

**CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO, PER LA DURATA DI 15 ANNI, DI TERRENI COMUNALI UBICATI NEL CAPOLUOGO, VIA G. GARIBALDI, FOGLIO 56 MAPPALI 390 E 391 DA DESTINARE AD IMPIANTI SPORTIVI**

**Tra i sottoscritti**

**Comune di Nonantola**, con sede in Nonantola, Via Marconi 11, C.F. 00662760362, in persona del geom. Gianluigi Masetti, che interviene nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica, come disposto con Decreto del Sindaco prot. n. 35355 del 23/12/2021, ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti ed in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 02/11/2018, di seguito indicato come **Concedente**,

e

....., con sede in ....., via ....., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena ....., in persona del Legale Rappresentante / Presidente Sig. ...., nato a ....., il ....., residente a ....., Via ....., CF: ....., che agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse di ....., che rappresenta e di seguito indicato come

**Concessionario**

**Premesso che**

- il Comune di Nonantola è proprietario dei terreni posti nel Capoluogo, Via Garibaldi, identificati catastalmente al foglio 56 mappale 390 (mq 4.925) e mappale 391 (mq 7.592), terreni siti a confine nord-est degli attuali impianti sportivi comunali, oggetto di cessione gratuita al Comune quale parte dello standard di verde pubblico dell'area residenziale di espansione denominata comparto C2E "Le Larghe";
- le aree sopra indicate sono utilizzate attualmente come aree a verde, in parte interessate dal progetto di realizzazione di una vasca di laminazione, a servizio del comparto residenziale sopraindicato, le cui opere di urbanizzazione non sono ancora state completate;
- il vigente Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento all'art. 34 delle NTA, classifica l'area sopra richiamata, come *zona omogenea G, zona per attrezzature pubbliche di servizio, da attuare previa intervento diretto, di iniziativa pubblica*, tale classificazione urbanistica è

compatibile con la realizzazione di impianti sportivi e prevede un indice di utilizzazione fondiaria dell'area pari a  $UF_{max} = 0.6 \text{ mq/mq}$ , oltre al rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi del PRG vigente.

- è intenzione dell'Amministrazione comunale concedere parte dei terreni sopra indicati in concessione d'uso, a titolo oneroso, a soggetto terzo, da individuare con procedura di evidenza pubblica, nello specifico, per la parte di terreno a confine con gli impianti sportivi comunali del Capoluogo, al fine di implementare e diversificare l'offerta sportiva in essere a servizio della collettività con la costruzione di nuove attrezzature;

- l'Amministrazione ha valutato, in particolare, la possibilità di realizzare dei campi da padel, trattandosi di attività sportiva non presente attualmente sul territorio comunale, che consentirebbe il potenziamento delle attrezzature già presenti nel quartiere, prevedendo che il progetto e l'investimento per la realizzazione di tali opere sia a totale carico del soggetto beneficiario della concessione d'uso;

- la concessione ha per oggetto la realizzazione e gestione di due campi coperti e le opere di urbanizzazione correlate (parcheggi e reti dei sottoservizi), con l'occupazione di un'area complessiva di circa 6.000 mq, e l'utilizzo condiviso di spogliatoi e bagni con il vicino impianto sportivo pubblico esistente, previo accordo con il concessionario;

- l'investimento, in termini economici, richiede una concessione di durata almeno di quindici anni al fine di consentire al beneficiario di rientrare dalle spese sostenute;

- alla scadenza del termine di concessione, il Comune diverrà proprietario delle costruzioni eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa; tale adempimento assolve l'onerosità a cui è sottoposto il concessionario;

- con deliberazione del C.C. n. 33 del 28/07/2022 è stato deciso di autorizzare la concessione d'uso a titolo oneroso, per complessivi mq 6.000 circa e per una durata quindicennale, dei terreni di proprietà comunale, siti a Nonantola, Via G. Garibaldi, identificati al Catasto Terreni al foglio 56 mappali 390 parte, 391 parte, (da frazionare), a soggetto terzo, da individuare con procedura di evidenza pubblica, al fine di consentire la realizzazione e gestione di nuovi impianti sportivi destinati a campi da padel coperti e relative opere di urbanizzazione, intervento correlato all'implementazione degli impianti sportivi esistenti del Capoluogo, posti a confine con tali aree;

- con determinazione n. - - del - - / - - / - - è stato approvato lo schema di Avviso pubblico, relativi allegati e del presente contratto di concessione;

- espletate le procedure relative alla manifestazione di interesse, con determinazione n. - - del - - / - - / - - - - è stato individuato il Concessionario indicato in premessa quale assegnatario del bene;

