

**CAPITOLATO AFFIDAMENTO DELLE PALESTRE SCOLASTICHE MANZONI E CAMPI
GIOCONDA SITE RISPETTIVAMENTE IN VIA DECIA 143 E VIA GIOCONDA 1 A
CREMONA**

**SCHEMA DI CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO IN USO E GESTIONE DELLE
PALESTRE SCOLASTICHE MANZONI E CAMPI GIOCONDA SITE RISPETTIVAMENTE
IN VIA DECIA 143 E VIA GIOCONDA 1 A CREMONA.**

SCRITTURA PRIVATA

Premesso:

- ~ che il Comune di Cremona è proprietario dell’area e delle strutture individuate e così definite:
 - **Palestra Manzoni** costituita da palestra e servizi igienici/locali spogliatoio e sita in via Decia 143 a Cremona: identificazione catastale foglio 86 mappale 115 sub. 1 parte – **LOTTO 1**;
 - **Palestra Campi-Gioconda** costituita da palestra e servizi igienici/locali spogliatoio e sita in via Gioconda 1 a Cremona: identificazione catastale – foglio 81 mappale 150 sub. 501 – **LOTTO 2**;
- ~ che con Deliberazione n. 67 del 18 marzo 2026, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale approvava i criteri per individuare i soggetti affidatari degli impianti sportivi di proprietà comunale con contratti in scadenza il 31 maggio 2026, e le principali condizioni di utilizzo e gestione;
- ~ che con determinazione dirigenziale n. xxx del xxx, esecutiva ai sensi di legge, in atti del Comune di Cremona, si avviava la procedura pubblica finalizzata all’individuazione di uno o più soggetti affidatari per la gestione e l’uso delle palestra scolastiche denominate Manzoni e Campi-Gioconda (lotto 1 e lotto 2) rispettivamente site a Cremona in via Decia 143 e via Gioconda 1;
- 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 della Palestra Manzoni/Palestra Campi-Gioconda 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/ASSOCIAZIONE/FSN/EPS/DSA – con sede a in
Via – CF. – PI. , di seguito denominato
parte concessionaria

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – (Premessa)

1. Il contenuto della premessa è parte integrante del presente atto.

Art. 2 – (Oggetto della Concessione)

1. Oggetto della concessione è l'affidamento in uso ed in gestione in orario extrascolastico delle strutture di proprietà del Comune di Cremona denominate "Palestra Manzoni" (*lotto 1*) e "Palestra Campi-Gioconda" (*lotto 2*), di cui alle planimetrie qui allegate che saranno separatamente sottoscritte dalle parti.

2. Le aree e le strutture appartengono al patrimonio indisponibile comunale e pertanto soggette alla stessa disciplina dei beni demaniali e sono suddivise in due lotti:

- **Palestra Manzoni** costituita da palestra e servizi igienici/locali spogliatoio e sita in via Decia 143 a Cremona: identificazione catastale foglio 86 mappale 115 sub. 1 parte – **LOTTO 1**;

- **Palestra Campi-Gioconda** costituita da palestra e servizi igienici/locali spogliatoio e sita in via Gioconda 1 a Cremona: **identificazione catastale – foglio 81 mappale 150 sub. 501 – LOTTO 2**;

*(Si chiarisce che è possibile presentare istanza per **un solo lotto**, pertanto il contratto tra le parti sarà declinato sulla base del lotto 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 attività di preparazione sportiva.
2. Le attività che potranno essere svolte dovranno avere carattere non lucrativo e rispettare le destinazioni, le caratteristiche e le peculiarità degli impianti. La gestione e l'utilizzo 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, promuovere la pratica sportiva, l'aggregazione sociale e il benessere della comunità, senza scopo di lucro.
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 settembre 2026).**
2. La durata potrà essere implementata proporzionalmente agli eventuali 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.

(La proposta di durata dovrà essere esplicitata in fase di presentazione dell'istanza. In caso di proposta di investimenti e migliorie sulle strutture il piano di fattibilità economico-finanziaria rappresenta un documento sostanziale all'ammissione alla procedura)
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 Manzoni: Euro 1.155,00 oltre IVA di legge.

- Lotto 2 – Palestra Campi-Gioconda: Euro 1.395,00 oltre IVA di legge.

(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, il Comune potrà provvedere 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.

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.

(In questo articolo saranno inseriti gli eventuali lavori proposti in fase di presentazione di istanza e progetto tecnico di conduzione dell'impianto.)

Art. 7 – (Modalità di utilizzo)

1. La struttura dovrà essere utilizzata esclusivamente a fini sportivi.
2. Trattandosi di palestra scolastica potrà essere utilizzata in orario extrascolastico. Dal lunedì al venerdì indicativamente a partire dalle ore 17,30 (non oltre) e il sabato e la domenica indicativamente tutto il giorno compatibilmente, con eventuali impegni scolastici curricolari.
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. 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.

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. Gli interventi di manutenzione ordinaria saranno valutati di volta in volta dal Comune per poter attribuire la quota parte a carico della scuola e a carico dell'affidatario per la gestione e l'utilizzo in orario extrascolastico. Ogni intervento effettuato dal concessionario dovrà essere reso noto ed autorizzato dal concedente e, in caso necessario, a fine intervento dovrà essere presentata idonea certificazione (es. di corretto montaggio ed uso).
 - rimborso consumi energetici pari al 70% dell'ammontare complessivo delle utenze a carico del Centro di Costo dell'Ufficio Sport. 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. Tale attrezzatura, se fissa, non rimovibile o

impattante sulla struttura, potrà essere posizionata previo consenso del Comune e dell'Istituto Scolastico.

- 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 e dell'Istituto Scolastico.

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)

1. 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";

- manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, così come intesa dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per quanto concerne la quota di competenza dell'Istituto Scolastico;

- consumi energetici: il Comune di Cremona, con specifico riferimento all'Ufficio Sport e al proprio Centro di Costo, rimarrà intestatario delle utenze e si farà carico del 30% *(sia per il lotto 1 sia per il lotto 2)* del costo complessivo, mentre per il restante 70% richiederà il rimborso al soggetto affidatario.

Art. 10 – (Controlli e segnalazioni)

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.
4. E' fatto obbligo al concessionario di segnalare all'Ufficio Sport immediatamente eventuali danni riscontrati prima e dopo l'uso della struttura sportiva (anche con documentazione fotografica). La mancata segnalazione comporterà comunque il ripristino da parte del concessionario al di là della competenza.

Art. 11 – (Pubblicità)

1. Il Concessionario ha la facoltà di gestire la pubblicità interna alla struttura, nel rispetto della normativa vigente.
2. Prima di apporre eventuali segnalazioni pubblicitarie sarà necessario ottenere nulla osta da parte dell'Istituto Scolastico.

Art. 12 – (Responsabilità)

1. La parte concessionaria si impegna a tenere sollevata la parte concedente e l'Istituto Scolastico da ogni responsabilità per danni che derivassero a terzi in dipendenza dell'esercizio della convenzione. A tal proposito, sarà richiesta al concessionario

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, pari ad un'annualità del canone concessorio di cui all'art. 5.

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 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