

**CAPITOLATO AFFIDAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO S. FELICE DI  
VIA S. FELICE 20 A CREMONA**

**SCHEMA DI CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO IN USO E GESTIONE  
DEL CENTRO SPORTIVO S. FELICE DI VIA S. FELICE 20 A CREMONA.**

**SCRITTURA PRIVATA**

Premesso:

- che il Comune di Cremona è proprietario dell’area e delle strutture individuate che costituiscono il Centro Sportivo S. Felice:
  - palestra polivalente con annessi locali spogliatoio e accessori: identificazione catastale – Foglio 55 Mapp. 187 sub. 501;
  - sala polifunzionale posta al primo piano del Centro Civico con relativi servizi igienici e locali accessori: identificazione catastale – Foglio 55 Mapp. 187 sub. 502
  - campo di calcio con annessi locali spogliatoio e accessori: identificazione catastale Foglio 55 Mapp. 585;
- che con Deliberazione n. 244 del 24 settembre 2025, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale approvava i criteri per individuare i soggetti affidatari del Centro Sportivo S. Felice di Via S. Felice 20 (uno o più lotti), e le sue specifiche condizioni di utilizzo e gestione;
- che con determinazione dirigenziale n. ----- del -----, esecutiva ai sensi di legge, in atti del Comune di Cremona, si avviava la procedura pubblica finalizzata all’individuazione di un affidatario per la gestione e l’uso del Centro Sportivo S. Felice di Via S. Felice 20 (uno o più lotti) a Cremona;
- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, in atti del Comune di Cremona, si approvava l’affidamento della concessione in uso e gestione del Centro Sportivo S. Felice

(uno o più lotti) a Cremona alla società \_\_\_\_\_ per il periodo  
\_\_\_\_\_

tra

\_\_\_\_\_, Dirigente del Settore Partecipazione, Comunità, Sport  
– nato il \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_ - CF. \_\_\_\_\_, residente per la  
carica in Piazza del Comune 8, in rappresentanza del Comune di Cremona – CF  
0297960197, di seguito nominato parte concedente

e

il/la \_\_\_\_\_ – nato/a il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ – CF. \_\_\_\_\_ – in qualità di  
della ASD/SSD \_\_\_\_\_ – con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ – CF.  
\_\_\_\_\_, di seguito denominato parte concessionaria  
– PI.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – (Premessa)**

Il contenuto della premessa è parte integrante del presente atto.

### **Art. 2 – (Oggetto della Concessione)**

Oggetto della concessione (*eventualmente comodato per il solo lotto 2 – campo di calcio*) è l'affidamento in uso ed in gestione delle strutture di proprietà del Comune di Cremona denominate “Centro Sportivo S. Felice” (*uno o più lotti*), di cui alle planimetrie qui allegate che saranno separatamente sottoscritte dalle parti.

Le aree e le strutture che costituiscono il Centro Sportivo S. Felice, appartenenti al patrimonio indisponibile comunale e pertanto soggette alla stessa disciplina dei beni demaniali, sono suddivise in tre lotti:

- palestra polivalente con annessi locali spogliatoio e accessori: identificazione catastale – Foglio 55 Mapp. 187 sub. 501 (**lotto 1**);
- campo di calcio con annessi locali spogliatoio e accessori: identificazione catastale Foglio 55 Mapp. 585 (**lotto 2**);
- sala polifunzionale posta al primo piano del Centro Civico con relativi servizi igienici e locali accessori: identificazione catastale – Foglio 55 Mapp. 187 sub. 502 (**lotto 3**).

*(Si chiarisce che la partecipazione a uno o più lotti è a discrezione del soggetto proponente, pertanto il contratto tra le parti sarà declinato sulla base del/dei lotto/i di cui si risulterà affidatari).*

### **Art. 3 – (Finalità della Concessione)**

1. Gli impianti sportivi oggetto dell'Avviso sono affidati nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trovano e possono essere utilizzati, date le caratteristiche tecniche, per allenamenti ed iniziative sportive.
2. Le attività che potranno essere svolte dovranno avere carattere non lucrativo e rispettare le destinazioni, le caratteristiche e le peculiarità degli impianti. I progetti di gestione dovranno caratterizzarsi in un'ottica di accessibilità, inclusività e apertura. Nello specifico, le attività e i servizi ospitati all'interno degli impianti dovranno essere accessibili e rivolti a tutti.
3. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.

