



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Sport, Provveditorato,
Economato

**CONCESSIONE IN USO
ALLA SOCIETÀ GUERINO
VANOLI BASKET SRL
DEL PALAZZETTO DELLO
SPORT
(PALARADI)
SITO IN PIAZZALE ZELIOLI
LANZINI
SINO AL 30 GIUGNO 2026.**

**CONCESSIONE IN USO ALLA SOCIETÀ GUERINO VANOLI BASKET SRL
DELLE STRUTTURE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE PRESSO IL
PALAZZETTO DELLO SPORT (PALARADI) SITO IN PIAZZALE ZELIOLI
LANZINI PER GLI ALLENAMENTI E LE PARTITE UFFICIALI**

TRA:

il Sig. _____ nato
a _____ il _____ residente per la carica
_____, in rappresentanza del Comune di Cremona, codice
fiscale _____, di seguito denominato parte concedente

E

Il Sig. _____, in
rappresentanza della Società GUERINO VANOLI BASKET S.R.L., nato a
_____ il _____ residente a
_____, codice fiscale _____, di
seguito denominato parte concessionaria

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSE

Richiamate quali parti integranti della presente concessione:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 102/804/04 del 18 dicembre 2003 esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Regolamento per la Gestione e l'Uso degli Impianti Sportivi Comunali"
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 5 luglio 2023 esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Approvazione aggiornamento tariffe per utilizzo impianti sportivi comunali".
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 201 del 6 settembre 2023 esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Approvazione dei criteri per individuare i soggetti affidatari e delle specifiche condizioni di utilizzo del Palazzetto dello Sport "Mario Radi", sito a Cremona in Piazzale Zelioli Lanzini, quale sede di allenamenti e partite di campionato".

Art. 1 (Oggetto della concessione)

1. Il Comune di Cremona (di seguito il Concedente) concede in uso alla Società GUERINO VANOLI BASKET S.R.L. con sede a Cremona, in Piazzale Zelioli Lanzini (compresi i Gruppi Sportivi affiliati) (di seguito il Concessionario) le strutture sportive denominate Palazzetto dello Sport - PalaRadi - site a Cremona in P.le Zelioli Lanzini, censiti in Catasto al Foglio 27 – Mappale 81 – 213, e consistenti in:

- a) n. 1 palestra adibita a campo di gioco con tribune e servizi annessi.

Le strutture realizzate in funzione della costituzione del diritto di superficie su area di proprietà comunale, posta a sud del PalaRadi concesso con determinazione n. 1951/54485 del 23.10.2009, saranno concesse in seguito al benestare della parte Concedente e della società sportiva GUERINO VANOLI BASKET S.R.L., sulla base degli investimenti effettuati in fase di realizzazione delle stesse.

- b) n. 2 locali adibiti a spogliatoio da utilizzare in via esclusiva durante allenamenti settimanali e partite casalinghe del Concessionario e posti, rispetto all'ingresso, dalla parte destra.

Tali locali saranno concessi alla JU.VI. BASKET CREMONA 1952 S.S.D. A R.L. in occasione delle partite casalinghe; sarà cura di quest'ultima rispondere in caso di qualsiasi danno causato nel corso del proprio periodo di utilizzo.

- c) n. 2 locali adibiti a spogliatoio da utilizzare per le attività sportive giornaliere relative alle categorie giovanili e posti, rispetto all'ingresso, dalla parte sinistra.

- d) n. 1 locale adibito a sala antidoping da utilizzarsi solo ed esclusivamente in occasione delle partite ufficiali della stagione agonistica;

- e) n. 2 locali adibiti a spogliatoio arbitri (1 per gli arbitri gara ed 1 per ufficiali di campo) da utilizzarsi solo ed esclusivamente in occasione delle partite ufficiali della stagione agonistica;

- f) n. 1 locale adibito ad infermeria da utilizzarsi solo ed esclusivamente in occasione delle partite ufficiali della stagione agonistica ed in occasione delle partite della società sportiva JU.VI. BASKET CREMONA 1952 S.S.D. A R.L. per riporre le attrezzature custodite normalmente negli spogliatoi atleti di cui alla lettera b).

