



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X Patrimonio e Demanio
Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri

CONTRATTO DI CONCESSIONE TEMPORANEA PER L'USO DELL'AULA PALESTRA E DELL'AREA ESTERNA CIRCOSTANTE DELL'IMPIANTO SPORTIVO "NICOLA BIANCHINI"

L'anno 2026, addì _____ del mese di _____ presso la sede comunale

PREMESSO CHE

- il Comune di Latina è proprietario dell'impianto sportivo "Nicola Bianchini", sito in via dei Mille (c.d. "Palabianchini" o "Palazzetto dello Sport") costituito da due aule principali: l'aula palestra e l'aula piscina coperta, unite da spazi connettivi e da un corpo centrale con bagni e spogliatoi;
- con determinazione dirigenziale n. XXXXXXXXX è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica, per la scelta del soggetto interessato alla concessione temporanea in uso della sola aula palestra e della relativa area esterna circostante, per una durata massima coincidente con la stagione sportiva 2026/2027, ossia sino al 30/06/2027, per allenamenti e gare di pallacanestro, senza la presenza di pubblico;
- in data XXXXXXXX è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Latina l'Avviso di procedura ad evidenza pubblica;
- nel termine previsto nel detto avviso sono pervenute le seguenti offerte XXXXXXXXXXXXXXXX
- la Commissione nominata ha individuato quale aggiudicatario XXXXXXXXXXXXXXXX, dando mandato agli Uffici di provvedere agli adempimenti successivi;
- gli Uffici hanno verificato la sussistenza dei requisiti di ordine generale ex art. 94, 95 e 98 del Codice degli Appalti;
- con determinazione dirigenziale n. XXXXXXXXXXXXXXXX si è provveduto ad aggiudicare il contratto a XXXXXXXXXXXXXXXX;

con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di Legge,

TRA

da una parte:

l'Avv. **ALESSANDRA PACIFICO**, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, (C.F.: xxxxxxxx), la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Dipartimento X, Patrimonio e Demanio, del Comune di Latina (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), giusto Decreto del Sindaco n. 34 del 22/04/2024 e autorizzata in forza della vigente normativa, domiciliata per la carica presso la sede municipale, sita in Latina, Piazza del Popolo n. 1;

- Concedente -

e dall'altra parte:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato/a a XXXXXXXX il XXXXXXXX, (C.F.: XXXXXXXX), in qualità di legale rapp.te p.t. di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) e domiciliato/a presso la sede sociale sita in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- *Concessionario* -

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Ricezione delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Oggetto

Il Concedente, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in uso al Concessionario, il quale accetta, l'aula palestra e l'area esterna circostante dell'impianto sportivo "Nicola Bianchini", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Gli impianti dovranno essere destinati esclusivamente allo svolgimento di allenamenti e gare di pallacanestro (di campionato o amichevoli), senza la presenza di pubblico.

Le attività di cui al punto precedente potranno svolgersi esclusivamente previa rilascio di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste dalla Legge.

Gli impianti dovranno essere utilizzati nell'assoluto rispetto di tutte le condizioni di sicurezza indicate nella relazione sul controllo statico del "Palazzetto dello Sport", aggiornata al mese di Marzo 2026, a firma dell'Ing. Milanese, allegata alla determinazione dirigenziale n. XXXXXXXXXXXXXXXX e nel rispetto delle indicazioni e/o limitazioni adottate dalla Direzione dei Lavori dei cantieri limitrofi all'aula palestra specificate nella detta determinazione, e loro successive modifiche o integrazioni, oltre a quelle eventualmente comunicate dall'Ente in corso di rapporto, per motivi di sicurezza legati alle lavorazioni presso il "Palabianchini" e la piscina adiacente;

Gli impianti saranno utilizzati in modo tale da evitare ogni possibile rischio di interferenza con i cantieri limitrofi e la aree circostanti, anche osservando le prescrizioni, a tal fine, appositamente comunicate dall'Ente al concessionario.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la parte Concedente consegna gli immobili in oggetto al Concessionario, previa redazione di apposito verbale.

ART. 3 Durata

La Concessione decorrerà dalla sottoscrizione del presente atto e cesserà naturalmente con la conclusione della stagione sportiva 2026/2027, comunque non oltre il 30/06/2027. Alla scadenza naturale, gli immobili rientreranno nella piena disponibilità del Comune di Latina, previa redazione di verbale di riconsegna.

