



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

SCHEMA CONTRATTO CONCESSIONE IN LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO DI UN IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA ALDO MORO COSTITUITO DA N. 2 CAMPI DI CALCIO A CINQUE (CALCETTO), LOCALI SPOGLIATOIO ED AREE ESTERNE

L'Amministrazione Comunale di Pompei (C.F. 00495640633), in persona dell'arch. Gianfranco Marino – Dirigente del VI Settore Tecnico LL.PP., nato a Castellammare di Stabia (NA) il 12.08.1969, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di agire e di stipulare in nome, per conto, e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, ai sensi dell'art. 167, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, di seguito **locatrice**

E

Il Signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. __, C.F. _____, di seguito **conduttore**;

PREMESSO CHE:

- con Delibera di C.C. n. 24 del 30/09/1994 è stato formulato atto di indirizzo, e approvato il relativo schema di convenzione, per la *concessione delle strutture sportive di quartiere*;
- Delibera di G. C. n. 144 del 22/07/2021 con la quale veniva formulato *Atto di indirizzo per l'affidamento in concessione o adozione a terzi di alcuni beni di proprietà del Comune di Pompei* tra cui anche la struttura sportiva oggetto del presente contratto;
- Con Determina VI Settore n. ___ del _____ è stata indetta procedura ad evidenza pubblica per la locazione, con offerta al rialzo, a favore di Associazioni e/o Società Sportive dell'impianto sportivo sito in via Aldo Moro identificato catastalmente al Foglio



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

15 p.la 817 e costituito da n. 2 campi di calcio a cinque (calcetto), locali spogliatoio ed aree esterne;

- Con Determina VI Settore n. _____ del _____ inseguito ad espletamento della procedura è stato concesso in locazione l'immobile in oggetto al Sig. _____

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Oggetto del contratto.

Il conduttore si impegna ad assumere in locazione Impianto sportivo di proprietà comunale sito in Pompei alla via Aldo Moro, di superficie complessiva di circa mq.3.800, costituito da n. 2 campi di calcio a cinque (calcetto), locali spogliatoio e aree esterne.

L'accesso e l'uso degli impianti va garantito a tutti i cittadini secondo la valorizzazione del principio dello sport per tutti, quale pratica ad ogni età con fine sociale e di prevenzione della salute.

La locatrice si impegna a far pienamente godere al conduttore l'immobile oggetto di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso dei requisiti amministrativi e di legge.

Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione della locatrice, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Oneri di manutenzione straordinaria e ordinaria

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, quali rilevanti interventi sulla parte strutturale dello stesso, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi da parte del concessionario.

Restano a carico del concessionario tutte le opere propedeutiche alla rifunzionalizzazione dell'intero plesso concesso in locazione, e cioè le seguenti opere rilevate a seguito di sopralluogo esperito per la verifica di consistenza dello stato dei luoghi, e cioè:

- messa in sicurezza dei pali di illuminazione;
- ripristino pavimentazione con eventuale sostituzione generale delle aree pertinenziali dei campi da gioco;
- ripristino per la messa in sicurezza e per il decoro della recinzione esistente in parte divelta e non a norma e relativa ripermetrazione secondo l'effettiva consistenza del lotto;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali spogliatoio e docce anche attraverso la sostituzione degli infissi;
- messa a norma degli impianti idrotermosanitari ed elettrici anche attraverso la sostituzione di elementi e/o apparecchiature.

E' a carico del concessionario qualsiasi altro tipo di lavoro per il miglioramento e potenziamento dell'area, anche con interventi edili ampliativi.

In particolare il concessionario è obbligato a realizzare entro 120 giorni successivi alla consegna delle aree, che avverrà con atto successivo alla sottoscrizione del presente Contratto, gli



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

interventi proposti al punto 7) della propria offerta migliorativa, in allegato, che si intende integralmente riportata, e che sinteticamente si riportano di seguito:

1. Efficientamento Energetico;
2. Abbellimento;
3. Rimodernamento spogliatoi;
4. Sostituzione manto sintetico;
5. Sostituzione reti metalliche e nylon;
6. Pulizia;
7. Giostrine e gonfiabili fissi;
8. Campo di bocce.

Per ogni intervento il concessionario deve fare comunicazione all'Ufficio Patrimonio al fine di ottenere preventiva autorizzazione dal dirigente del settore competente. In questa ipotesi, le opere divengono di proprietà comunale alla scadenza naturale della concessione.

Tutte le spese di manutenzione ordinaria relative all'intero complesso sportivo sono a carico della concessionaria, compresa la manutenzione ordinaria effettuata sui manufatti, sulle recinzioni ed ogni altra attrezzatura connessa con la gestione dello stesso.

