

**CONCESSIONE IN USO ALL'U.S. CREMONESE S.P.A.
DELLO STADIO COMUNALE "ZINI"**

TRA

Il Sig. _____, nato a _____
Il _____, residente per la carica a _____, in
rappresentanza del Comune di Cremona, codice fiscale _____, di
seguito denominato "Concedente",

E

Il Sig. _____, nato a _____
Il _____, residente a _____ in via
_____, codice fiscale _____
nella sua qualità di _____ dell'U.S. Cremonese S.p.A.,
con sede in _____, via _____, codice
fiscale _____ di seguito denominato "Concessionario",

Premesso che:

- 1) Determinazione Dirigenziale n. 2209 del 1° dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Rinnovo della concessione in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. delle strutture sportive site presso lo Stadio Zini di Via Persico", a seguito della quale si è proceduto alla sottoscrizione del contratto registrato a Cremona il 15 gennaio 2009 al n. 24987, esecutivo ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Concessione in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. dello Stadio Comunale Zini";
- 2) Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23 ottobre 2017, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Rinnovo della concessione in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. delle strutture sportive site presso lo Stadio Zini di Via Persico";
- 3) Determinazione Dirigenziale n. 2052 del 17 novembre 2017, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Conclusione anticipata della concessione approvata con determinazione dirigenziale n. 2209/64439 del 1.12.2008 e approvazione della concessione in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. dello Stadio Comunale "Giovanni Zini" di via Persico sino al 2037", a seguito della quale si è proceduto alla sottoscrizione del contratto registrato a Cremona il 21 dicembre 2017 al n. 2118 serie 3, esecutivo ai sensi di legge ed

avente per oggetto: "Conclusione anticipata della concessione approvata con determinazione n. 2209/64439 dell 1.12.2008 ed approvazione della concessione in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. dello Stadio Comunale "Giovanni Zini" di Via Persico sino al 2037";

4) Deliberazione della Giunta Comunale n. 266 del 9 novembre 2023, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Atto di indirizzo in ordine alla revisione della Convenzione per la Concessione dello stadio comunale G. Zini affidato alla società sportiva US. Cremonese S.p.A.";

5) Deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 26 marzo 2025, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: "Convenzione per la Concessione dello stadio comunale G. Zini affidato alla società sportiva US. Cremonese S.p.A. Attuazione della Delibera di Giunta n. 266/2023";

6) Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge ed avente per oggetto: " _____ "

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

(Oggetto della concessione)

1. Il Comune di Cremona concede in uso all'U.S. Cremonese S.p.A. lo stadio comunale denominato "Giovanni Zini" nonché le parti accessorie ed i locali costituenti la proprietà immobiliare comunale (ivi comprese le aree individuate in Catasto ai mappali 331 e 332 — fg. 46 - Via Bibaculo) di cui alle allegate planimetrie facenti parte integrante della concessione per la durata indicata al successivo articolo 2.

2. All'atto della consegna del bene sarà redatto, in contraddittorio fra le parti, il verbale relativo all'inventario delle attrezzature esistenti nonché dello stato di consistenza delle stesse e degli immobili. Tale documento dovrà essere sottoscritto dalle parti.

Art. 2

(Durata della concessione)

1. La concessione avrà decorrenza dal 1° luglio 2025 e scadrà di pieno diritto il 30 giugno 2037, con possibilità di rinnovo previo accordo rinegoziato tra le parti.

2. Il concedente si riserva comunque la possibilità, decorsi almeno 5 anni, di revocare in qualsiasi momento la concessione con preavviso di giorni 365, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore o per inadempienze del concessionario alle clausole regolanti la presente concessione, senza che il concessionario possa pretendere compensi od indennizzi di sorta e comunque di imporre nuove condizioni durante il periodo di validità della concessione.

Il Concessionario, a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione accordata, dandone preavviso almeno 365 giorni prima con lettera raccomandata, senza pretendere indennizzo alcuno.

Art 3 **(Canone di utilizzo)**

1. Il Concessionario corrisponderà un canone annuo calcolato sulla base della categoria in cui militerà nel corso delle diverse stagioni sportive e si distinguerà come segue:

Categoria C € 75.000,00 + IVA

Categoria B € 100.000,00 + IVA

Categoria A € 150.000,00 + IVA

Tale canone dovrà essere versato al termine di ogni stagione sportiva (30/06) fino alla scadenza della presente Convenzione, proponendo gli eventuali lavori, di natura straordinaria, da eseguire sull'impianto.

