

Allegato D

COMUNE DI CASALMAGGIORE

Provincia di Cremona

Repertorio n. _____

SCHEMA di CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO

ONEROSENDO IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PER

CENTRO DI MEDICINA DELLO SPORT DI INTERESSE LOCALE.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

in Casalmaggiore, nella Sede Comunale di Piazza

Garibaldi n. 26,

TRA

COMUNE DI CASALMAGGIORE, Codice Fiscale 00304940190, con

sede in Casalmaggiore (CR), Piazza Garibaldi nr. 26, rappresentato, per il

presente atto, dal dott. ing. Enrico ROSSI, nato a Sabbioneta (MN) il 24

dicembre 1968 (24/12/1968), Codice Fiscale RSSNRC68T24H652L, E.Q. e

Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Demanio e Manutenzione del

Patrimonio (decreto di affidamento di responsabilità di Posizione

Organizzativa, emesso dal Sindaco di Casalmaggiore, numero 08 in data 24

marzo 2025), domiciliato per la carica ricoperta presso la sede comunale, il

quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse

dell'Ente che rappresenta, di seguito denominato "**Concedente**";

E

, Codice Fiscale _____

Partita IVA _____, con sede legale in _____

(_____), Via _____ nr. _____,

rappresentato dal _____ e legale

rappresentante sig./dott./ _____, nato il
_____ (/ /) a _____ (), Codice
Fiscale _____, autorizzato alla stipula del
preente atto ai sensi _____, di seguito
denominato “**Concessionario**”;

PREMESSO CHE

- il Comune di Casalmaggiore è proprietario del Centro Sportivo “Baslenga” sito in Casalmaggiore in Strada Baslenga e catastalmente individuato al foglio 17 particella 773, individuato nel vigente P.G.T. in zona F1 “Edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti, di proprietà pubblica del sistema comunale”;
- all’interno dell’area del Centro Sportivo è ubicato l’immobile destinato a Centro di Medicina dello Sport, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al foglio 17 particella 773, i cui lavori di costruzione sono stati eseguiti a seguito del rilascio di Concessione Edilizia nr. 146/202 del 24 gennaio 2003 e successiva Concessione per Variante in corso d’opera presentata con DIA del 15 luglio 2003 e registrata al nr. 146/02/1 delle pratiche edilizie;
- per il suddetto immobile è stata rilasciata Licenza di agibilità prot. nr. 13854 del 13 agosto 2003 la quale dispone che il fabbricato è destinato a Centro di medicina dello sport e che gli ambienti per i quali la medesima è stata rilasciata non potranno cambiare destinazione d’uso senza aver ottenuto un nuovo permesso di costruire;
- con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 62 del 27 novembre 2025 si disponeva di procedere all’avvio dell’iter per la concessione

dell'immobile di proprietà in oggetto, secondo quanto disposto dall'art. 826 comma 3 del Codice Civile, nonché dal Regolamento Comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a soggetti terzi, approvato con deliberazione consiliare n. 140 del 13 dicembre 2004, tenendo conto del vincolo di destinazione d'uso indicato nella Licenza di agibilità prot. nr. 13854/2003, al fine di evitare l'interruzione del servizio medesimo;

- con deliberazione di Giunta Comunale nr. 218 del 04/12/2025 venivano formulati appositi indirizzi al RUP, per la presente concessione;
- con prot. nr. _____ del _____ è stato pubblicato l'avviso pubblico per la concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà comunale denominato "Centro di Medicina dello Sport";
- con determinazione nr. _____ del _____ l'E.Q. e Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Demanio e Manutenzione del Patrimonio ha disposto la concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile a _____, il/la quale ha presentato la migliore proposta in aumento rispetto all'importo fissato a base d'asta.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante ed essenziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO

Il presente contratto, conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a soggetti terzi vigente, nonché dell'avviso pubblico prot. nr. _____ del _____, ha per oggetto la concessione in uso temporaneo a titolo oneroso

dell'immobile di proprietà comunale, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al foglio 17 particella 773, zona cens. 2, cat. A/10, vani 12, in Strada Baslenga n. 36, e nel vigente P.G.T. in zona F1 “Edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti, di proprietà pubblica del sistema comunale”, come meglio evidenziato nell’allegata planimetria (allegato 1) facente parte integrante del presente contratto.

L’immobile è costituito da un piano fuori terra destinato a un ingresso, un disimpegno, una palestra, quattro ambulatori per attività diagnostica, uno spogliatoio, una sala d’attesa, un archivio e quattro WC, e un soppalco mansardato destinato a ripostiglio.

La struttura è in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, solaio in laterocemento e copertura in legno, i serramenti sono in metallo a taglio termico con vetri doppi, conformi alla normativa del periodo di costruzione; l’impianto è autonomo, con caldaia e ventilconvettori.

Il locale caldaia ha accesso dall'esterno.

Il concessionario non potrà concedere in sub-concessione, neppure in forma parziale o temporanea, i locali oggetto di concessione senza il previo consenso scritto del Comune. In caso di violazione di tale divieto, il Comune si riserva il diritto di richiedere la restituzione immediata dell’immobile, fatto salvo ogni ulteriore rimedio previsto dalla legge o dal contratto.

Parimenti sono vietati la cessione anche parziale e il mutamento di destinazione d’uso indicato nella Licenza di agibilità prot. nr. 13854/2003 (Centro di medicina dello sport). In caso di violazione di tale divieto, il Comune si riserva il diritto di richiedere la restituzione immediata

dell'immobile, fatto salvo ogni ulteriore rimedio previsto dalla legge o dal
contratto

Il concessionario si obbliga ad esercitare nelle unità immobiliari attività nei
seguenti ambiti:

ART. 3 – DURATA

La concessione di cui all'articolo 2, ha durata di anni 6 (sei), con decorrenza
dal _____ e fino al _____, rinnovabili di
ulteriori 6 (sei) anni, previa valutazione dell'attività svolta, con successivo
atto.

Il concessionario avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in
qualsiasi momento, previa comunicazione scritta via PEC almeno 30 (trenta)
giorni prima della decorrenza del recesso.

Al termine del periodo di concessione, senza che sia stata disposta il rinnovo
della concessione, l'immobile oggetto di concessione dovrà essere restituito
tempestivamente al Comune di Casalmaggiore, libero da persone e cose e
nello stato in cui si trovavano al momento della stipula dell'atto di
concessione, salvo il normale deterioramento derivante dall'utilizzo.

La concessione potrà essere revocata in qualsiasi momento, per ragioni di
interesse pubblico, da parte dell'amministrazione da comunicarsi via pec un
mese prima.

ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE

A fronte della concessione in uso dell'immobile oggetto del presente
contratto, il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente il
canone annuo di euro _____ (_____) oltre IVA di
legge se dovuta, così come risultante dalle operazioni di gara tenutasi il

e successiva determinazione di concessione nr. ____/2025.

Il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente e senza bisogno di richiesta scritta tra le parti nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il canone concessorio sarà pagato mediante bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale entro il 30 giugno di ogni anno.

Qualora una data di pagamento cada in un giorno non lavorativo bancario, si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo. Il mancato pagamento totale o parziale, del canone di concessione entro 30 giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

ART. 5 – CONDIZIONI DEI LOCALI, CONSEGNA, RICONSEGNA

Il concessionario dichiara di avere esaminato l'immobile concesso e di averlo trovato idoneo al proprio uso ed al proprio scopo, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività lavorativa.

Il concessionario dichiara che lo stesso viene accettato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto. Alla riconsegna verrà redatto apposito verbale in contradditorio tra il concessionario ed il concedente.

Il concessionario è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne

costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il concessionario si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contradditorio tra il concessionario ed il concedente.

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita, il concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale di € ----- per ogni mese di ritardata riconsegna, aggiornabile in base all'indice Istat del costo della vita, con base di riferimento il numero indice del terzo mese anteriore a quello di inizio della concessione.

ART. 6 – GESTIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI

Sono a carico del concedente le spese relative alla manutenzione straordinaria. Tutta la manutenzione ordinaria degli immobili concessionati e delle parti comuni dell'edificio, gli adeguamenti alle normative applicabili agli stessi, necessari per il loro utilizzo da parte del concessionario, saranno ad esclusivo carico e spese del concessionario che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere

previamente autorizzati per iscritto dal concedente.

Sono a carico del concessionario le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata negli immobili, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti e le spese a carico del conduttore. Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

Ove emerge necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del concedente è onere del concessionario darne comunicazione senza ritardo al concedente per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il concessionario consentirà l'accesso al concedente e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, 1° comma, c.c. il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

ART. 7 – MODIFICHE, MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL CONCEDENTE

Il concessionario non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'immobile concesso, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto dell'Amministrazione concedente.

In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del concedente, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata

rimessione in pristino dell'Immobile da parte del concessionario.

Qualora il concedente abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del concessionario.

Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il concedente abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

Il concessionario non può sovraccaricare i locali, non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può esporre cartelli o insegne se non previa autorizzazione dell'Ufficio Comunale competente. Il concessionario è responsabile sia verso il concedente che verso i terzi per ogni abuso e trascuratezza dell'immobile locato e dei suoi impianti ed in particolare per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.

ART. 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA –

CONFORMITA' URBANISTICA

Il concedente consegna al concessionario, contestualmente alla firma del presente contratto, l'attestato di prestazione energetica registrato il _____ e valido fino al _____ dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe “_____”.

Il concedente dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

ART. 9 – RESPONSABILITA' E COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario assume la qualità di custode degli immobili, ai sensi dell'art.

2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne l'Amministrazione concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne l'Amministrazione concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concessionario si obbliga, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escludibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi: il concessionario ha depositato agli atti apposita polizza assicurativa Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/O) per i seguenti massimali ed avente scadenza il _____, nonché polizza _____ Incendio e rischio locativo, per i seguenti massimali ed avente scadenza il _____.

A tale fine il concessionario deposita copia delle predette polizze, che vengono assunte al Protocollo comunale al nr. _____. Il concessionario si obbliga a consegnare, prima della scadenza delle predette polizze, apposita quietanza di rinnovo delle stesse per tutta la durata della presente concessione oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale.

Il concessionario comunica con le modalità consentite dall'art. 10, comma 1 della Legge 24/2017 e disciplinate dal D.M. 15/12/2023 n. 232 (decreto "Gelli"), il ricorso alle c. d. "analoghe misure" prot. n. ----- del -----.

Il concessionario sarà tenuto al rispetto delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008, anche in caso di attività associativa, qualora siano impiegati volontari, collaboratori o personale a qualsiasi titolo.

ART. 10 – CAUZIONE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente concessione e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze, fatta, comunque, salva la risarcibilità del maggior danno, il concessionario deposita apposita _____ dell'importo di _____, pari alla durata della concessione, avente scadenza _____, e dovrà, comunque, avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione della concessione pari ad un'annualità del canone concessorio. La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito ed entro un termine massimo di 15 (quindici) giorni consecutivi dalla richiesta.

A tal fine, il documento stesso prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

Il Concessionario è obbligato a reintegrare immediatamente la garanzia

fideiussoria qualora, in fase di esecuzione della concessione, essa venisse totalmente o parzialmente escussa a seguito di ritardi o inadempienze del concessionario stesso.

La polizza fideiussoria dovrà essere resa in “favore del Comune di Casalmaggiore” e intestata al concessionario.

ART.11 - DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI

Il concessionario si impegna a consentire al concedente, o suoi incaricati, l’accesso e la visita negli immobili concessi, per verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali. Tali visite saranno effettuate in orari convenuti e non potranno intralciare la regolare attività del concessionario.

ART. 12 –PENALI

Qualora il concessionario non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il concedente potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all’entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al concessionario tramite PEC. Qualora il concessionario non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Locatore si rivarrà sulla cauzione definitiva.

ART. 13 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del presente contratto avverrà a cura e spese del concessionario.

ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il concessionario autorizza espressamente il concedente a fornire i propri dati personali ai sensi del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n.196 del 30 giugno 2003 a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto

concessorio o comunque ad esso collegati.

Titolare del trattamento: Comune di Casalmaggiore, con sede in Piazza

Garibaldi n. 26, C.F. 00304940190 - PEC:

protocollo.comune.casalmaggiore@pec.regione.lombardia.it, tel. 0375

284411.

Responsabile della Protezione Dati (RPD): Asmel Associazione con sede in

via Carlo Cattaneo, 9 - 21013 (Varese) telefono 081 7879717 - e-mail:

posta@asmel.eu - PEC: asmel@asmepec.it. Soggetto individuato quale

referente del DPO: Minucci Salvatore telefono 081 7504511 - e-mail:

servizio.dpo@asmel.eu. PEC: dpo.asmel@asmepec.it.

ART. 15 – CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in dipendenza del

presente contratto, viene riconosciuta la competenza esclusiva del Foro di

Cremona.

ART. 16 - RINVIO ALLA LEGGE

Per quanto non specificatamente pattuito nel presente contratto, le parti fanno

riferimento alle disposizioni delle leggi vigenti in materia di concessione in

uso a titolo oneroso. E', altresì, richiamato integralmente il vigente

Regolamento Comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a

soggetti terzi, approvato con deliberazione consiliare n. 140 del 13 dicembre

2004, che il concessionario dichiara espressamente di conoscere e di accettare

in ogni sua parte.

ARTICOLO 17 – CERTIFICATI DI FIRMA

Il presente contratto è stato letto dalle Parti interessate che la riconoscono

conforme alla loro volontà. Le Parti sottoscrivono il presente atto, mediante

l'utilizzo delle firme digitali, ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale) e successive modificazioni ed integrazioni.

I certificati di firma utilizzati risultano validi e conformi al disposto dell'art.

1, comma 1, lettera f) del D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale), e successive modificazioni ed integrazioni oltre che all'art. 14 del D.P.C.M. 22.2.2013.

p. il COMUNE DI CASALMAGGIORE - E.Q. e Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Demanio e Manutenzione del Patrimonio (dott. ing. Enrico Rossi)

p. _____ -
(sig./dott. _____)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del c.c., le clausole di cui agli artt. _____, del presente contratto si approvano espressamente con l'apposizione della firma in calce all'atto.

p. il COMUNE DI CASALMAGGIORE - E.Q. e Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Demanio e Manutenzione del Patrimonio (dott. ing. Enrico Rossi)

p. _____ -
(sig./dott. _____)