



COMUNE DI LATINA

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE TEMPORANEA PER L'USO DELLO STADIO COMUNALE "FRANCIONI" E DEL CAMPO DI CALCIO "EX FULGORCAVI"

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

PREMESSO CHE

- il Comune di Latina è proprietario dello stadio comunale "Francioni" e del campo di calcio "Bondioli";
- con determinazione dirigenziale n. XXXXXXXXX è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica, per la scelta del soggetto interessato alla concessione temporanea in uso dei predetti impianti sportivi per la stagione sportiva 2026/2027, con durata massima sino al 30/06/2027, a titolo oneroso;
- in data XXXXXXXX è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Latina l'Avviso di procedura ad evidenza pubblica;
- nel termine per le ricezione delle offerte sono pervenute le seguenti offerte XXXXXXXXXXXXXXXX
- la Commissione nominata ha individuato quale aggiudicatario, in considerazione della migliore offerta economica presentata da XXXXXXXXXXXXXXXX;
- gli Uffici hanno provveduto alla verifica dei requisiti di ordine generale ex art. 94, 95 e 98 del Codice degli Appalti;

Che con determinazione dirigenziale del XXXXXXXXX si è provveduto ad aggiudicare il contratto a XXXXXXXXXXXXXXXX;

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di Legge, redatta in quadruplica copia

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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 xxx;

- *Concessionario* -

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Ricezione delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente a quanto altro desumibile dalla determinazione Dirigenziale n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx alla quale si rinvia per le argomentazioni di supporto al presente atto.

ART. 2 Oggetto

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Comune di Latina concede in uso a xxxxxxxxxxxx lo stadio comunale "Francioni" e il campo di calcio "Bondioli", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione dei locali siti nella torretta destra e di una stanza posta al secondo piano della torretta sinistra della facciata monumentale di ingresso dello stadio.

Gli impianti saranno destinati allo svolgimento di attività sportive (competizioni, allenamenti, eventi di promozione sportiva, etc...) e ricreative, ove assentibili, previa rilascio di tutte le autorizzazioni previste dalla Legge.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, parte Concedente consegna gli immobili di cui al primo comma al Concessionario (oppure: Successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, gli immobili verranno consegnati al Concessionario, previa redazione di apposito verbale).

Il Concessionario potrà disporre degli impianti, anche con introito di corrispettivi, in caso di eventuali richieste di uso da parte di terzi per eventi di natura sportiva/ricreativa, dovendo, per contro, farsi carico della relativa organizzazione e di tutte le spese connesse.

In ogni caso, il Concessionario non potrà applicare tariffe superiori a quelle stabilite dalla Giunta Comunale, con la deliberazione n. 338/2025, da intendersi comprensive del solo costo per l'affitto degli immobili e per il rimborso delle utenze energetiche (acqua, gas e luce).

Per quanto altro necessario ai fini del proficuo svolgimento delle attività in regime di affitto, il Concessionario dovrà consentire all'utilizzatore di provvedere ad approntare tutti i servizi necessari, salvo motivato diniego del Concessionario e fatta salva la possibilità per il Concessionario di provvedervi direttamente applicando, in aggiunta alle tariffe, ulteriori importi, a prezzi di mercato, per i

servizi supplementari (personale, dotazioni varie, servizi accessori e strumentali, spese di ripristino degli impianti, etc...).

Il Concessionario dovrà, alle condizioni sopra indicate, assicurare il funzionale utilizzo degli impianti sportivi alla società "Latina Calcio 1932 s.r.l.", a sua semplice richiesta, per lo svolgimento degli allenamenti e delle competizioni federali di cui ai "nulla osta" rilasciati dal Comune di Latina, per l'iscrizione della società ai campionati di calcio di serie C, stagione calcistica 2026/2027.

Il Concedente si riserva l'uso gratuito per un massimo di dieci giornate nel periodo di valenza della concessione, per gare/eventi sportivi o manifestazioni di altra natura. Gli oneri per la realizzazione degli stessi saranno a carico del Concessionario.

ART. 3 Durata

La Concessione scadrà naturalmente in data 30/06/2027.

Alla scadenza del contratto, ed in tutti i casi di cessazione anticipata, gli immobili in concessione dovranno essere restituiti, entro 30 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. 4 Canone di Concessione

Il canone mensile di concessione è stabilito in Euro euro xxxxxxxxx, oltre iva al 22%, per un importo complessivo pari ad euro _____.

Ciascuna rata mensile dovrà essere corrisposta entro il termine di 5 giorni dalla ricezione dell'avviso PagoPa che gli Uffici trasmetteranno al Concessionario.

Il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato, né effettuato in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il ritardo, superiore a cinque giorni, nel pagamento delle rate di canone costituisce motivo di decadenza dalla concessione e di risoluzione di diritto del contratto. Tale ritardo determinerà l'automatica costituzione in mora del Concessionario, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali sulle somme dovute, senza necessità di diffida, fatto salvo ed impregiudicato il diritto al risarcimento del maggior danno.

Qualora, una volta scaduto il contratto, il Concessionario continui a detenere gli immobili, nelle more del rilascio o dello sgombero degli stessi, oppure nelle more della stipulazione di un nuovo contratto, il Concessionario corrisponderà all'Ente un'indennità che si conviene, fin da ora, pari al medesimo importo del canone pattuito dal presente contratto.

ART. 5 Cessione contratto e/o sub-locazione

E' espressamente vietata la cessione del contratto nonché la sub-locazione/concessione degli impianti.

ART. 6 Manutenzioni ed ulteriori interventi

Sono a totale carico del Concessionario tutti gli interventi e tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono a totale carico del Concessionario tutti gli interventi di omologazione e di miglioramento, dell'impianto e delle strutture concesse, nonché dei manti erbosi e delle aree a verde, di pulizia dei marciapiedi perimetrali degli impianti (ove non di competenza dell'Azienda Comunale), nonché di ogni altro intervento necessario per l'utilizzo degli impianti, 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), impiantistica sportiva (D.M. 18/03/1996) e alle disposizioni delle Autorità o Federazione sportiva di riferimento.

Sono, altresì, a carico del Concessionario tutte le opere, le relative spese e gli adempimenti necessari all'ottenimento dell'agibilità degli impianti (a titolo esemplificativo: segnalazioni certificate di agibilità, parere delle Commissioni di Vigilanza per il Pubblico Spettacolo, SCIA anti-incendio, dichiarazioni di conformità degli impianti, intestazione/voltura del Certificato di Prevenzione Incendi...), anche ove rearsi necessari in corso di rapporto, e nessuna indennità o compenso consequenziale essere richiesto al Comune dal Concessionario.

Sono, altresì, a carico del Concessionario tutte le opere, le relative spese e gli adempimenti necessari all'ottenimento dell'omologazione sportiva degli impianti.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo, anche di addizione o miglioria, devono essere previamente comunicati ed autorizzati dai competenti uffici comunali e dalle ulteriori Autorità, che si esprimeranno al riguardo con una propria valutazione di fattibilità, potendo, in qualsiasi momento, effettuare verifiche, controlli e sopralluoghi.

Tutte le opere di cui al presente articolo saranno acquisite in proprietà dall'Ente al termine di scadenza naturale o, per qualsiasi motivo, anticipata del Contratto, fatta eccezione per le opere separabili che l'Ente valuterà come prive di interesse.

ART. 7 Oneri accessori

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

Sono interamente a carico del Concessionario le spese relative alla fornitura di acqua, di energia elettrica, di gas, spese telefoniche, TARI, tasse pubblicitarie ed altri tributi ove dovuti. Tutte le volture e le attivazioni dovranno essere completate entro 30 giorni dalla consegna degli immobili.

È fatto divieto al Concessionario di introdurre negli immobili oggetto dell'affidamento, materiali e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione del Concedente.

Il Concessionario dovrà applicare al personale i contratti collettivi della categoria di appartenenza oltreché provvedere agli obblighi retributivi, contributivi ed assicurativi previsti dalla Legge.

ART. 8 Responsabilità – Assicurazioni

Il Concessionario è, ad ogni effetto di Legge, costituito custode degli immobili concessi, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare dal o 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 a stipulare e a mantenere senza soluzioni di continuità, per tutta la durata della Concessione e, comunque, sino alla riconsegna degli immobili:

1) polizze assicurative RCT/RCO, con oneri a proprio carico, 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 di lavoro, a copertura di tutti i danni connessi all'esecuzione di quanto previsto nel Contratto, con espressa estensione della copertura ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande che esoneri il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità. Le polizze dovranno avere i seguenti massimali iniziali:

- RCT Responsabilità civile verso i terzi:

- euro 4.000.000,00 (euro quattro milioni) per ciascun soggetto, animale o bene danneggiato;

- RCO Responsabilità civile verso i prestatori di lavoro:

- euro 4.000.000,00 (euro quattro milioni) per ciascun soggetto, animale o bene danneggiato;

2) stipula di polizza assicurativa, con oneri a carico del Concessionario, di tipo *“Globale fabbricati e rischi conduzione di immobili”*, avente ad oggetto tutti gli immobili consegnati, contro ogni tipo di rischio, anche di natura catastrofale, con massimale pari ad euro 4.000.000,00.

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 Autorizzazione all'accesso

Il Concessionario si impegna a consentire al Concedente, o ai suoi incaricati, l'accesso negli immobili oggetto del presente contratto, anche senza preavviso, per controllare, in qualunque momento, lo stato di manutenzione degli stessi ed, in generale, per ogni altra finalità.

ART. 10 Dichiarazione del Concessionario

Con la consegna degli impianti sportivi, il Concessionario è costituito custode degli impianti e dichiara di averli attentamente visionati e trovati idonei all'uso convenuto, obbligandosi a restituirli nel termine della Concessione in buono stato manutentivo.

ART. 11 Clausola risolutiva espressa e penali

L'inadempienza da parte del Concessionario di uno degli obblighi previsti in questo contratto consentirà al Concedente di risolvere il contratto per fatto e colpa del Concessionario stesso oltre il risarcimento di ogni danno, senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora.

Le circostanze di seguito elencate costituiscono cause di decadenza dalla concessione nonché clausole risolutive espresse del contratto ex art. 1456 c.c.:

- sopravvenienza 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 mensili di canone;
- scioglimento della Società – Concessionaria per qualsiasi causa;
- inosservanza del divieto di cessione del contratto nelle modalità previste nel presente contratto;
- 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;
- inosservanza di qualsivoglia disposizione contrattuale che impedisca lo svolgimento delle competizioni (anche solo di una competizione) e degli allenamenti di cui all'art. 2 del presente contratto;
- utilizzo degli impianti per finalità diverse da quelle previste nel presente contratto.

ART. 12 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. 13 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 od operanti solo se

adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o 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. 14 – 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. 15 - Recesso

Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso motivato di almeno un mese. 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 al Comune di Latina a mezzo PEC o lettera raccomandata.

Il Comune di Latina potrà sempre recedere dal presente contratto, osservando un preavviso di almeno un mese, anche, ma non esclusivamente, nell'ipotesi in cui si renda necessario stipulare il contratto e/o consegnare gli impianti sportivi al soggetto concessionario/aggiudicatario della gara CIG BB7650936E, avente ad oggetto l'affidamento in concessione pluriennale del servizio di gestione dello stadio comunale "Francioni" e del campo di calcio "Bondioli", di cui alla determinazione dirigenziale n. 312/2026, come integrata dalla determinazione dirigenziale n. 595/2026.

In tale ipotesi, il Concessionario si impegna a collaborare con il Concedente e con il nuovo concessionario/aggiudicatario della gara CIG BB7650936E ai fini della più tempestiva e proficua transizione tra gli operatori.

ART. 16 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. 17 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 sociale in XXXXXXXXXXXXXXXX.

ART. 18 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. 19 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. 20 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. 21 Disciplina applicabile

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente accordo, troverà applicazione la normativa generale in tema di concessioni amministrative, il Codice Civile e i Regolamenti Comunali.

Latina, _____

Per il Comune di Latina
Il Dirigente del Dipartimento X
Avv. Alessandra Pacifico

Il Concessionario

Per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli: 2, 6, 8, 11, 14, 15, 16, 19.

Latina, _____

Per il Comune di Latina
Il Dirigente del Dipartimento X
Avv. Alessandra Pacifico

Il Concessionario