2. Al termine di ciascuna stagione agonistica, le parti verificheranno, in accordo, gli eventuali oneri straordinari di manutenzione dell'impianto effettivamente realizzati.

Il Comune di Cremona valuterà, in particolare, questi ultimi al fine di una riduzione pro-quota del canone di cui al comma 1, come previsto dal successivo articolo 6, c. 3.

Art. 4 **(Oneri a carico del Comune)**

1. Il Comune non si farà carico, dalla decorrenza del presente contratto, degli interventi di manutenzione straordinaria per le strutture concesse in uso, ai termini e alle condizioni previste nella presente concessione.

2. Si conviene inoltre che il Comune, per l'esecuzione di qualsiasi opera, dà sin d'ora il consenso all'utilizzazione del terreno di gioco, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalle norme della Federazione Italiana Gioco Calcio e dei suoi Organi.

Art. 5

(Oneri a carico del Concessionario)

1. Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'impianto sono a carico del Concessionario. Sono pure a suo carico le riparazioni rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione.

In particolare sono a carico del Concessionario le spese e gli oneri relativi a:

- a) manutenzione ordinaria e conservazione in buono stato del manto erboso di gioco;
- b) pulizia delle recinzioni interne ed esterne, della struttura e degli spazi coperti e scoperti;
- c) pulizia delle poltroncine per il pubblico, della tribuna stampa, delle gradinate e relativi passaggi;
- d) pulizia e conservazione in buono stato dei servizi sanitari in dotazione alla struttura;
- e) spalatura neve sia del campo di gioco che degli spalti e loro accessi;
- f) sistemazione danni arrecati all'impianto da parte di spettatori, nonché quelli arrecati in occasione di tumulti, risse, connessi all'effettuazione di manifestazioni sportive programmate ed autorizzate dal Concessionario;
- g) imposte e tasse gravanti sull'intero immobile per quanto riguarda i rifiuti solidi urbani;
- h) gestione dell'impianto di illuminazione, nonché dell'impianto idrico, di riscaldamento e gas dell'intera struttura ed utilizzo corretto delle attrezzature con la diligenza del buon padre di famiglia, esonerando il Comune da responsabilità;
- i) conservazione in buono stato di tutte le attrezzature relative all'impianto di ripresa televisiva all'interno dello stadio;
- l) tinteggiatura interna (spogliatoi, docce, locali lavanderia, magazzini, palestre, sede sociale ed uffici settore giovanile);
- m) manutenzione ordinaria di tutte le strutture previste dal Decreto Ministeriale del 6 giugno 2005 in materia di norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi.

2. Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri relativi ai consumi di energia elettrica, acqua, forza motrice, gas e/o quelle per l'energia termica oltre all'IVA e alle tasse di concessione ove richieste.

3. Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese inerenti al miglioramento delle strutture ed attrezzature (ampliamenti e completamenti di strutture già esistenti, nuovi arredi, ecc.) che possano determinare benefici a favore del Concessionario (sia economici che di maggior affluenza di spettatori).

4. Il Concessionario non potrà - comunque - effettuare alcun intervento senza prima aver acquisito i preventivi pareri ed autorizzazioni da parte del proprietario della struttura, che non potranno essere irragionevolmente negate, il quale si impegna a rilasciarle nel minor tempo possibile.

5. Il Concessionario si impegna altresì a stipulare idonee e congrue polizze di assicurazione per infortuni per i rischi a favore di tutti i frequentatori ed utenti degli impianti e dei terzi, nonché per la garanzia degli immobili e degli impianti ad integrazione delle eventuali polizze assicurative stipulate dal Comune.

6. La responsabilità per il funzionamento degli impianti sportivi, accessori e servizi è ad esclusivo carico del Concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità degli impianti stessi e servizi accessori.

7. Sono a carico del Concessionario tutti gli adempimenti di legge quali: licenze, permessi ecc. necessari per lo svolgimento delle manifestazioni sportive escluse quelle di agibilità delle strutture.

8. Il Concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti od a terzi nell'esercizio ed uso degli impianti sportivi, servizi ed accessori e si impegna a manlevare ed a rendere indenne il Comune da ogni eventuale pretesa dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso.

Anche per detti rischi il Concessionario dovrà stipulare idonea e congrua polizza assicurativa.