Non sono consentite proroghe o rinnovi.

ART. 4 Canone di Concessione

Per ogni mese di affidamento, il canone di concessione è stabilito in Euro euro XXXXXXXXXX, oltre iva al 22%, per un importo complessivo mensile pari a XXXXXXXXXX, il cui pagamento dovrà avvenire entro 5 giorni dalla ricezione dell'Avviso PagoPa, appositamente trasmesso dagli Uffici.

Per nessun motivo il pagamento del canone potrà essere sospeso, compensato o corrisposto in misura ridotta.

ART. 5 Cessione contratto e/o sub-locazione

E' espressamente vietata la cessione del contratto, la sub-locazione degli impianti e l'affitto a terzi dell'impianto.

ART. 6 Oneri a carico del Concessionario

I seguenti oneri si intendono a carico del Concessionario:

- custodia e pulizia;
- raccolta rifiuti;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- spese di gestione (consumi energetici, idrici, tributi locali);
- riparazioni eventuali danni;
- eventuali lavorazioni necessarie per l'adeguamento dell'aula palestra alle norme antincendio, sicurezza e alle prescrizioni del CONI, per il conseguimento dell'agibilità, nonché quelle indicate nella relazione sul controllo statico del "Palazzetto dello Sport", aggiornata al mese di Marzo 2026, a firma dell'Ing. Milanese;
- messa in opera di spogliatoi temporanei per atleti e allenatori nell'area circostante l'aula palestra ed ogni altra lavorazione necessaria a garantire l'utilizzo autonomo dei beni concessi, rispetto a tutte le altre aree del "Palabianchini", interdette e non;
- connessione alle reti elettriche, idriche e fognarie;
- ogni altro adempimento necessario all'ottenimento di autorizzazioni, pareri, nulla osta e certificazioni strutturali, antincendio e impiantistiche propedeutiche all'utilizzo dell'impianto;
- stipula di polizze assicurative per danni all'immobile e per responsabilità civile RCT e RCO, come meglio specificate al successivo art. 8.

Con specifico riferimento alle utenze (idriche ed elettriche) e ai tributi dovuti, il Concessionario dovrà provvedere alle necessarie volture a proprio nome entro 30 giorni dalla consegna degli immobili.

Prima di realizzare qualsiasi intervento sugli immobili affidati, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, il Concessionario dovrà acquisire l'autorizzazione dei competenti Uffici del Comune di Latina e non dovrà in ogni caso modificare in modo sostanziale la destinazione e lo stato dei luoghi.

L'inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti costituisce motivo di decadenza della concessione e di risoluzione del contratto.

Tutte le opere realizzate, per qualunque finalità, presso gli immobili oggetto del presente accordo, autorizzate o meno dal Comune di Latina, saranno acquisite dal Comune di Latina in proprietà, fin dal momento della loro esecuzione, senza che l'Ente sia tenuto a corrispondere alcuna somma, salva sempre la facoltà del Concedente di chiedere al Concessionario la rimozione di eventuali opere non autorizzate, a cura e spese di quest'ultima.

L'acquisizione in proprietà di cui al punto precedente non troverà applicazione per gli spogliatoi temporanei e per le opere di allaccio alle reti, le quali dovranno essere rimosse al termine del rapporto, a cura e spese del Concessionario.

Il Concessionario rinuncia a qualsivoglia pretesa economica derivante dalla realizzazione delle opere ed adempimenti di cui sopra, nonché alla richiesta di scomputo delle somme impiegate dal canone pattuito.

ART. 7 Oneri accessori

Il Concessionario curerà anche l'apertura, la chiusura e la custodia degli impianti.

Il Concessionario non potrà mai ed in alcun modo impedire controlli, verifiche e sopralluoghi, presso gli immobili concessi, da parte del Comune di Latina il quale potrà, in qualsiasi tempo e circostanza, avanzare richieste e provvedere ai detti controlli.

Il Concessionario si impegna, pertanto, a consentire al Concedente, o ai suoi incaricati, l'accesso negli immobili oggetto del presente contratto, per controllare, in qualunque momento, lo stato di manutenzione degli stessi ed, in generale, per ogni altra finalità ritenuta opportuna ad insindacabile giudizio dell'Ente.

ART. 8 Responsabilità - Assicurazioni

Il Concessionario è, ad ogni effetto di Legge, costituito custode degli immobili concessi dal momento della consegna, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare all'immobile, a persone, beni ed animali, derivanti da qualunque fatto, azione od omissione, dolosa e/o colposa.

