

CONTRATTO DI CONCESSIONE AD USO DELLO STADIO COMUNALE

“DINO MANUZZI” E DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI VILLA SILVIA

premesso che:

---

---

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto i  
componenti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 - OGGETTO**

Il Comune di Cesena, come rappresentato, di seguito denominato  
Concedente, concede in uso a \_\_\_\_\_, di seguito denominato  
Concessionario, che accetta, a mezzo come sopra, quanto segue:

- l'intero impianto sportivo Stadio Comunale "D. Manuzzi" sito in via dello Stadio a Cesena;
- l'intero Centro Sportivo Comunale "Villa Silvia" sito in via Casalecchio;
- licenza commerciale per l'esercizio delle attività per la somministrazione di alimenti e bevande.

**ART. 2 - CONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

Il Concedente consegna al Concessionario quanto segue:

- Stadio Comunale "D.Manuzzi" sito in via dello Stadio, intendendo l'intero complesso sportivo per una capienza determinata dalla C.P.V. che attualmente risulta così articolata: tribune (capienza 1.908), gradinate coperte (capienza 9.600), curve (capienza 12.416), per un totale di 23.924 posti, spalti, campo da gioco ed il manto erboso, oltre a tutte le relative pertinenze compresi tutti gli impianti tecnologici, così come perimetrato in rosso nella planimetria allegata alla lettera "A", distinto al Catasto Terreni del Comune di

Cesena (FC) al foglio 127 con la particella 451, Ente Urbano di Ha. 03.37.15.

Si precisa che all'interno della tribuna esiste un punto di ristoro, ubicato all'interno della sala stampa, che fornisce un servizio gratuito agli addetti e alle personalità.

- Impianto sportivo "Villa Silvia" sito in via Casalecchio, costituito da n.2 campi regolamentari, (campi A e B), n.1 campo di ridotte dimensioni (campo C) e di tutti gli spazi ed i servizi annessi compresi entro le recinzioni esterne, così come meglio perimetrato in rosso nella planimetria allegata alla lettera "B" e identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena (FC) al Foglio 142 mappale 83 Ente urbano di Ha. 03.06.07 e al Foglio 159 mappale 5 Ente Urbano, di Ha. 02.23.03 e mappale 172, frutteto di classe 2, di Ha. 00.11.27,

- licenza commerciale per l'esercizio delle attività per la somministrazione di alimenti e bevande da svolgersi esclusivamente all'interno dello stadio comunale.

Il Concessionario si impegna a mantenere gli impianti sportivi di cui sopra in buono stato manutentivo, ai sensi degli artt.1587 e 1588 del C.C. sino alla loro restituzione.

Ogni danno ai suddetti impianti sportivi, anche da parte di terzi o vandali, debitamente documentato, verrà posto a carico del Concessionario.

Inoltre il Concessionario medesimo si impegna a mantenere con cura tutta l'attrezzatura eventualmente assegnatagli e facente parte degli impianti suddetti, oltre a riconsegnarla alla scadenza contrattuale in buone condizioni di stato e funzionalità.

### **ART. 3 – UTILIZZO**

Gli impianti sportivi concessi in uso col presente atto dovranno essere

utilizzati dal Concessionario prioritariamente per attività sportive, e soprattutto per manifestazioni di tipo calcistico.

Il Concessionario potrà comunque svolgere, presso entrambe le strutture, eventi anche non sportivi, previa autorizzazione del Comune di Cesena.

In particolare lo stadio comunale potrà essere utilizzato dal Concessionario, oltre che per la funzione originaria (attività sportiva di tipo calcistico), anche per le attività connesse:

- all'utilizzo degli spazi interni ed esterni dello stadio, per l'organizzazione di meeting, convention, ed altri eventi a scopo commerciale, sportivo, artistico e culturale a favore del territorio;

- ad avviare, negli appositi spazi interni ed esterni dello stadio, un'attività di ristorazione funzionale e strumentale all'attività di cui sopra.

#### **ART. 4 - DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto decorre dalla data di sottoscrizione e per la durata tre anni, senza possibilità di tacito rinnovo e senza obbligo di disdetta che viene data ora per allora.