**si conviene quanto segue:**

1) **Oggetto** - Il Comune di Nonantola dà e concede in concessione d'uso a titolo oneroso a ..... che, nella persona del Rappresentante Legale, accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza nulla pretendere dal Comune di Nonantola, il terreno posto nel Capoluogo, in Via G. Garibaldi, identificato catastalmente al foglio 56 mappale 390 (mq 4.925) e mappale 391 (mq 7.592). L'area interessata dalla concessione è classificata dal vigente PRG, con particolare riferimento all'art. 34 delle NTA, come *zona omogenea G, zona per attrezzature pubbliche di servizio*. Tale zonizzazione è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi e prevede un indice di utilizzazione fondiaria dell'area pari a  $UF_{max} = 0.6$  mq/mq, oltre al rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi del PRG vigente. Il concessionario dichiara di trovare l'area sopramenzionata idonea all'uso per il quale sarà destinata, ovvero la costruzione e gestione di due campi coperti e le opere di urbanizzazione correlate (parcheggi e reti dei sottoservizi), con l'occupazione di un'area complessiva di circa 6.000 mq, e l'utilizzo condiviso di spogliatoi e bagni con il vicino impianto sportivo pubblico esistente.

2) **Durata e recesso** - La durata del contratto di concessione d'uso a titolo oneroso è di quindici (15) anni, con decorrenza dalla data di rilascio della concessione d'uso. Viene espressamente riconosciuta alle parti la facoltà di recesso anticipato in ogni tempo dal presente contratto, mediante comunicazione scritta con raccomandata A.R. o PEC almeno sei mesi prima della data dalla quale l'eventuale recesso anticipato dovrebbe avere esecuzione.

Alla scadenza del termine di concessione, il Comune diverrà proprietario delle costruzioni eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa; tale adempimento assolve l'onerosità a cui è sottoposto il concessionario.

3) **Utilizzo dell'area** – Il concessionario si obbliga ad usare l'area per le finalità espresse nell'avviso pubblico, approvato con determina n. - - del - -/00/2022, avente ad oggetto “*Concessione d'uso a titolo oneroso, per la durata di 15 anni, di terreni comunali ubicati nel capoluogo, Via G. Garibaldi, foglio 56 mappali 390 e 391 da destinare ad impianti sportivi*”.

4) **Obblighi dell'Amministrazione Comunale** – l'Amministrazione Comunale indicherà l'area interessata dalla concessione e si impegnerà ad abilitare gli interventi previsti secondo le procedure di legge, si impegna inoltre a consegnare i terreni liberi ed in normali condizioni d'usabilità. Sono espressamente esclusi ulteriori obblighi a carico dell'A.C..

5) **Obblighi e oneri a carico del Concessionario** - Il concessionario si obbliga a rispettare espressamente quanto previsto dall'Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse e si impegna a

provvedere a propria cura e spese alla gestione dell'immobile oggetto di concessione, ed in particolare:

- tutte le spese correlate alla costituzione della concessione d'uso, compreso il frazionamento delle aree relative ed il pagamento degli eventuali tributi ed oneri previsti dalla vigente normativa per l'intera durata della concessione;
- nuova costruzione-funzionalizzazione e destinazione d'uso comprensivo di tutte le incombenze e adempimenti di natura progettuale, acquisizione pareri e autorizzazioni, nomina figure professionali coinvolte nel procedimento (progettisti/DL/collaudatori, ecc.), esecuzione lavori, collaudi e ottenimento agibilità degli impianti realizzati e omologazione da parte delle federazioni sportive interessate;
- crono programma di realizzazione (durata non superiore ad 1 anno);
- gestione dei servizi di custodia, pulizia, assistenza tecnica, approntamento attrezzature, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo e delle relative attrezzature
- gestione prenotazioni e pagamenti anche su piattaforme telematiche, intestazione e pagamento utenze, adempimenti di natura fiscale e patrimoniale; le tariffe dovranno essere approvate dal Comune di Nonantola che rilascerà all'atto della presentazione un parere di congruità;
- verifiche di legge sugli impianti realizzati e tutti gli adempimenti in materia di sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 per quanto riguarda gli addetti e gli utenti e rimanendo unico responsabile della sicurezza anche in caso di lavori di propria competenza.
- tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso, per l'intera durata della concessione;
- gli oneri per la stipula di idonea assicurazione RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) che sollevi l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità e danni verso terzi dall'assolvimento delle attività assunte;

**6) Responsabilità, assicurazioni e sinistri** – il concessionario manlevano il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose eventualmente conseguenti all'utilizzo dell'immobile concesso, nonché da ogni ulteriore responsabilità derivante da un utilizzo improprio od illecito del medesimo; eventuali sanzioni derivanti da detti comportamenti saranno ad esclusivo carico del concessionario. Le attrezzature e gli arredi e le loro caratteristiche tecniche devono essere perfettamente compatibili con l'uso delle strutture, efficienti, mantenute in perfetto stato e dotate di tutti gli accessori idonei a proteggere e salvaguardare il personale operante nella struttura ed i terzi da eventuali infortuni e danni. Il concessionario è responsabile della custodia delle attrezzature tecniche, dei macchinari, degli arredi e dei materiali collocati negli spazi utilizzati. Il concedente non sarà in nessun caso responsabile di danni o furti di arredi, materiali e attrezzature utilizzate dal

concessionario. Il concessionario si assume tutti gli obblighi e le responsabilità connesse all'applicazione del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., inerenti l'organizzazione delle attività e il proprio personale coinvolto. Il concessionario deve svolgere le attività utilizzando mezzi, attrezzature e materiali in propria dotazione e/o disponibilità, purché conformi alle prescrizioni antinfortunistiche e in materia di sicurezza per attività aperte al pubblico.

Il concessionario risponde di ogni e qualsiasi responsabilità inerente lo svolgimento delle attività, che possano derivare da inconvenienti e danni causati agli utenti/partecipanti o a terzi, esonerando l'A.C. da ogni e qualsiasi responsabilità penale, civile e amministrativa. L'A.C. è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere al personale del concessionario, per qualsiasi causa. E' obbligo del concessionario adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire la corretta esecuzione delle prestazioni ed evitare ogni rischio agli utenti/partecipanti e al personale, nonché evitare danni a beni pubblici e privati. Il concessionario deve, in caso di danno materiale provvedere senza indugio ed a proprie spese alla riparazione e sostituzione dei danni causati; il concedente è autorizzato a rivalersi sul concessionario delle eventuali spese sostenute.

Il concessionario, con effetti dalla data di decorrenza della presente concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore, e a mantenere per tutta la durata del comodato, adeguate coperture assicurative per il proprio personale/volontari (RCO) e di responsabilità civile verso terzi (RCT), come previsto dal Codice del Terzo Settore (art. 18 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117) idonee a tutelare tutte le responsabilità eventualmente a essi derivanti in relazione al presente contratto. La polizza di responsabilità civile verso terzi deve assicurare tutti i danni arrecati dal concessionario a terzi, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni ed attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa. L'Amministrazione valuterà l'adeguatezza delle polizze RCO e RCT e si riserva di richiederne l'integrazione al concessionario qualora le polizze in essere risultassero non idonee. L'operatività o meno della copertura assicurativa, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze, non esonera il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esse incombenti né dal rispondere di quanto non coperto, in tutto o in parte dalle suddette coperture assicurative. Copia di tutte le polizze richieste e delle eventuali successive variazioni o appendici, deve essere trasmessa al concedente.

**7) Riconsegna dell'immobile** - Alla scadenza del termine di concessione, il Comune diverrà proprietario delle costruzioni eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa, tale adempimento assolve l'onerosità a cui è sottoposto il concessionario.

Le aree date in concessione ed i fabbricati che saranno realizzati, dovranno essere riconsegnati al Comune, al termine della presente concessione, in condizioni che ne garantiscano il normale uso ed

il regolare funzionamento, completamente liberi da persone e cose di proprietà dei concessionari. Eventuali spese di sgombero saranno poste esclusivamente a carico dei concessionari.

**8) Controlli e verifiche** – Il concedente ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obblighi di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ad ispezionare gli immobili che saranno realizzati (locali, impianti, attrezzature, ecc.) e verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione. E' comunque inteso che durante le ispezioni gli incaricati del concedente osserveranno ogni cura per turbare il meno possibile il funzionamento normale delle attività operative. Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro i termini ivi previsti dalla data di ricezione della notifica, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione. In caso di accertato inadempimento, verrà assegnato al concessionario un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio, di risolvere la concessione in danno ed a spese del concessionario, senza altre formalità, ovvero di sostituirsi al concessionario stessi, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitando le conseguenti spese con obbligo di rimborso all'Amministrazione stessa nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

**9) Inadempienze e risoluzione** – La risoluzione del contratto di concessione d'uso a titolo oneroso potrà avvenire nei seguenti casi:

- arbitrario abbandono, da parte del concessionario, dell'immobile;
- ritardo e/o interruzione non motivata di attività;
- sub-concessione di attività e/o di locali;
- cambiamenti sostanziali e/o significative variazioni di attività rispetto a quanto previsto dalla finalità della concessione;
- grave inadempimento e/o reiterate (almeno due) e gravi infrazioni alle disposizioni di cui al presente contratto;
- alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione, della destinazione d'uso dell'area;

- mancata effettuazione, con la dovuta diligenza, delle opere di pulizia e della manutenzione degli spazi, gravi deficienze e/o irregolarità nell'espletamento degli interventi che pregiudichino il regolare svolgimento delle attività, ecc.;
- mancato perseguimento delle finalità proprie del terreno dato in concessione;
- danni agli ospiti e fruitori, all'Amministrazione, ai beni di proprietà dell'Amministrazione stessa derivanti da dolo o colpa grave;
- in caso di scioglimento del soggetto concessionario o modifica dell'atto costitutivo, mutandone i principi a cui è ispirato, o perdita dei requisiti richiesti per la partecipazione all'avviso pubblico per manifestazioni di interesse;

In caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, il concedente potrà richiedere il risarcimento di eventuali danni patiti su semplice richiesta.

**10) Privacy e trattamento dei dati** - Il concessionario autorizza il Concedente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti di Legge e contrattuali connessi al rapporto di concessione e prende atto che lo stesso tratterà i suoi dati in via manuale/informatica/ telematica, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, nel rispetto della Legge n° 196/2003 e s.m.i.. e del RG UE 2016/679

Il Concessionario sono responsabili del trattamento dei dati di qualsiasi natura concernenti i fruitori delle attività di progetto. I dati dovranno essere trattati nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del RG UE 2016/679, con riferimento alla liceità, correttezza, riservatezza ed adozione delle prescritte misure di sicurezza. Il concessionario non sono autorizzati a riprodurre, diffondere o comunicare a terzi i dati suddetti se non per le finalità sopra descritte, fatti salvi i casi di estrema necessità in cui la comunicazione dei dati è indispensabile per tutela dell'incolumità delle persone (es. comunicazione di dati a strutture sanitarie in caso di infortuni, incidenti o qualora si renda necessario in caso di ricoveri d'urgenza). Qualsiasi utilizzo e/o trattamento improprio o non conforme alle disposizioni di legge, comporterà la piena ed esclusiva responsabilità del concessionario.

**11) Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza e Codice di comportamento** – Le parti dichiarano, ciascuna per le parti di propria competenza e conoscenza che, come previsto dall'art. 53 in vigore del D.Lgs. 165/2001 e dal Piano per la Prevenzione della Corruzione dell'Ente, che non sussistono rapporti di parentela entro il quarto grado o altri vincoli, anche di lavoro o professionali, in corso, riferibili ai tre anni precedente, con gli Amministratori e i Responsabili di Area / Servizio di questa Amministrazione. Le parti danno altresì atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto sopra previsto sono nulli, ed è fatto divieto ai soggetti che li hanno conclusi o conferiti di

contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati.

Le parti danno atto dell'avvenuta consegna il concessionario di una copia del Codice di comportamento del Comune di Nonantola, approvato in attuazione del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (DPR n. 62/2013), dichiarando altresì di provvedere ad osservarlo e a farlo osservare.

Il Direttore d'Area Tecnica, sottoscrittore del presente contratto per conto del Comune di Nonantola, dichiara sotto la sua personale responsabilità ed a piena conoscenza della responsabilità penale prevista per le false dichiarazioni dalle disposizioni del Codice Penale e dalle leggi speciali in materia, di aver preliminarmente verificato l'insussistenza a suo carico dell'obbligo di astensione e di non trovarsi, quindi, in posizione di conflitto di interesse di cui agli articoli 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, all'art. 7 del Codice integrativo di comportamento dei dipendenti comunali e alla Legge 190/2012.

12) **Spese contrattuali** - Sono a completo ed esclusivo carico del concessionario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi dell'A.C., tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, nessuna eccettuata o esclusa, quali quelle di bollo, copia e registrazione. Per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni di legge e regolamentari in vigore.

13) **Disposizioni generali e finali** - Le parti si impegnano a definire mediante accordo bonario qualsiasi controversia che possa insorgere a seguito della stipula della presente concessione. Qualora ciò non fosse possibile, le stesse rimettono la definizione della controversia al giudizio del Foro ordinario, che per competenza è il Tribunale di Modena.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno concorde rinvio agli artt. da 1803 a 1812 del Codice Civile e alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Tutti gli effetti attivi e passivi della presente concessione decorrono da oggi.

IL CONCEDENTE  
Comune di Nonantola  
geom. Gianluigi Masetti

IL CONCESSIONARIO  
.....  
Il Legale Rappresentante