In conseguenza di quanto sopra, la Società risarcirà tutti i danni eventualmente cagionati a persone, cose ed animali anche per il fatto di tutti coloro (personale, soci, collaboratori esterni, ditte incaricate, terzi a vario titolo presenti, ecc..) che si troveranno negli spazi, interni ed esterni, oggetto del presente accordo.

Il Concessionario assicurerà, altresì, con oneri e adempimenti a proprio carico, il rispetto di ogni prescrizione in materia di sicurezza, ottemperando alle disposizioni delle Autorità e alle normative vigenti, tra cui, a titolo di esempio e in modo non esaustivo, quelle in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008), prevenzione incendi (D.P.R. 151/2011), e adotterà tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone, cose ed animali, nello svolgimento delle proprie attività, da improntare a condizioni di massima sicurezza, in conformità alla vigente normativa e con tutti gli accorgimenti possibili offerti dalla tecnica.

Il Concessionario si impegna, ad ogni modo, ad attivare e a mantenere, per tutta la durata della Concessione, le seguenti polizze assicurative:

1) polizze assicurative RCT/RCO, con oneri a carico del Concessionario da mantenere per tutta la durata del contratto e senza soluzioni di continuità, a copertura di eventuali danni a terzi, compreso il Comune di Latina ed il personale dello stesso, o subiti dal personale del Concessionario, a prescindere dalla tipologia di rapporto, a copertura di tutti i danni connessi all'esecuzione di quanto previsto nel Contratto, che esoneri il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità. Le polizze dovranno avere un massimale compreso tra euro 520.000,00 ed euro 1.000.000,00;

2) polizza assicurativa, con oneri a carico del Concessionario, da mantenere per tutta la durata del Contratto e senza soluzioni di continuità, di tipo "*Globale fabbricati e rischi conduzione di immobili*", avente

ad oggetto tutti gli immobili consegnati, contro ogni tipo di rischio, anche di natura catastofale, con massimale pari ad euro 600.000,00;

Ove il valore da risarcire per qualunque ipotesi di danno di cui alle precedenti lettere ecceda i massimali delle polizze stipulate, i residui oneri risarcitori dovranno intendersi a totale carico del Concessionario.

ART. 9 Lavori di iniziativa comunale

Il Comune di Latina potrà, in ogni tempo, realizzare, sia all'esterno che all'interno degli immobili, nonché presso tutte le aree esterne degli impianti, gli interventi che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di restauro, di manutenzione, anche ove implicanti l'interruzione delle attività sportive, senza obbligo di compenso o diritto a compensazioni di sorta in favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori, con rinuncia del Concessionario a qualunque pretesa, richiesta di risarcimento danni o rimborso che ne siano conseguenza.

ART. 10 Dichiarazione del Concessionario

Il Concessionario, all'atto della consegna, verrà costituito custode degli impianti e dichiarerà di averli attentamente visionati, obbligandosi a restituirli nel termine della Concessione in buono stato manutentivo.

ART. 11 Clausola risolutiva espressa e penali

L'inadempimento da parte del Concessionario di uno degli obblighi previsti in questo contratto darà facoltà al Concedente di risolvere lo stesso, salvo il risarcimento di ogni danno, senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora.

Il contratto sarà risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- *sopravvenienza in capo al Concessionario di situazioni preclusive alla stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione;*
- *sottoposizione del Concessionario a procedure concorsuali;*
- *ritardo, superiore a cinque giorni, nel pagamento delle rate di canone;*
- *omessa voltura delle utenze e delle posizioni tributarie nel termine contrattualmente previsto;*
- *mancata produzione delle polizze assicurative previste dal contratto, degli eventuali rinnovi necessari, nonché la mancata trasmissione delle quietanze di pagamento;*
- *perdita dei requisiti di ordine generale del Concessionario;*
- *scioglimento del Concessionario per qualsiasi causa;*
- *inosservanza del divieto di cessione del contratto;*
- *sub-concessione/locazione degli immobili affidati o affitto a terzi dell'impianto;*
- *utilizzo degli impianti per finalità diverse da quelle previste nel presente contratto.*

Al verificarsi delle sopra elencate ipotesi, la decadenza/risoluzione opererà di diritto, previa comunicazione per iscritto, da parte del Comune di Latina, della volontà di avvalersi della clausola risolutiva.