Art. 6
(Spese straordinarie)

1. L'U.S. Cremonese S.p.A si impegna a sostenere le spese di manutenzione straordinaria, nonché quelle relative agli interventi necessari per l'adeguamento dello Stadio Comunale "Zini", agli standard previsti dalla categoria di appartenenza, così come tassativamente imposti da disposizioni di legge o normative Federali.

2. Qualsiasi intervento necessario, di natura strutturale, sullo Stadio Zini, sarà valutato congiuntamente dall'Amministrazione Comunale e dalla società sportiva U.S. Cremonese S.p.A., al di fuori della presente convenzione, e in ogni caso sarà realizzato previa autorizzazione del concedente.

3. Al termine di ogni stagione agonistica, il Comune di Cremona valuterà le spese effettuate e documentate del presente articolo, al fine di una riduzione del canone di cui all'art. 3, per un massimo del 70%, previa valutazione economico finanziaria, con specifica determinazione dirigenziale, anche su più annualità. Le spese straordinarie sostenute dovranno essere iscritte a patrimonio, per l'intero importo delle opere realizzate. Nella realizzazione di tali opere il concessionario è tenuto al rispetto della normativa prevista dal vigente Codice degli Appalti.

Art. 7
(Modalità di utilizzo)

1. Il Concessionario è tenuto ad utilizzare correttamente le strutture concesse in uso per qualsiasi tipo di manifestazione (sportiva — spettacolo).

2. E' fatto divieto al Concessionario di utilizzare il bene concesso in modo difforme da quello stabilito nella concessione, come pure di eseguire opere e lavori che possano, anche temporaneamente, variare la consistenza e la struttura del bene stesso senza l'autorizzazione del Comune.

3. Qualora fossero arrecati danni agli immobili, alle strutture ed attrezzature nonché alle proprietà confinanti da parte del Concessionario, lo stesso dovrà risarcire il danno arrecato per propria colpa o negligenza.

4. La concessione non può essere ceduta, neppure parzialmente, a terzi.

5. 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 di concessione e nei tempi secondo le istruzioni impartite dagli uffici comunali. In caso di inadempimento il concedente provvederà d'ufficio. Qualora invece l'Amministrazione Comunale intenda ritenere le opere eventualmente eseguite, nessun risarcimento sarà riconosciuto al Concessionario per i miglioramenti apportati al bene concesso, salvo che sia diversamente convenuto con apposito atto tra le parti.

Art. 8

(Risarcimento danni)

1. Il Comune si riserva il diritto di esperire azione giudiziaria, qualora ne sussistano i presupposti, nei confronti dei responsabili di eventuali danneggiamenti o furti nella struttura.

Art. 9

(Utilizzo dell'Amministrazione Comunale e concessione a terzi)

1. Il Comune ha la facoltà di usare saltuariamente o fare uso a terzi, sotto la sua responsabilità, secondo le tempistiche indicate al quarto comma del presente articolo, il campo sportivo direttamente senza che il Concessionario abbia a pretendere alcun compenso, fatto salvo il rimborso delle spese di pulizia spogliatoi, di pulizie tribune e locali comuni e impianto di illuminazione nonché delle spese di copertura e scopertura del manto erboso quando ciò sia reso necessario dalle condizioni atmosferiche, e le spese di consumo acqua, luce e gas ed i danni arrecati alle strutture ricettive, quali, per esempio, seggiolini, skybox, postazioni giornalistiche e previo deposito della cauzione di cui all'art. 18.

2. L'entità del rimborso sarà concordata fra il Concessionario ed il Comune sulla base dei costi reali riferiti al periodo di utilizzo. Il tempo di utilizzo messo a disposizione sarà compreso tra il 20% ed il 30% annuale. Nel caso di mancato utilizzo del campo sportivo da parte del Comune nel termine di un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione nella misura del 20 – 30% del tempo di utilizzo concesso al Comune, il Comune perderà ogni diritto di utilizzo con riferimento all'anno cessato ed il diritto di utilizzo del campo sportivo da parte del Comune nell'anno successivo rimarrà tra il 20% ed il 30% senza alcun aumento.

3. Il Concessionario dovrà provvedere all'apertura e successiva chiusura di tutti i cancelli, alla scopertura e successiva copertura del campo, alla segnatura del terreno di gioco ed a quant'altro disposto dalla C.P.V.L.P.S. al fine di permettere il regolare svolgimento delle manifestazioni autorizzate. Dovranno, inoltre, essere messi a disposizione i locali ad uso spogliatoi giocatori ed arbitri, il locale ad uso anti-doping, il locale ad uso sala radio e sala stampa.

4. Tali utilizzi dovranno essere effettuati in modo da non interferire ed intralciare l'attività del Concessionario, e concordati con lo stesso, almeno 60 giorni prima dell'inizio del Campionato.

5. L'onere derivante dalla sistemazione di eventuali danni arrecati sarà a totale carico del Comune, il quale avrà l'obbligo di fornire copia della concessione temporanea all'U.S. Cremonese S.p.A.

6. Inoltre apposita Commissione composta dal Rappresentante del Comune, dal Rappresentante del Concessionario e dal Rappresentante dell'organizzazione avrà il compito di verificare, prima della manifestazione, lo stato di fatto sia delle strutture che del manto erboso stendendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Al termine della manifestazione dopo aver liberato le strutture sportive da tutte le attrezzature accessorie - la stessa Commissione effettuerà un sopralluogo per valutare eventuali danni che siano stati causati alla struttura proponendo - sempre con la stesura di apposito verbale - le soluzioni urgenti da adottare per riparare i danni arrecati. Tale verbale sarà vincolante per le parti al fine della quantificazione del danno.

Dopo la verifica effettuata al termine di ogni manifestazione da parte della Commissione, si procederà allo svincolo della cauzione che avverrà solo nel caso in cui dal verbale redatto non risultino danni causati alle strutture date in concessione.

Art. 10
(Pubblicità)

1. È consentito al Concessionario l'esercizio, in nome proprio o con sub-concessione, della pubblicità all'interno del centro sportivo, nel rispetto delle vigenti norme.
2. Il Comune è esentato da tutte le spese per il collocamento del materiale pubblicitario.
3. Il Concessionario è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità.

Art. 11
(Agibilità)

1. Il Comune, nella considerazione che l'impiantistica sportiva e quindi tutto il complesso "Zini", vengano consegnati nello stato di fatto con l'agibilità dell'Autorità Tutoria C.P.V.L.P.S., puntualizza che ogni variazione o modifica della struttura e degli impianti tecnologici (elettrici, idraulici, ecc.) deve essere soggetta all'approvazione del Comune che si intende pertanto sollevato per eventuali riscontri, da parte dell'autorità tutoria, non conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza ed igienicità dell'impianto per manomissioni non autorizzate.
2. Il Concessionario è tenuto ad effettuare i controlli necessari per assicurare l'integrità e la perfetta funzionalità dell'impianto e delle attrezzature.

Art. 12
(Responsabilità)

1. Il Concessionario sarà l'unico responsabile nei confronti di tutte le autorità competenti, sia della natura delle manifestazioni che del mantenimento dell'ordine nello stadio salvo, ovviamente, per le manifestazioni effettuate dal Comune.

2. Il Concessionario si impegna a tenere sollevato il Concedente da ogni responsabilità per danni che derivassero a terzi in dipendenza dell'esercizio della concessione.

3. Il Concessionario dovrà provvedere alla nomina di un responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto e dovrà darne comunicazione ufficiale scritta al Comune.

Art. 13

(Disponibilità posti per il pubblico)

1. Il Concessionario dovrà limitare, per ogni ordine di posti, la vendita dei biglietti ad un numero che non superi quello previsto dall'ultimo verbale di agibilità rilasciato dalla C.P.V.L.P.S., al fine di non sottoporre tribune e gradinate ad un carico superiore a quello autorizzato.

Art 14

(Rispetto normativa prezzi biglietti)

1. Il Concessionario si obbliga a rispettare, in materia di prezzi e relative imposte, quanto stabilito dalla legge.

Art. 15

(Controlli)

1. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli gestionali e di comportamento con propri incaricati, muniti di incarico scritto, firmato dal Sindaco o da un suo delegato, durante le ore di funzionamento degli impianti sportivi e previo preavviso di 10 giorni al Concessionario. Qualora riscontrassero il mancato rispetto di quanto stabilito dalla concessione, dovranno darne comunicazione scritta al Concessionario che dovrà fornire adeguate e tempestive delucidazioni.

2. Il Comune dovrà essere sempre in possesso di una copia delle chiavi dell'impianto e pertanto qualsiasi variazione dovrà essere tempestivamente comunicata.

Art. 16
(Uso del bar)

1. L'autorizzazione per la conduzione del bar sarà valida per la tipologia C di cui all'art. 3), c. 6, lett. d) della Legge 25.8.1991 n. 287 e rimarrà strettamente vincolata alla struttura.

2. Titolare dell'autorizzazione per la conduzione del servizio bar, ecc. è il Sindaco pro tempore del Comune di Cremona. Per tutta la durata della concessione la suddetta autorizzazione verrà volturata all'aggiudicatario della concessione stessa, che si assumerà ogni responsabilità connessa alla sua titolarità. Il Comune tuttavia si impegnerà fin d'ora a modificarla qualora si rendesse necessario l'adeguamento alla normativa UEFA per la categoria in cui la U.S. Cremonese S.p.A disputerà il Campionato. Alla scadenza naturale o anticipata della concessione l'autorizzazione di pubblico esercizio sarà re-intestata al Sindaco pro tempore che si riserva la facoltà di trasferirla ad altro Concessionario.

3. Il Concessionario potrà affidare la conduzione del pubblico esercizio a persona o Società da lui designata purché in possesso dei requisiti professionali e di legge; in tal caso dovrà darne preventiva comunicazione al Comune che si riserva la facoltà di esprimere motivato parere negativo vincolante in caso di non gradimento.

Qualsiasi variazione riferita al gestore dovrà essere comunicata al Comune.

La conduzione del bar è strettamente legata alla convenzione stipulata con il Concessionario e pertanto il conduttore del bar non potrà vantare alcun titolo nei confronti del Comune.

4. L'autorizzazione in oggetto potrà contenere ulteriori condizioni, oltre a quelle stabilite con il presente atto, specificatamente finalizzate alla tutela dell'incolumità, salute, igiene e quiete pubblica, in ottemperanza a specifiche disposizioni di legge, che si rendessero applicabili, in base alle risultanze della successiva istruttoria; in aggiunta all'autorizzazione

di cui sopra, potranno essere rilasciate, su richiesta del Concessionario ed in presenza dei necessari requisiti, anche autorizzazioni accessorie per attività complementari; le stesse saranno intestate direttamente al Concessionario.

5. Il canone di cui all'articolo 3 è comprensivo dell'utilizzo del bar.

Art. 17 **(Locali sottotribune)**

1. Al Concessionario vengono concessi, per la durata della presente concessione, i locali posti sotto la tribuna affinché lo stesso provveda al loro utilizzo per le eventuali necessità che il Concessionario abbia in relazione alla sua organizzazione.

2. I locali in argomento non potranno essere ceduti in locazione e non potranno essere adibiti ad altro scopo non attinente l'attività sportiva del Concessionario. Gli oneri derivanti dai consumi (luce, acqua, gas e/o gasolio e telefono) e della pulizia relativi all'utilizzo dei locali sono a totale carico del Concessionario o di chi ne ha l'uso.

3. L'uso di tali locali è vincolato alla concessione in atto e gli stessi dovranno essere restituiti al Comune, liberi da persone e/o cose, al momento della cessazione degli effetti della presente concessione.

4. Il Concessionario si impegna, altresì, a comunicare al Comune il tipo di utilizzo di detti locali nonché l'eventuale affidamento degli stessi ad un custode affinché il Comune possa esprimere motivato parere negativo vincolante in caso di non gradimento.

Art. 18 **(Deposito Cauzionale)**

1. A garanzia delle assunte obbligazioni e della regolarità dell'esecuzione della convenzione, il Concessionario produrrà idonea garanzia nei modi e nelle forme che saranno concordate sino alla concorrenza annua di Euro 150.000,00=.

ART. 19
(Norme finali)

2. Il Concessionario è tenuto alla piena osservanza delle norme contenute nella presente convenzione. Per quanto non espressamente previsto si provvederà, mediante accordi, ad effettuare le eventuali integrazioni o modifiche.

ART. 20
(Spese contrattuali)

1. Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti la stipula del contratto.

ART. 21
(Motivazioni di revoca)

1. E' altresì applicabile la revoca della concessione in caso di inadempienze gravi alle prescrizioni di cui agli artt. 3 - 5 – 6 – 7 e 18.

ART. 22
(Controversie)

1. Per qualsiasi controversia tra le parti, relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente e a qualsiasi ragione di dare ed avere, sarà competente una commissione composta da:

- Direttore Settore competente (o suo delegato) del Comune di Cremona;
- Responsabile impianto (o suo delegato) dell'U.S. Cremonese S.p.A;
- Rappresentante del Comitato Provinciale CONI (o suo delegato) di Cremona.

2. Per controversie non definite dalla Commissione è competente in via esclusiva il Foro di Cremona.