#### **ART. 5 - CANONE ANNUO DI CONCESSIONE**

Il Concessionario corrisponderà al Concedente un canone annuo di concessione così ripartito:

- di Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00) oltre IVA, nel caso in cui la squadra calcistica militi nei campionati italiani di serie D e C;

- di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00) oltre IVA, nel caso la squadra calcistica militi nel campionato italiano di serie B.

In entrambi i casi, il canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate, alla scadenza indicata nell'avviso di pagamento (bollettini, MAV,

etc.).

Il canone di cui al precedente comma 1 verrà aggiornato annualmente, per l'intera durata del contratto di concessione, dall'inizio del secondo anno di concessione, in base al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, riferita al secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone. L'aggiornamento è automatico senza necessità che il Concedente ne faccia richiesta con comunicazione scritta.

Il Concessionario non potrà - adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere - ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone o degli altri oneri accessori, costituisce in mora il Concessionario.

Alla scadenza di cui sopra per il pagamento della rata, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

Inoltre il mancato pagamento totale o parziale di una rata del canone, della relativa mora o degli oneri accessori, entro il termine indicato dagli uffici competenti, dà diritto al CONCEDENTE all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile.

#### **ART. 6 - ACCESSIBILITA' AGLI IMPIANTI**

E' facoltà del Concedente, in qualsiasi momento, successivamente ad una comunicazione e concordemente al Concessionario, con preavviso di almeno 30 giorni, occupare tali impianti sportivi per interventi di manutenzione straordinaria, per l'esecuzione di progetti di sistemazione o adeguamento, per

la sistemazione esterna delle aree, per lavori sulla viabilità e sui parcheggi, sulle aree verdi, ecc.

Avranno libero ingresso agli impianti i funzionari incaricati dall'Amministrazione aventi specifiche mansioni di controllo e sorveglianza.

#### **ART. 7 – DIRITTI DEL CONCEDEnte**

Allo scopo di favorire la partecipazione cittadina, con particolare riferimento ai ceti meno abbienti e dei giovani fino al 14° anno di età, il Concedente potrà richiedere il contenimento dei prezzi con particolare riguardo ai posti popolari.

In ogni caso il Concessionario si atterrà a quanto stabilito in campo nazionale dalle leggi vigenti in materia.

#### **ART. 8 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è considerato responsabile:

- della custodia degli impianti sportivi concessi e del loro regolare uso;
- dell'osservanza e di far osservare tutte le prescrizioni ed i divieti previsti dalla legge, dai Regolamenti e dalle norme in vigore, oltre a quelle stabilite di volta in volta dalle autorità competenti, nonché le normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni;
- del mantenimento in buono stato manutentivo ed efficienza dei campi da calcio, di tutti gli impianti sportivi con le relative pertinenze, delle strutture, dei locali, di tutta l'impiantistica, delle attrezzature e di quant'altro ivi concesso;
- della conduzione degli impianti sportivi nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni in materia di pubblica sicurezza;
- del controllo dell'ingresso degli utenti e degli addetti ai lavori, oltre al controllo ed il rispetto, da parte di chiunque, della gestione e dell'uso degli impianti sportivi concessi;

- dell'informare tempestivamente gli uffici tecnici comunali in caso di danni a strutture ed impianti;

- del contegno e della disciplina del pubblico, dei giocatori e di terzi durante le manifestazioni pubbliche, allenamenti, ecc., oltre a farsi carico dei danni cagionati da chiunque e derivanti da azioni vandaliche;

- del controllo per impedire la manomissione da parte di chiunque degli impianti termici, elettrici e tecnologici in genere;

- del regolare possesso delle licenze, delle autorizzazioni prescritte dalla legge per l'utilizzo degli impianti sportivi e delle attività ivi svolte.