La manutenzione ordinaria del verde, la cura ed il relativo decoro compete alla concessionaria.

Il Comune ha la facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, in danno alla concessionaria, i lavori necessari per il regolare funzionamento dell'impianto, oltre che per il decoro, qualora detta concessionaria, preventivamente diffidata, non vi ottemperi nel termine assegnatole

4) Servizi disponibili per l'Amministrazione Comunale

Il concessionario, dovrà mettere a disposizione a titolo gratuito i seguenti servizi, ed in particolare, per gli obiettivi che si vogliono realizzare col progetto "Miglioriamo il Futuro",



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

segnatamente a quanto previsto al punto 5) della propria offerta migliorativa, in allegato, che si intende integralmente riportata, e che sinteticamente si riporta di seguito:

1. Anziani
2. Plessi scolastici
3. Diversamente abili
4. Persone economicamente svantaggiate
5. Donne
6. Lo sport come momento di aggregazione tra diverse culture e lingue

5) Durata della concessione e canone annuo

La durata della concessione è fissata in anni 5 (cinque), decorrenti dal giorno del verbale di consegna.

Il canone annuo è fissato in € _____ (_____/00), esso dovrà essere versato in canoni bimestrali anticipati di € _____, entro il giorno 5 del bimestre di riferimento, mediante bonifico bancario sul c/c della Tesoreria Comunale – Banca _____, intestato al Comune di Pompei Servizio Tesoreria avente cod. IBAN _____ - assumendosi ogni responsabilità all'accertamento di qualsiasi cambio di Istituto di credito da parte del concedente.

Detto canone sarà rivalutato annualmente in base al 100% agli indici ISTAT con l'indice FOI, senza necessità di alcuna richiesta in tal senso da parte del Comune.

Alcun ritardo è ammesso per il pagamento del canone di locazione mensile.

La concessionaria non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

La parte concessionaria versa l'importo complessivo di € _____ (_____/_____) pari a due mensilità del canone di



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

concessione in locazione, con assegno circolare alla parte concedente quale deposito cauzionale.

Tali somme a deposito saranno restituite al termine della concessione previa verifica dello stato del plesso e dell'osservanza di ogni obbligazione che derivi dal presente contratto. Non si terrà conto tenendo conto dello stato dell'impianto sportivo derivante dalla vetustà dello stesso o del normale uso cui è adibito.

6) Destinazione dell'impianto sportivo e subaffitto

L'impianto sportivo si concede in locazione solo per l'attività sportiva, con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella della concessionaria.

E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

7) Oneri e penali a carico del concessionario

La concessionaria dovrà esporre, con chiarezza e massima visibilità, le tariffe stabilite ed approvate ogni anno dall'Amministrazione Comunale tenendo conto della rilevanza sociale dei servizi, per l'utilizzo degli impianti all'interno dei medesimi.

La proposta di tariffe deve essere presentata dalla concessionaria entro il 10 dicembre dell'anno precedente e contenere il confronto con le tariffe vigenti, che verrà approvata dall'Ente entro il 31 dicembre di ogni anno.

La concessionaria dovrà rendere l'impianto assegnato idoneo alle attività da svolgersi.

Le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe saranno a favore della concessionaria.

Per le prestazioni di servizi resi dovrà essere osservata la normativa vigente.

La concessionaria risponde, inoltre, dei danni di responsabilità civile verso terzi per persone e cose (ricomprendendo nei terzi sia gli addetti, che coloro che entrano nell'impianto a qualsiasi titolo), provvedendo a mantenere coperti di assicurazione della responsabilità civile, i terzi per



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

danni ed infortuni che dovessero manifestarsi in conseguenza all'attività dell'impianto, all'interno dell'immobile o nel suo ambito e pertinenza, con massimali di polizza non inferiori ad € 750.000,00 per ogni sinistro e ad € 250.000,00 per persona.

La concessionaria si obbliga a consegnare copia della Polizza stipulata entro un mese dalla stipula del presente contratto.

La mancata stipula di detto contratto di assicurazione risolverà ipso iure il presente contratto.

La concessionaria dovrà prendere atto dei rischi specifici esistenti ed assumerà a proprio carico l'obbligo di adottare le misure di sicurezza e di prevenzione per la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori e degli utenti, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008, e a comunicare il nominativo del Responsabile entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La concessionaria è, altresì, responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità dell'impianto sportivo e dovrà provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare senza indugio al Comune ogni accadimento riconducibile ad adempimenti posti a suo carico dal presente atto, che dovesse pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia.