### **Art. 4 – (Durata della Concessione)**

1. La concessione in uso e in gestione avrà durata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ (***durata minima di anni 5, con decorrenza presunta dal mese di gennaio 2026***).

2. La durata potrà essere implementata proporzionalmente agli investimenti proposti sugli impianti, sulla base del piano di fattibilità tecnico-economico, ossia per un periodo in cui si può ragionevolmente prevedere il recupero degli investimenti.

3. La parte concedente si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione, dandone preavviso almeno 90 giorni prima, con posta elettronica certificata, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse, o per motivate necessità, o per ragioni di forza maggiore, o per inadempienza della parte concessionaria alle clausole regolanti la presente concessione, senza che la parte concessionaria possa pretendere compensi o indennizzi di sorta.

4. La parte concessionaria a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione dandone preavviso almeno 90 giorni prima con posta elettronica certificata.

#### **Art. 5 – (Canone di concessione)**

1. Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo al Comune di Cremona così identificato ***in base al lotto di cui si sarà affidatario:***

- Lotto 1 palestra polivalente: Euro 6,625,00 oltre IVA

- Lotto 2 campo di calcio: Euro 4.205,00 oltre IVA.

- Lotto 3 sala polifunzionale: Euro 1.320,00 oltre IVA

Nel caso in cui il soggetto proponente intenda proporsi per assumere la gestione di più lotti, il canone annuo sarà pari alla somma dei relativi lotti.

***(Il canone sarà ricalcolato sulla base dell’Offerta Economica presentata dal proponente di cui al punto 8 dell’Avviso)***

2. A partire dal secondo anno, con cadenza annuale, dopo apposita istruttoria, si provvederà all’adeguamento dell’importo del canone sulla base dell’Indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato

mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, disponibile anche su sistema Rivaluta disponibile sul sito web Istat.

3. Il canone deve essere corrisposto con le modalità che saranno comunicate dalla parte concedente e potrà essere pagato in unica soluzione oppure in modo rateizzato. La scadenza di ciascuna rata verrà comunicata dalla parte Concedente.

In caso di mancato pagamento del canone la parte Concedente potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

4. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte Concessionaria avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione.

***(Per il solo lotto 2 in caso di proposta di comodato d'uso)*** 1. Le strutture sportive ed accessorie che costituiscono il campo di calcio S. Felice sono concesse in comodato d'uso e pertanto senza alcun canone concessorio da corrispondere al comodante.

#### **Art. 6 – (Opere Integrative)**

1. Eventuali opere integrative potranno essere realizzate dalla parte concessionaria, dopo l'ottenimento di tutte le previste autorizzazioni e – al termine della concessione – rimarranno di pieno diritto in proprietà del Comune di Cremona.

E' fatto divieto alla parte concessionaria di eseguire opere e lavori che possano, anche temporaneamente, variare la consistenza e la struttura del bene stesso, salvo espressa formale autorizzazione.

#### **Art. 7 – (Modalità di utilizzo)**

1. La struttura dovrà essere utilizzata esclusivamente a fini sportivi.

2. La parte concedente e la parte concessionaria – dopo la sottoscrizione del presente atto - stileranno annualmente un piano coordinato di utilizzo che consenta la possibilità di fruizione – dopo l'attività dei tesserati della parte concessionaria – anche a tutti coloro che vogliano fruire dell'impianto nel rispetto delle condizioni

previste dal Regolamento d'Uso approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13 marzo 2003.

3. L'Amministrazione comunale può usufruire degli impianti sportivi, anche per manifestazioni extra-sportive compatibili con le caratteristiche tecniche degli impianti stessi, previo accordo con il soggetto affidatario.

4. E' fatto divieto alla parte concessionaria di utilizzare il bene concesso in modo difforme da quello stabilito nella concessione. E' pure fatto divieto alla parte concessionaria di modificare la destinazione d'uso del bene quale risulta all'atto di concessione, senza il previo consenso del Comune.