#### **ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, a propria cura e spese, è tenuto, oltre a quanto previsto al precedente art. 8, a:

- eseguire la sistemazione e la pulizia dei piazzali, degli spazi interni e delle zone destinate al pubblico;

- eseguire la sistemazione e la pulizia dopo ogni partita, manifestazione ed allenamento e ogni qualvolta risultasse necessario agli interi impianti sportivi (aree e locali destinati al pubblico, ai giocatori, al personale delle società e a quello di servizio);

- eseguire la manutenzione ordinaria, la piccola riparazione, la gestione ed il funzionamento di tutti gli impianti tecnologici (impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda, impianti elettrici, di illuminazione e strutture connesse, impianti telefonici, idrico-sanitari, gli scarichi, gli impianti di irrigazione e drenaggio, gli impianti antincendio, macchine fisse, ecc.);

- sgomberare la neve all'interno degli impianti sportivi concessi, dalle tribune, dalle curve e dalle gradinate coperte, comprese le aree destinate al pubblico;

- eseguire la manutenzione, riparazione e sostituzione delle macchine mobili

nonché di tutte le attrezzature concesse;

- eseguire la manutenzione ordinaria dei campi da calcio e degli impianti ad esso connessi;

- eseguire la pulizia di eventuali scritte con idonei prodotti di tutte le parti strutturali compreso i pannelli esterni di tamponamento e delle rampe di accesso;

- eseguire la manutenzione ordinaria e di piccola riparazione di tutte le strutture degli impianti sportivi concessi, sia su strutture principali che secondarie, compresa la sostituzione di elementi deteriorati dall'uso;

- non utilizzare od occupare alcun locale come deposito di sostanze infiammabili e/o esplosive;

- non modificare le attuali destinazioni d'uso dei locali, se non a seguito di autorizzazione scritta del Concedente;

- rispettare la capienza degli impianti sportivi, indicata dalle norme e nei verbali della C.P.P.V.L.P.S.

Qualora gli obblighi di cui sopra non dovessero essere rispettati con dovuta solerzia e tempestività il Concessionario verrà ritenuto responsabile di tale inerzia.

#### **ART. 10 - UTENZE**

Sono interamente a carico del Concessionario, oltre agli obblighi di cui al precedente art. 9, tutte le utenze, le spese per consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere, oltre alle spese di gestione e di pulizia di entrambi gli impianti sportivi oggetto del presente contratto. Il Concessionario provvederà direttamente all'intestazione di tutti i

contatori per le utenze.

#### **ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLO STADIO**

##### **"D.MANUZZI" e "VILLA SILVIA"**

La manutenzione straordinaria sia dello stadio comunale "D.Manuzzi" che del centro sportivo "Villa Silvia" rimane in capo al Concedente.

Il Concedente si assume l'onere relativo alla pulizia e sgombero della neve dalle strade esterne di accesso e dal piazzale d'ingresso allo stadio comunale.

#### **ART. 12 - AUTORIZZAZIONI PER LAVORI**

Qualsiasi eventuale lavoro di sistemazione ed adattamento dei locali oggetto del presente contratto, proposto dal Concessionario, dovrà essere sempre autorizzato preventivamente dal Concedente ed essere eseguito sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale.

#### **ART. 13 - ASSICURAZIONI E LICENZE**

Il Concessionario ha l'obbligo di provvedere alla stipula di opportune polizze assicurative su tutti gli impianti sportivi concessi, e sulle attrezzature ivi contenute, contro i rischi derivanti da incendi e a copertura delle responsabilità civili verso terzi, oltre a tutelarsi con apposite polizze contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso personale dipendente o terzi o cose di terzi derivanti dall'uso dell'immobile e degli impianti concessi, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi in tali impianti, con massimali rispettivamente pari ad almeno Euro 7.500.000,00 per polizze contro incendi e pari almeno a Euro 5.000.000,00 per polizze per R.C.

Il Concessionario dovrà essere in possesso delle autorizzazioni, licenze e



quant'altro occorre per lo svolgimento regolare delle diverse attività all'interno dei singoli impianti sportivi concessi.

#### **ART. 14 – UTILIZZO DA PARTE DI TERZI**

Il Concessionario avrà facoltà di accogliere le richieste di altre Società per l'utilizzo sportivo di tali impianti.