I rapporti di convenzione per l'esercizio di tornei, singole manifestazioni e altre attività con finalità diverse da quelle proprie dell'impianto, che richiedono l'uso temporaneo dello stesso da parte di altri soggetti, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo, anche temporaneo, per finalità diverse da quelle proprie dell'impianto può avvenire con autorizzazione derivante da deliberazione della Giunta Comunale.

Il soggetto concessionario ha l'obbligo di uniformarsi e rispettare tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Ove non attenda o non rispetti in tutto o in parte tali obblighi, e a tutto quello indicato in sede di gara, ovvero violi le disposizioni contenute nel presente atto e quello dell'avviso pubblico, oltre a incorrere nella possibilità di decadenza, alla concessionaria verranno applicate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie, ai sensi e con le modalità di cui alla Legge 24/11/1991 n.689 e del TUEL, art. 7 bis comma 1:

- a. uso dell'impianto per finalità diverse senza preventiva autorizzazione: € 500,00
- b. per ogni giorno di mancata effettuazione delle attività, escluse le cause di forza maggiore: € 300,00
- c. mancata effettuazione della manutenzione ordinaria in tutte le aree: sportiva di supporto ed esterna: € 500,00
- d. mancata effettuazione servizio di pulizia nelle aree suddette: € 300,00;
- e. mancata esposizione tariffe o comunicazione al Comune: € 300,00
- f. mancato rispetto delle norme igieniche e regolamentari previste dalle normative vigenti: € 500,00.
- g. mancato rispetto delle norme legislative e regolamentari relative all'esercizio dei servizi connessi all'attività sportiva: € 500,00
- h. per ogni giorno di ritardo dalla richiesta, anche informale, del responsabile del Comune appaltante, nell'esecuzione di intervento posto a carico dell'aggiudicatario ai sensi del presente avviso: € 50,00.

Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione, inoltrata dal responsabile del Comune appaltante.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti, previa diffida da parte dell'ufficio Patrimonio, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare la decadenza della concessione con effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità di richiesta di risarcimento danni.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Nulla sarà invece riconosciuto alla concessionaria inadempiente.

L'Amministrazione Comunale, attraverso il personale del Servizio Patrimonio e del Servizio LL.PP., si riserva di verificare e controllare periodicamente e/o in qualsiasi momento, il rispetto delle prescrizioni legislative, delle norme regolamentari, nonché delle disposizioni contenute nelle singole convenzioni stipulate.

8) Interruzione di servizi

Il concessionario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dell'attività sportiva, per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Oneri accessori

Le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, tarsu, oltre alle spese per il riscaldamento sono assunte a carico diretto della concessionaria.

10) Dichiarazione della concessionaria

La concessionaria dichiara di non avere contenzioso in atto con l'Amministrazione e si impegna a non intraprendere alcun azione legale per fatti verificatisi fino alla data della sottoscrizione del presente contratto.

11) Risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. il concedente ha facoltà di risolvere la concessione oggetto del presente contratto quando:

- a. la concessionaria non paghi il canone di concessione puntualmente e con le modalità previste;
- b. rifiuti o renda inattuabile la ispezione ai locali ed all'impianto sportivo;
- c. violi il divieto di subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque titolo, oppure adibiscano l'impianto sportivo ad attività contrastante con la destinazione di impianto sportivo per il quale è stato concesso;



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

- d. esegua opere di qualunque genere senza aver ottenuto il permesso scritto dal Comune di Pompei.

Nel caso il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte concessionaria, questa perderà a titolo di penale ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte concedente in forza del presente contratto.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte concedente, al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte concessionaria.

12) Imposte

Le spese di registrazione e bolli del presente contratto sono a carico del concessionario.

13) Norme transitorie

Per l'anno in corso, le tariffe stabilite ed approvate ogni anno dall'Amministrazione Comunale di cui all'art. 7, dovranno essere presentate dalla concessionaria entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e contenere il confronto con le tariffe vigenti, tenendo conto della rilevanza sociale dei servizi, per l'utilizzo degli impianti all'interno dei medesimi, ed approvate entro i successivi trenta giorni dall'Amministrazione.

14) Modifiche

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

15) Tutela della privacy

Il Comune di Pompei, nella persona del suo costituito Dirigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675 e successive modificazioni, informa la concessionaria che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Di quanto precede, il presente contratto su testo scritto con strumento informatico, consta di n. 3 fogli dattiloscritti, di cui si occupano n. 6 facciate.

Le costituite parti, dopo lettura del presente contratto lo approvano e lo dichiarano conforme al loro volere, firmando a margine dei fogli intermedi e sottoscrivendolo come segue:

14) Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 3) Durata e tacito rinnovo; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Oneri accessori; 7) Cauzione; 9) Divieto di sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 13) Spese di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

IL CONDUTTORE

IL LOCATARIO

Arch. Gianfranco Marino