5. E' possibile la sub-concessione del bene previa autorizzazione del Comune di Cremona.

6. Alla scadenza o revoca della concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla parte concedente, secondo le istruzioni impartite dagli uffici comunali. In caso d'inadempimento la parte concedente provvederà d'ufficio; le opere eseguite saranno ritenute dall'Amministrazione Comunale e nessun risarcimento sarà riconosciuto alla parte concessionaria. Parimenti non sarà riconosciuto alcun risarcimento per la cessata attività.

7. La parte concessionaria è costituita custode della cosa concessa e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

#### **Art. 8 – (Oneri a carico della parte concessionaria)**

1. La parte concessionaria avrà in carico per tutta la durata della concessione:

– apertura, chiusura e custodia dell'intero impianto con presenza di proprio personale garantendo altresì l'utilizzo delle strutture da parte di altre realtà sportive nel caso vi siano spazi liberi e non direttamente occupati;

- pulizia della struttura e delle aree esterne pertinenti;

- raccolta differenziata dei rifiuti ed oneri collegati;

- manutenzione ordinaria delle aree e spazi concessi, così come intesa dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e relativo “Glossario edilizia libera” approvato ai sensi dell’art. 1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

- rimborso consumi energetici pari al 35% dell’ammontare complessivo delle utenze ***(Nel caso di soggetti affidatari distinti, per il lotto 1 la percentuale è pari al 25%, per il lotto 2 è pari al 35%, per il lotto 3 è pari al 10%)***. Il rimborso sarà riconosciuto al Comune di Cremona che rimarrà intestatario delle stesse.

***(Per il solo lotto 2 – campo di calcio, in caso di proposta di comodato, il comodatario dovrà procedere alla voltura dei contatori).***

- eventuale installazione e manutenzione di attrezzatura sportiva utile allo svolgimento delle attività sportive di proprio interesse e manutenzione di quella già presente;

- eventuale installazione e manutenzione di attrezzatura tecnologica, laddove utile alla propria attività sportiva, quale impianto audio, tabellone segnapunti, ecc. Tale attrezzatura potrà essere posizionata previo consenso del Comune.

2. Il soggetto affidatario dovrà presentare rendicontazione annuale della gestione della struttura da presentare al termine della stagione sportiva e comunque non oltre il 31 luglio al Comune che contenga il riepilogo delle attività svolte sull’impianto durante l’anno sportivo indicando tutte le attività sviluppate e svolte all’interno dello stesso tenendo conto del progetto tecnico-organizzativo presentato in sede di offerta tecnica. Il soggetto affidatario sarà tenuto altresì alla presentazione del bilancio/rendiconto economico-finanziario annuale subito dopo la sua approvazione (in fase di sottoscrizione del contratto sarà comunicato al Comune di Cremona in quale periodo il bilancio viene approvato).

3. Il soggetto affidatario, compatibilmente con le proprie attività, consentirà l’utilizzo della struttura a soggetti terzi, quali scuole, altre realtà sportive registrate al RADS ed

affiliate a F.S.N., E.P.S. o D.S.A. o registrate al CIP, altre realtà associative. Tali utilizzi da parte di soggetti diversi dall'affidatario dovranno essere autorizzati dal Comune.

### **Art. 9 – (Oneri a carico della parte concedente)**

La parte concedente per tutta la durata della convenzione:

- manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo nel suo complesso, così come intesa dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ;
- consumi energetici: il Comune di Cremona rimarrà intestatario delle utenze e si farà carico del 65% del costo complessivo, mentre per il restante 35% richiederà il rimborso al soggetto affidatario, ***ad esclusione dell'eventuale gestione in comodato del lotto 2 (campo di calcio).***

### **Art. 10 – (Controlli)**

1. La parte concedente si riserva la facoltà di controllare il rispetto della presente convenzione attraverso verifiche effettuate da proprio personale, riguardante le strutture concesse in uso in qualsiasi momento lo ritenga opportuno.
2. La parte concessionaria è tenuta a consentire in qualunque momento al personale della Ditta incaricata dalla parte concedente l'accesso alla centrale termica per l'esecuzione dei controlli periodici nonché per gli eventuali interventi di ripristino.
3. La parte concessionaria è tenuta a consegnare alla parte concedente una copia delle chiavi dell'impianto qualora intervenga qualsiasi variazione che dovrà essere tempestivamente comunicata.

### **Art. 11 – (Pubblicità)**

1. Il Concessionario ha la facoltà di gestire la pubblicità interna alla struttura, nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 12 – (Responsabilità)**

1. La parte concessionaria si impegna a tenere sollevata la parte concedente da ogni responsabilità per danni che derivassero a terzi in dipendenza dell'esercizio della convenzione.

### **Art. 13 – (Modifiche atto)**

2. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata dalle parti per iscritto.

### **Art. 14 – (Deposito Cauzionale)**

1. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto la parte concessionaria dovrà versare alla stipula un deposito cauzionale, non produttivo di interessi legali, pari a tre mensilità del canone concessorio di cui all'art. 5.

*(Nel caso di comodato d'uso per il lotto 2 – campo di calcio il deposito cauzionale sarà di Euro 1.051,25=.*

### **Art. 15 – (Spese contrattuali)**

1. Spese ed imposte relative e conseguenti all'atto sono a carico della parte concessionaria. In ogni caso di recesso anticipato della parte concessionaria, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte concessionaria consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte concedente, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante.

### **Art. 16 – (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.

### **Art. 17 – (Trattamento dei dati personali)**

1. I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii , del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. In particolare si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali:

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cremona (nella persona del Sindaco pro tempore, legale rappresentante), con sede in Cremona - piazza del Comune, 8 – telefono 0372.4071 – PEC: [protocollo@comunedicremona.legalmail.it](mailto:protocollo@comunedicremona.legalmail.it)

Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati:

[responsabile.protezionedati@comune.cremona.it](mailto:responsabile.protezionedati@comune.cremona.it)

I dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali dell'Amministrazione e di interesse pubblico e per gli adempimenti previsti dalle norme di legge e di regolamento richiamate. Il trattamento dei dati si svolge prevalentemente presso il Comune di Cremona ed eventualmente con la collaborazione di altri soggetti appositamente designati come Responsabili del trattamento. Il trattamento dei dati avviene per il tempo strettamente necessario al conseguimento delle finalità, anche mediante l'utilizzo di strumenti automatizzati, osservando le misure di sicurezza volte a prevenire la perdita dei dati, gli usi illeciti o non corretti e gli accessi non autorizzati.

I dati sono trattati esclusivamente da personale autorizzato al trattamento o da eventuali persone autorizzate per occasionali operazioni di manutenzione sui sistemi, secondo i principi di correttezza, liceità, trasparenza, pertinenza e non eccedenza rispetto alle finalità di raccolta e di successivo trattamento.

Tipologia e natura dei dati trattati: dati anagrafici e identificativi - dati relativi allo svolgimento di attività economiche – dati giudiziari - dati relativi ad istruzione e qualifiche professionali – dati relativi ad iscrizione in albi - dati relativi all'adempimento di obbligazioni – dati relativi alla situazione patrimoniale, reddituale e fiscale.

#### Conferimento dei dati

Il mancato conferimento dei dati necessari non consente il proseguimento dell'istruttoria ed il perfezionamento della procedura in essere.

#### Periodo di conservazione

I dati verranno conservati per un periodo di tempo non superiore al conseguimento delle finalità, (“principio di limitazione della conservazione” e “principio della minimizzazione dei dati”) e in base alle scadenze previste dalle norme di legge; l'insieme delle norme che regolano la materia impone la conservazione dei dati per un periodo non inferiore a dieci anni.

#### Destinatari dei dati

I dati conferiti saranno oggetto di ordinamento, registrazione ed archiviazione presso il Comune di Cremona; potranno essere oggetto di interconnessione e raffronto con altre amministrazioni certificanti, al fine della verifica delle dichiarazioni rese, nonché comunicati a prestatori di servizi autorizzati allo svolgimento di attività ausiliarie rispetto al servizio erogato.

Processi decisionali automatizzati: non esistenti

#### Diritti dell'interessato

Gli interessati, al verificarsi delle ipotesi previste dalla normativa, possono richiedere al Titolare del trattamento:

- l'accesso ai dati personali trattati
- la rettifica o la cancellazione degli stessi
- la limitazione del trattamento che li riguarda
- l'opposizione al trattamento
- l'esercizio del diritto alla portabilità dei dati.

E' inoltre fatto salvo il diritto dell'interessato di proporre reclamo alla competente autorità di controllo.

Letto, approvato e sottoscritto

La parte concedente

La parte concessionaria

Cremona, li