In particolare per l'impianto sportivo "Villa Silvia", considerata la necessità di favorire la crescita delle associazioni sportive minori e dell'associazionismo sportivo nel suo insieme attraverso una gestione aperta delle strutture sportive comunali, il Concessionario, compatibilmente con le proprie esigenze, potrà rendere disponibile la struttura o un campo per le società sportive del territorio comunale nelle giornate di sabato e domenica.

Il costo di utilizzo dovrà essere concordato fra Concessionario e la società sportiva richiedente.

Il Concedente si riserva la possibilità di utilizzare direttamente, o in collaborazione con terzi, tali impianti (stadio comunale "D.Manuzzi" o impianto sportivo "Villa Silvia") e servizi annessi (bar, ecc.), per i propri scopi, finalità o esigenze, in almeno 6 giornate l'anno, anche per eventi di qualsiasi tipo, quali partite per beneficenza, manifestazioni, concerti o altro. Le date per tale utilizzo da parte del Concedente saranno definite in accordo con il Concessionario in relazione al proprio calendario sportivo, con la possibilità di utilizzare, anche in tali occasioni, i campi da calcio veri e propri (parte inerbita), previo accordo con lo stesso Concessionario circa le cautele da adottare per proteggere i campi stessi.

Il Concessionario si impegna sin da ora, per le 6 giornate sopra citate, a mettere a disposizione l'impianto sportivo richiesto dal Concedente, nonché

tutti i servizi annessi e connessi relativi al buon funzionamento dell'impianto stesso.

Per tali esigenze il Concessionario si impegna a fornire tutta la collaborazione necessaria, ma ne rimane esonerato per quanto riguarda le spese conseguenti.

I costi di utilizzo degli impianti (utenza, pulizie, ecc.) sono a carico del Concessionario il quale successivamente verrà rimborsato dall'utilizzatore o direttamente dal Concedente, previa presentazione delle spese sostenute e debitamente documentate.

#### **ART. 15 – RECESSO ANTICIPATO**

Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi.

Il Concedente potrà altresì recedere anticipatamente con preavviso di almeno 6 (sei) mesi in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo.

#### **ART. 16 – REVOCA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

In caso di inadempimento del Concessionario anche di uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto, il Concedente può:

1) revocare immediatamente la concessione, senza alcun preavviso, nel caso in cui ritenesse il comportamento del Concessionario lesivo della pubblica sicurezza;

2) nei casi di grave disservizio, richiamare formalmente il Concessionario con comunicazione scritta ai suoi obblighi e doveri, al fine di far adempiere entro congruo termine. Se il verificarsi della negligenza nei confronti di tali obblighi dovesse continuare, si ha il recesso dalla concessione, previa comunicazione scritta da inviarsi almeno 15 giorni prima della data fissata per il recesso,

salvo l'eventuale risarcimento dei danni a favore del Concedente o di terzi;

3) in genere, comunicare la mancata applicazione del presente contratto al fine di provvedere ad una soluzione immediata ed adeguata. Il protrarsi di tale condizione senza che il Concessionario prenda gli opportuni provvedimenti, darà diritto all'applicazione di una penale pari a Euro 100,00 per ogni giorno di mancata applicazione. Nel caso in cui fosse necessario provvedere ad un'altra comunicazione, in quanto il Concessionario continuasse ad essere negligente nel porre rimedio alle problematiche esposte, il Concedente potrà applicare il recesso di cui al punto 2) del presente articolo.

Nei casi sopra citati il Concedente potrà procedere al prelievo totale o parziale del deposito cauzionale.

#### **ART. 17 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, e a titolo di deposito cauzionale, il CONCESSIONARIO ha prestato idonea cauzione mediante \_\_\_\_\_, escutibile a prima richiesta, rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per un importo di €. \_\_\_\_\_

(Euro \_\_\_\_\_) della durata di anni 3 (tre) con validità fino al 180° giorno successivo la scadenza della concessione. La fideiussione bancaria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del CONCEDENTE, escutibile a prima richiesta.

