

**SCHEMA DI CONCESSIONE D'USO DELLA PALESTRA S. FELICE – LOTTO 1 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. 2185 del 19 novembre 2025, 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 – Lotto 1 palestra polivalente a Cremona alla società MINERVIUM ACADEMY SSDARL per il periodo dal 1° aprile 2026 al 31 marzo 2038.

tra

gestione dovranno caratterizzarsi in un'ottica di accessibilità, inclusività e apertura. Nello specifico, le attività e i servizi ospitati all'interno della struttura 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 di anni 12, dal 1° aprile 2026 al 31 marzo 2038.

2. 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.

3. 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 pari ad Euro 8.519,00 oltre IVA 22% ai sensi della normativa vigente e così come da offerta economica presentata in fase di partecipazione al bando in data 19 febbraio 2026 ed acquisita al Protocollo Generale dell'Ente al n. 17854 del 23/02/2026.

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 annualmente dalla parte concedente in accordo con il concessionario e potrà essere pagato in unica soluzione oppure in modo rateizzato. La scadenza di ciascuna rata verrà comunicata dalla parte Concedente.

4. 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.

5. 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.

Art. 6 – (Opere Integrative)

1. Il concessionario dovrà effettuare gli interventi di miglioria e gli investimenti presentati in sede di partecipazione all'avviso pubblico per l'affidamento della struttura sulla base del cronoprogramma presentato. Si allega al presente contratto la proposta di conduzione tecnica e relativo piano economico-finanziario formulato dal concessionario in fase di candidatura quale soggetto affidatario (Allegato A).

2. Le 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.

3. 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. 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.

3. 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.

4. E' possibile la sub-concessione del bene previa autorizzazione del Comune di Cremona. In caso di sub-concessione non si potranno applicare tariffe superiori a quelle stabilite all'interno del "Tariffario per l'utilizzo degli impianti sportivi comunali" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 182/2025 e successive integrazioni.

5. 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 vogliono fruire dell'impianto nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento d'Uso approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13 marzo 2003.

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 25% dell'ammontare complessivo delle utenze. Il rimborso sarà riconosciuto al Comune di Cremona che rimarrà intestatario delle stesse;

- 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.

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.

4. In qualità di soggetto titolare dell'attività all'interno della struttura, verrà effettuata al concessionario la voltura della SCIA – segnalazione certificata di inizio attività che ha già ottenuto esito positivo dal Comando dei Vigili del Fuoco. Come previsto dal D.P.R. n. 151/2011, il concessionario sarà tenuto a mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo la cadenza eventualmente indicata dal Comando dei Vigili del Fuoco sul verbale. Nel caso in cui, nella durata della concessione, si verificasse la necessità di rinnovo, tale operazione resta a carico del concessionario;

5. Il soggetto affidatario in qualità di concessionario di impianto sportivo pubblico è tenuto ad osservare ed applicare le disposizioni contenute all'interno della “Carta dei Valori per lo Sport Femminile del Comune di Cremona” approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19/2021.

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 25% richiederà il rimborso al soggetto affidatario del lotto 1 (oggetto del presente contratto di concessione) e per il 10% richiederà il rimborso al soggetto affidatario del lotto 3 – sala polifunzionale al primo piano del Centro Civico.

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 (€ 2.130,00=).
2. Il deposito cauzionale sarà versato attraverso fideiussione bancaria.

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

Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati:

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 è lecito in quanto è necessario all'esecuzione del contratto di cui l'interessato è parte e per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di

pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 6 lett. b) e) del Regolamento Ue 2016/679.

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

2. **Proposta di conduzione tecnica dell'impianto finalizzate a migliorare la fruibilità della strutture da proporre. Gli interventi devono essere concreti e corredati da un piano di fattibilità economico-finanziaria, modalità di realizzazione e tempistiche (per questo punto si potrà rimandare ad un ulteriore documento prodotto dal soggetto proponente, da allegare)**

il soggetto proponente, una volta assunto l'affidamento dell'impianto, intende attuare una conduzione tecnica orientata al miglioramento della fruibilità, della sicurezza e della polifunzionalità degli spazi, attraverso interventi concreti di manutenzione, implementazione e dotazione di attrezzature sportive, come di seguito descritto.

Interventi immediati (fase di avvio gestione)

Contestualmente alla presa in gestione dell'impianto, si prevede:

- **Installazione di un sistema di videosorveglianza**, finalizzato alla tutela degli utenti, alla prevenzione di atti vandalici e al controllo degli accessi;
- **Elettificazione dell'ingresso** mediante sistema di accesso controllato, al fine di monitorare l'affluenza e consentire ai soci l'accesso autonomo negli orari di utilizzo autorizzati;
- **Arredo e riqualificazione degli spogliatoi**, con dotazioni funzionali al miglioramento del comfort degli utenti;
- **Installazione di pedane da schermo mobili**, al fine di rendere lo spazio idoneo allo svolgimento di competizioni regionali e manifestazioni sportive private;
- **Installazione di monitor dedicati**, uno per la gestione del sistema di videosorveglianza e uno per videoproiezioni durante allenamenti, corsi sportivi e attività formative.

Dotazioni sportive iniziali già previste

Alla data di avvio della gestione, verranno già messe a disposizione dell'impianto le seguenti attrezzature sportive:

- n. 1 Lat machine
- n. 1 Glute thruster
- n. 1 Lying leg curl
- n. 1 Compact leg press
- n. 1 Vogatore
- n. 1 Air bike
- n. 1 Smith machine
- n. 1 Rack per bilanciere
- n. 4 Bilancieri olimpici
- n. 450 kg di dischi

- n. 1 Med ball
- n. 4 Pedane da scherma olimpica
- n. 1 Pedana da scherma paralimpica

Tali dotazioni consentiranno lo svolgimento di attività di fitness, ginnastica funzionale, circuit training e scherma, garantendo un utilizzo polivalente dell'impianto.

Interventi programmati nel medio periodo (primi 24 mesi)

Nel corso dei **primi due anni di gestione** è previsto l'ulteriore potenziamento dell'impianto mediante:

- acquisto di ulteriori macchinari fitness;
- realizzazione e implementazione di strutture dedicate alla ginnastica funzionale e al circuit training.

Gli interventi saranno definiti in modo progressivo in funzione delle esigenze dell'utenza e della sostenibilità economica. I relativi **preventivi di spesa e il piano di investimento dettagliato** saranno prodotti e allegati in apposito documento.

Fattibilità economico-finanziaria, modalità e tempistiche

Gli interventi sopra descritti risultano sostenibili dal punto di vista economico-finanziario e saranno realizzati secondo una pianificazione articolata in:

- fase iniziale (avvio gestione);
- fase di consolidamento (entro 24 mesi).

Il **piano economico-finanziario, le modalità operative e il cronoprogramma dettagliato** saranno illustrati in un documento tecnico-finanziario separato, che il soggetto proponente si impegna a presentare in allegato.