Nei casi sopra elencati, il Concessionario sarà, altresì, tenuto al risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, eventualmente subiti dal Comune di Latina.

Fatte salve le responsabilità civili e penali, per ogni inadempienza contestata sarà applicata, per ogni giorno o frazione di giorno di ritardo, una penale pari ad euro 100,00, fatto salvo il diritto al risarcimento degli ulteriori danni all'Amministrazione.

Ai fini dell'accertamento delle inadempienze contrattuali, l'Amministrazione può avvalersi del proprio personale dipendente, del Corpo della Polizia locale, di tutti gli altri organi di vigilanza nonché di ogni altro mezzo di prova ritenuto idoneo.

Le contestazioni degli addebiti per comportamenti inadempienti saranno formalizzate al Concessionario a mezzo PEC.

Entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della contestazione, il Concessionario potrà far pervenire, a mezzo PEC indirizzata al Comune di Latina, eventuali memorie e controdeduzioni giustificative della propria condotta.

Entro dieci giorni dal ricevimento di eventuali memorie e controdeduzioni, il Dirigente del Dipartimento competente comunicherà al Concessionario le conclusive determinazioni motivate.

In caso di mancata presentazione o mancato accoglimento delle controdeduzioni, l'Amministrazione procederà all'applicazione delle penali.

L'importo delle penali dovrà essere versato al Comune entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, a mezzo PagoPA trasmesso dall'Ufficio.

ART. 12 Revoca

Il Comune di Latina si riserva di revocare la concessione in qualunque momento, con preavviso di un mese, da comunicare per iscritto, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse. In caso di revoca, il Concessionario non potrà pretendere alcun compenso o risarcimento.

ART. 13 Recesso

È fatta salva la facoltà per il Comune di recedere anticipatamente dal presente accordo, anche qualora l'Ente debba rientrare nella disponibilità dei beni concessi per il completamento delle opere PNRR di iniziativa comunale, impegnandosi ad osservare, in ogni caso, un preavviso di venti giorni, senza diritto del Concessionario a pretese o richieste di compenso e/o risarcimento.

Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso motivato di almeno venti giorni. In tal caso, il Concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canoni, utenze, interventi ed opere, a qualsiasi titolo realizzate, spese ed oneri vari, per il periodo pregresso.

Il recesso dovrà essere comunicato a mezzo PEC o lettera raccomandata.

ART. 14 Restituzione dei locali

Alla scadenza del contratto, ed in tutti i casi di cessazione anticipata, gli immobili consegnati dovranno essere restituiti, entro 5 (cinque) giorni, al Comune di Latina, liberi e sgomberi da persone e cose,

unitamente a tutte le chiavi di accesso, previa sottoscrizione congiunta di apposito verbale di riconsegna.

ART. 15 Personale dipendente del Concessionario

Saranno a carico del Concessionario i contributi previdenziali, assistenziali e assicurativi dovuti per il personale in servizio.

Il Concessionario assicurerà ai propri lavoratori occupati condizioni retributive e normative non inferiori a quelle risultanti dal contratto nazionale collettivo di lavoro di riferimento vigente.

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni controversia, presente e futura, derivante o conseguente in ordine al rapporto di lavoro intercorrente tra l'affidatario e i dipendenti.

ART. 16 Spese del contratto

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto in forma di scrittura privata sono a carico del Concessionario.

ART. 17 Efficacia – forma delle modifica - atti di mera tolleranza

Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

ART. 18 Elezione di domicilio

Il Concedente elegge domicilio presso la propria sede in Latina Piazza del Popolo n. 1.

Il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ART. 19 Comunicazioni

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) e di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

ART. 20 Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Latina.

ART. 21 Trattamento dei dati

Ai sensi del GDPR 2016/679, il trattamento dei dati contenuti nel presente contratto può avvenire esclusivamente per lo svolgimento delle attività oggetto dello stesso e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla legislazione vigente.

ART. 22 Patto di legalità

Le Parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza e di accettare tutte le norme del Patto di legalità, allegato al presente contratto, quale parte integrante, che si impegnano a rispettare.

ART. 23 Disciplina applicabile

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

Latina, _____

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Il Dirigente del Dipartimento X
Avv. Alessandra Pacifico

Per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli: 4, 6, 9, 11, 12, 13 e 20.

Latina, _____

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Il Dirigente del Dipartimento X
Avv. Alessandra Pacifico