- g) n. 1 locale adibito a sala stampa da utilizzarsi anche per attività collaterali all'ordinaria pratica sportiva (es. sedute video);

Tale struttura, in funzione della costituzione del diritto di superficie su area di proprietà comunale, posta a sud del PalaRadi concesso con determinazione n. 1951/54485 del 23.10.2009, sarà concessa in seguito al benestare della parte Concedente e della società sportiva GUERINO VANOLI BASKET S.R.L., sulla base degli investimenti effettuati in fase di realizzazione delle stesse.

- h) n. 2 locali sottotribuna (lato ingresso atleti) ad utilizzo magazzino mantenendo attuale suddivisione degli spazi tra le società sportive concessionarie.

Nello specifico, il concessionario avrà a disposizione: box magazzino nel sottotribuna di destra, due box magazzino ed area armadi e scaffalature nel sottotribuna di sinistra.

- i) n. 1 area esterna sul piazzale lato sud-ovest per posizionare una struttura semi-mobile per la vendita del merchandising avente le seguenti dimensioni mt 5,00 x mt 2,40 x mt 2,50 h. Tale struttura dovrà essere posizionata secondo le indicazioni definite dagli Uffici Tecnici Comunali e dovrà essere rimossa nel caso in cui l'Amministrazione lo riterrà opportuno per lo svolgimento di specifiche manifestazione o per altre necessità.

2. Spazi extra: le altre aree presenti all'interno della struttura (es. infermeria pubblico, locale segreteria piano terra) saranno messe a disposizione da parte dell'Ufficio Sport alle società sportive utilizzatrici considerando le diverse esigenze. Nello specifico, alla GUERINO VANOLI BASKET S.R.L. si concedono in via esclusiva:

- locale segreteria posto al piano terra, rientrante tra le strutture realizzate in funzione della costituzione del diritto di superficie su area di proprietà comunale;
- sala pesi posta sopra la tribuna numerata, ad eccezione delle partite di campionato delle altre società sportive utilizzatrici che la utilizzano come tribuna stampa;
- uffici posti in prossimità della biglietteria la quale è ad uso esclusivo, mentre l'altra biglietteria posta di fronte sarà a disposizione di tutte le società in occasione della vendita dei titoli di accesso per le partite casalinghe.

Art. 2 (Richiesta utilizzo altri locali)

1. Per l'utilizzo di altri spazi o locali, presenti all'interno della struttura, è fatto obbligo alla parte concessionaria di inoltrare istanza di autorizzazione alla parte concedente.

Art. 3 (Utilizzo struttura)

1. La concessione di utilizzo è riferita ad attività sportiva strettamente attinente agli allenamenti ed allo svolgimento dei vari campionati, tornei ed attività svolta dalle squadre della Società GUERINO VANOLI BASKET S.R.L. (e dei Gruppi affiliati) iscritte ai vari Campionati della Federazione Italiana Pallacanestro.

2. Negli spogliatoi e nei locali utilizzati potranno essere lasciate attrezzature previa autorizzazione.

3. Qualora, all'interno della struttura, si intendano realizzare punti bar o servizi di ristorazione aperti al pubblico (con esclusione dall'Area Hospitality), in via temporanea nei giorni adibiti a partite ufficiali ed amichevoli, questi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, che disciplinerà, in accordo con il concessionario e gli altri fruitori della struttura, le relative condizioni.

Art. 4 (Durata della concessione)

1. La concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto e scadrà di pieno diritto il 30 giugno 2026 con possibilità di rinnovo previo accordo rinegoziato fra le parti.

La parte concedente si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione con preavviso di giorni 90, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore o per inadempienze della parte concessionaria alle clausole regolanti la presente concessione o in caso di perdita di uno o più requisiti stabiliti nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 201 del 6 settembre 2023 senza che la parte concessionaria possa pretendere compensi od indennizzi di sorta e comunque di imporre nuove condizioni durante il periodo di validità della concessione.

La parte concessionaria, a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione accordata, dandone preavviso almeno 90 giorni prima con lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC).

Art. 5 (Costi di utilizzo)

1. La parte concessionaria, a titolo di corrispettivo, per la concessione in uso delle strutture, verserà una quota di utilizzo, calcolata come stabilito dall'art. 6 del *Regolamento per la Gestione e l'Uso degli Impianti Sportivi Comunali* e dalle tariffe di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.151 del 5 luglio 2023, pari ad oggi:

- Euro 18,00.= + I.V.A. - quota oraria per gli allenamenti (che implicano utilizzo del campo da gioco);
- Euro 80,00.= + I.V.A. - quota giornaliera per partite ufficiali ed amichevoli.

2. Le tariffe potranno essere soggette ad aggiornamenti determinati da eventuali successive Deliberazioni adottate dall'Ente sulla base della disciplina nazionale in materia di tariffazione.

Art. 6 (Oneri a carico della parte concedente)

1. Il Concedente per tutta la durata della convenzione si accollerà i seguenti oneri:

- a) consumi di acqua, riscaldamento, energia elettrica, in quanto costi energetici inclusi all'interno della quota versata dal Concessionario di cui al precedente art. 5, ferma restando la possibilità di intervento del Comune di Cremona attraverso provvedimenti deliberativi in materia tariffaria, laddove i costi energetici dovessero discostarsi rispetto a dati storici;
- b) manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti sulla base del D. P. R. n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia", art. 3 c. 1 lett. b);
- c) manutenzione dei sistemi di sicurezza e antincendio presenti all'interno dell'impianto.

Art. 7 (Oneri a carico della parte concessionaria)

1. Il Concessionario si farà carico dei seguenti oneri:

- a) tenuta delle chiavi ed apertura e chiusura degli spogliatoi e della palestra durante il periodo giornaliero di utilizzo da parte dei propri associati e durante le partite ufficiali ed amichevoli;
- b) posa delle eventuali strutture accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva e rimozione dopo l'avvenuto utilizzo degli stessi. L'allestimento ed il disallestimento in occasione delle partite è a carico delle società sportive concessionarie previ accordi tra loro (es.: posa taraflex, spostamento e riposizionamento canestri, ecc.);
- c) accensione e spegnimento dell'impianto di illuminazione;

- d) custodia della struttura durante gli orari di utilizzo giornaliero e durante le partite;
- e) presenza, durante lo svolgimento di partite alle quali è ammesso l'ingresso di pubblico, di personale addetto alla custodia e ad interventi tecnici sulle attrezzature nonché di un tecnico elettricista e di personale antincendio, avente i requisiti stabiliti dalla normativa vigente, quale assistente per gli impianti elettrici e di emergenza esistenti nel Palazzo dello Sport così come disposto dalle norme vigenti in materia di prevenzione per i Locali di Pubblico Spettacolo nonché come stabilito dalla Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo con verbale n° 644/89 del 30 agosto 1989 e successivi aggiornamenti. Il nominativo del tecnico elettricista incaricato e del personale antincendio, dovrà essere comunicato, con nota scritta, al Comune prima dell'inizio di ogni partita oppure all'inizio del Campionato.
Il Comune declina ogni responsabilità per la mancata osservanza di quanto stabilito dal presente articolo;
- f) manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo il cui ammontare sarà ripartito proporzionalmente tra i Concessionari in base alle ore effettive di utilizzo o delle gare disputate, in funzione dell'oggetto della stessa, compresa la manutenzione delle attrezzature tecniche ed elettroniche (es. canestri, tabellone segnapunti, ecc.). Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti sulla base del D. P. R. n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia", art. 3 c. 1 lett. a). Nello specifico, al fine di garantire l'effettiva realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, la società GUERINO VANOLI BASKET S.R.L. sarà capofila di tutti i "Concessionari" e provvederà alla condivisione e suddivisione economica dei preventivi di spesa con il supporto del Concedente. Il Concedente a mezzo dell'Ufficio Sport, si renderà garante nella valutazione delle attività da svolgere e della ripartizione dei costi da esse derivanti.
- g) manutenzione ordinaria dei due locali spogliatoio concessi quando utilizzati in via esclusiva;
- h) costi inerenti alle pulizie giornaliera, pre-partita, post-partita ed inizio e fine stagione sportiva, ripartiti in base all'utilizzo. Le operazioni di pulizia del Palazzetto dovranno essere svolte da un unico soggetto terzo e il Concedente potrà effettuare proposte in merito ai Concessionari.

Art. 8 (Utilizzo attrezzature)

1. L'esercizio delle attività sportive dovrà svolgersi con l'impiego di attrezzature fisse e/o mobili già in dotazione alla palestra e comunque non dovrà essere rimosso alcun attrezzo già installato, né utilizzare altro che comporti la manomissione di opere murarie, pavimentazioni, infissi, ecc..
2. L'utilizzo delle attrezzature costituite dai quadri elettronici segnapunti e dell'impianto di amplificazione sonora è consentito anche in occasione di partite amichevoli ufficiali e di allenamenti, con l'impegno da parte del Concessionario, qualora provochi danni agli impianti sopraelencati, di provvedere alla manutenzione immediata.

Il Concedente si ritiene sollevata da qualsiasi responsabilità per il mancato funzionamento dei tabelloni segnapunti.

3. L'utilizzo del parquet di proprietà della società Guerino Vanoli Basket srl è regolato da apposito comodato. L'utilizzo del parquet di proprietà della società Guerino Vanoli Basket srl è regolato da apposito comodato che sarà sottoscritto a seguito della sottoscrizione del presente contratto, ma da esso svincolato per la sua durata temporale

Art. 9 (Modalità di utilizzo)

1. Il Concessionario è tenuto ad utilizzare esclusivamente ai fini sportivi (pallacanestro) e correttamente le strutture concesse in uso.
E' fatto divieto al Concessionario di utilizzare il bene concesso in modo difforme da quello stabilito dalla concessione, come pure di eseguire opere e lavori che possano, anche temporaneamente, variare la consistenza e la struttura del bene stesso senza l'autorizzazione formale della parte concedente.
E' pure fatto divieto al Concessionario di modificare la destinazione del bene quale risulta dall'atto di concessione senza il preventivo consenso della parte concedente, ed è inoltre vietata la sub-concessione.
2. La concessione non può essere ceduta, neppure parzialmente a terzi.
3. Qualora fossero arrecati danni agli immobili, alle strutture ed attrezzature dell'impianto da parte della parte concessionaria, la stessa dovrà risarcire il danno arrecato per propria colpa o negligenza.
4. Alla scadenza o alla revoca della concessione il bene dovrà essere riconsegnato al Concedente nello stato di fatto riscontrato all'atto della consegna ad inizio concessione e nei tempi e secondo le istruzioni impartite dagli uffici comunali.

In caso d'inadempimento alla riconsegna la parte concedente provvederà d'ufficio.

5. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte concedente fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte concessionaria e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte concedente, verranno rimosse al termine della concessione, sempre a cura e spese della parte concessionaria. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di concessione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte concessionaria tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in uso.

Art. 10 (Risarcimento danni)

1. Fermo restando il diritto al risarcimento di cui all'art. 9, il Concedente si riserva il diritto di esperire azione giudiziaria, qualora ne sussistano i presupposti, nei confronti dei responsabili dei danneggiamenti o furti.

Art. 11 (Periodo di non utilizzo)

1. Dalla disciplina della presente concessione in uso vengono sottratti i seguenti periodi:
 - il periodo dell'anno nel quale la struttura viene utilizzata per manifestazioni fieristiche sulla base del programma predisposto dell'Ente CremonaFiere;

Art. 12 (Priorità dell'Amministrazione Comunale)

1. La parte Concedente ha diritto di utilizzare e di dare in uso a terzi, anche con corrispettivo, la struttura in oggetto previa comunicazione al contraente entro i termini stabiliti all'art. 7 del *Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali*:
 - gg.30 per manifestazioni che non disturbano il regolare svolgimento di partite dicampionato dei concessionari;
 - gg. 90 per manifestazioni nei periodi di campionato dei concessionari.

Il concedente si impegna a proporre spazi alternativi a compensazione.

Art. 13 (Programma di utilizzo)

1. Gli orari di utilizzo giornaliero saranno stabiliti, previo accordi da sottoscrivere fra il Concedente ed il Concessionario all'inizio di ogni stagione sportiva, entro il 1° agosto.
2. Il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente agli uffici competenti del Comune di Cremona qualsiasi modifica di utilizzo dovesse essere necessaria che dovrà essere autorizzata dall'Ufficio prima citato.

Art. 14 (Controlli)

1. Il Concedente si riserva la facoltà di controllare il rispetto della presente convenzione attraverso verifiche effettuate dal proprio personale, riguardante le strutture concesse in uso e le loro condizioni, in qualsiasi momento lo ritenga opportuno.

Art. 15 (Pubblicità)

1. Il Concessionario ha la facoltà, fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, di gestire la pubblicità interna alla struttura nel rispetto dei seguenti vincoli:
 - a) pubblicità fissa (a muro, su transennatura fissa, su parquet) potrà essere collocata previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale solamente durante le partite casalinghe. Pertanto al termine di ciascuna partita dovrà essere rimossa;
 - b) pubblicità su strutture mobili (canestri, transenne mobili, pannelli rotanti a bordo campo, ecc.) potrà essere collocata, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale, solamente

durante le partite casalinghe. Pertanto al termine di ciascuna partita dovrà essere rimossa;

- c) pubblicità sonora potrà essere effettuata esclusivamente durante le iniziative proprie della Società contraente;
- d) è fatto assoluto divieto, così come sancito dall'art. 8 della Legge 22 febbraio 1983 n. 52, di propaganda di prodotti da fumo; i trasgressori saranno assoggettati alle sanzioni amministrative stabilite dalla Legge.

Art. 16 (Stemmi, loghi, stendardi)

1. Il Concessionario non potrà esporre alcun riferimento alla propria società sportiva (es. logo) se non durante le partite casalinghe, fatto salvo per gli stendardi relativi alla celebrazione dei successi sportivi. Tali stendardi potranno essere esposti in modo continuativo previa richiesta scritta inoltrata all'Ufficio Sport e conseguente autorizzazione da parte dello stesso che indicherà anche le modalità di esposizione.

Art. 17 (Responsabilità)

1. La parte concessionaria si impegna a tenere sollevato il concedente da ogni responsabilità per danni che derivassero a terzi in dipendenza dell'esercizio della concessione sottoscrivendo apposita polizza RC Verso Terzi. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata al Comune di Cremona.

Art. 18 (Spese contrattuali)

1. Tutte le spese relative e conseguenti all'atto di concessione saranno a carico della parte concessionaria.

Art. 19 (Deposito Cauzionale)

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi, assunti con la presente concessione, la parte concessionaria dovrà versare un deposito cauzionale pari ad Euro 2.000,00.=. Le modalità del versamento saranno comunicate dall'Ufficio Sport.

Art. 20 (Controversie)

1. Per qualsiasi controversia fra le parti, relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Cremona, ferma la facoltà della parte concedente di adirne ogni altro competente ai sensi di legge.