratterrà l'importo del deposito cauzionale per la parte corrispondente al danno patito. -----

-----ART.3 MANUTENZIONE-----

Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali, oggetto del presente atto, e di averli trovati adatti all'uso che intende farne, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il Concessionario non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, addizioni ed innovazioni, anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, se prima non avrà ottenuto autorizzazione e consenso scritto dal Concedente. In ogni caso tutte le opere di qualsiasi genere,

comprese le migliorie e le addizioni che fossero comunque realizzate, rimarranno acquisite agli immobili comunali, senza diritto a compenso o indennità per il Concessionario. Resta salva in ogni caso per il Concedente la facoltà di richiedere la rimessa in pristino totale e/o parziale a spese del Concessionario. -----

Il Concessionario dovrà consentire l'accesso al Concedente negli immobili concessi in uso per l'accertamento dell'adempimento da parte di esso Concessionario degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. -----

Le spese di manutenzione straordinaria, trattandosi di impianto di proprietà comunale, rimangono invece a carico del Comune. Qualora si verificano situazioni di pericolo per le persone o per gli impianti che richiedano interventi di somma urgenza atti al ripristino delle strutture ed impianti oggetto di grave danneggiamento tale da comprometterne totalmente l'esercizio, la sicurezza ovvero la stabilità, la parte concessionaria dovrà darne immediata informazione scritta al Comune contenente la descrizione dell'inconveniente, le modalità di intervento, i tempi di esecuzione. Il Comune si riserva il diritto di sostituirsi alla parte concessionaria o autorizzare l'intervento urgente rimborsando le spese documentate. Il Comune si accolla in tutto gli oneri inerenti alle spese per le utenze di energia elettrica e di fornitura di acqua, preso atto delle difficoltà tecniche insuperabili riscontrate nella installazione di possibili autonomi contatori tramite i quali potere poi volturare le utenze a carico del Concessionario. Al contrario, resta a carico del Concessionario la spesa per l'utenza del gas: il Concessionario si obbliga a rimborsare

l'intero importo delle bollette intestate al Comune proprietario secondo le istruzioni e le scadenze all'uopo fissate dall'Ufficio Tecnico. Sempre a carico del Comune rimane l'onere e la spesa collegata alla pulizia dei cestini presenti all'interno dell'area sport. -----

Sarà onere e cura della parte concessionaria provvedere - secondo quanto chiarito nel Capitolato speciale, approvato con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. ... del - ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia degli immobili e per consentirne la piena possibilità di utilizzo ed espressamente quelle da farsi agli impianti tecnologici relativi alla fornitura di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nel concetto di manutenzione ordinaria rientrano: -----

- riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne ed esterne, riparazioni di rivestimenti e di pavimenti interni; -----

riparazione e sostituzione di parti accessorie quali sifoni, rubinetti, guarnizioni, docce, valvole dell'impianto idrico sanitario; -----

- riparazione e sostituzione di parti accessorie quali guarnizioni, valvole, pressostati etc, dell'impianto di riscaldamento oltre alla pulizia delle caldaie ed alla tinteggiatura dei termosifoni; -----

- riparazione e sostituzione di vetri e parti accessorie degli infissi interni ed esterni degli spogliatoi e degli altri immobili oltre alla verniciatura delle parti in legno; -----

- riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le

apparecchiature elettriche installate, quali interruttori, punti presa, valvole, lampade ed apparecchi illuminanti degli spogliatoi, delle tribune, dell'ingresso dei bagni e dei locali tecnici; -----

- acquisto delle lampade degli impianti di illuminazione artificiale degli impianti di gioco, e sostituzione di quelle non funzionanti e usurate;

- acquisto del materiale di consumo per l'esecuzione delle pulizie, acquisto delle parti accessorie degli impianti di gioco (reti, etc); -----

- manutenzione del verde dell'intera area sportiva, con relativo taglio periodico e smaltimento del raccolto; -----

- verniciatura periodica di tutte le opere in ferro, dei cancelli e delle reti di recinzione che delimitano gli impianti. -----

- le spese per il montaggio e lo smontaggio del pallone pressostatico di copertura del campo da tennis. -----

Rimarranno invece a carico del Concedente tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, secondo quanto chiarito nel capitolato speciale. -----

----- **ART.4 UTILIZZAZIONE DELL'IMPIANTO E RECESSO** -----

Gli immobili comunali di cui trattasi si concedono per il solo uso delle pratiche sportive con divieto di mutamento di destinazione. -----

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono consentiti: -----

a) attività ufficiali comprendenti incontri di campionato amatoriali, partite di coppa, tornei federali o di Enti di promozione sportiva; -----

b) allenamenti; -----

c) attività amatoriali. -----

Il Concessionario si impegna ad utilizzare i campi da gioco

prioritariamente per lo svolgimento delle partite di campionato delle squadre locali. -----

È altresì consentita l'attività di promozione sportiva con corsi per discipline sportive compatibili con le caratteristiche strutturali dell'impianto (es. tennis e pallavolo). -----

Il Concessionario si impegna ad osservare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n.447, recante "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*" e ss.mm.ii.. -----

È data alla parte concessionaria facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al Concedente mediante lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. -----

-----ART. 5 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. la presente convenzione s'intenderà senz'altro risolta per fatto o colpa del Concessionario in caso di: -----

- scioglimento dell'ASD concessionaria; -----
- violazione della destinazione d'uso dell'immobile, come indicata dall'art. 1 del presente contratto; -----
- mancata grave manutenzione dell'immobile concesso a fronte di almeno due solleciti scritti a provvedere; -----
- mancato pagamento di due ratei consecutivi del canone concessorio; -----
- esercizio di attività per le quali è prevista l'autorizzazione o la licenza senza il prescritto titolo abilitativo; -----
- reiterato mancato adempimento di una qualsiasi delle obbligazioni del

presente contratto, diverse da quelle indicate nei punti precedenti, a fronte di almeno tre solleciti scritti a provvedere. -----

Nell' ipotesi in cui il Comune Concedente intenda avvalersi della presente clausola, esso ne dovrà dare comunicazione al Concessionario tramite raccomandata A/R e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna degli immobili comunali sopra indicati. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Concedente, (comunque non superiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna dell'impianto vale quanto concordemente stabilito tra le parti all'art.2. -----

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Concedente per eventuali inadempienze della parte concessionaria, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a proprio favore dalla parte concessionaria. -----

-----**ART.6 SPESE DEL CONTRATTO**-----

Tutte le spese, nessuna eccettuata, connesse alla stipulazione della presente convenzione sono interamente ed esclusivamente a carico del Concessionario. -----

-----**ART.7 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**-----

Con riferimento alle vigenti disposizioni in materia di tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione

amministrativa del rapporto concessorio, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. -----

ART.8 ESTENSIONE DEGLI OBBLIGHI DI CONDOTTA PREVISTI PER I DIPENDENTI PUBBLICI. -----

Il Concessionario prende atto dell'esistenza del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici emanato con D.P.R. n. 62 del 16/04/2013 e del Codice di comportamento integrativo del Comune di Solbiate Arno, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n 7 del 16.01.2014, esecutiva ai sensi di legge, di cui dichiara di aver preso visione sul sito internet dell'Ente – sezione amministrazione trasparente sottosezione Atti generali - e si obbliga a far osservare al proprio personale e ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta in essi previsti.-----

-----ART.9 ELEZIONE DI DOMICILIO -----

Il Concessionario, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio ain via -----

-----ART.10 FORO COMPETENTE-----

Fatta eccezione per le controversie di contenuto meramente patrimoniale, il contenzioso che dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o all'applicazione delle clausole stabilite nel presente atto è devoluto alla competenza del Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente. -----

-----ART.11 DISCIPLINA APPLICABILE. RINVIO-----

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano

di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare gli artt.1, 2, 3, 4, 5 e 6. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ivi richiamati, le parti rinviando al codice civile ed alla legislazione speciale in materia di concessione di beni del patrimonio indisponibile. -----

Per la parte Concedente

Il Responsabile del Settore Tecnico

Oreste BATTISTON

F.to digitalmente

Per la parte Concessionaria

.....

F.to digitalmente