#### **ART. 18 – PUBBLICITA'**

Si riconosce al Concessionario la possibilità di gestire direttamente o far gestire o sub-concedere a terzi, e comunque a società specializzate nel

campo pubblicitario, ogni forma di pubblicità visiva e sonora all'interno dello stadio comunale "D.Manuzzi", nonché all'interno di "Villa Silvia".

Il Concessionario potrà comunque permettere il normale svolgimento della pubblicità nelle postazioni ivi preposte.

Il Concessionario è autorizzato alla pubblicità sonora nell'ambito dell'impianto in concessione così come alla gestione del punto ristoro al pubblico durante gli allenamenti e le partite, per le quali dovrà procurarsi le relative licenze di esercizio. In ogni caso la Concessione del punto di ristoro ha carattere esclusivamente accessorio e strumentale rispetto alle attività svolte nell'impianto.

Al Concessionario è concesso il diritto di denominare e far denominare lo stadio comunale "D. Manuzzi" con un marchio commerciale - c.d. naming rights - e quindi a titolo esemplificativo, con la denominazione di "MARCHIO STADIUM" ad integrazione dell'attuale intitolazione, nonché di utilizzare e far utilizzare tale denominazione in qualsiasi contesto e per qualsiasi finalità.

Al Concessionario è concesso il diritto di apporre negli spazi interni ed esterni dello stadio, eventuali strutture autoportanti di cartelli contenenti il naming e i segni distintivi dello sponsor, previamente autorizzati dalle competenti autorità pubbliche, precisandosi che tale marchio commerciale dovrà essere prioritariamente scelto nell'ambito di aziende con sede principale nelle Province della Romagna – Forlì, Cesena, Ravenna, Rimini – e che hanno uno stretto rapporto con il nostro territorio sia in termini di occupazione, attività economica che di immagine.

"Il naming rights" ed i segni distintivi dello sponsor, che fruirà degli impianti pubblicitari, non potranno avere contenuti in conflitto con le normali attività

istituzionali e non potranno riguardare:

a) propaganda di natura politica, sindacale, religiosa, filosofica;

b) pubblicità diretta o collegata alla promozione o distribuzione di tabacco, prodotti alcolici, materiale pornografico ed a sfondo sessuale o riferita allo sfruttamento del lavoro minorile, al gioco d'azzardo;

c) messaggi offensivi, incluse espressioni di fanatismo e/o razzismo.

Il contratto di concessione ad uso dello stadio comunale "Dino Manuzzi" e dell'impianto sportivo di Villa Silvia ricomprende il divieto di effettuare pubblicità al gioco d'azzardo.

#### **ART. 19 - PRESA VISIONE LOCALI**

Il Concessionario dichiara di aver visitato gli impianti concessi, di averli trovati in buono stato e di accettarli nello stato di diritto e di fatto in cui essi si trovano. Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, il Concessionario sarà tenuto al risarcimento del danno.

#### **ART. 20 - CONSERVAZIONE**

Il Concessionario ha l'obbligo di conservare in buono stato gli interi impianti sportivi concessi, comprensivi di tutta l'attrezzatura relativa, e di mantenerli sempre in buono stato ed in efficienza. Qualora il servizio non sia svolto in modo soddisfacente, o l'ambiente non sia mantenuto decorosamente, e pervengono al Concedente reclami fondati, l'Amministrazione Comunale medesima obbligherà il Concessionario ad eliminare le problematiche evidenziate. Se l'obbligo non verrà rispettato, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

**ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto soggetto ad IVA, compresa l'imposta di registro, sono a carico del Concessionario che espressamente le assume.

**ART. 22 - ANTIMAFIA**

Il Concessionario dichiara di non essere soggetto a misure di prevenzione di cui alla L. n.575/65 e successive modificazioni.

**ART. 23 - DISPOSIZIONI URBANISTICHE**

Per quanto occorrer possa, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia la parte Concedente esibisce i certificati di destinazione urbanistica relativi al terreno in oggetto, rilasciati dal Comune di Cesena in data 21 giugno 2011 prot. n. 221-01 e 221-02 che al presente atto si allegano sotto le lettere "C" e "D"; inoltre la medesima dichiara che dal giorno del rilascio dei predetti certificati non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici.