

## Studio Notarile

Certifico io sottoscritto \_\_\_\_\_ che con atto in data odierna a mio rogito le Parti:

1) **COMUNE DI COMO** (d'ora in avanti il "Concedente") - P.I. 00417480134 e C.F. 80005370137 - legalmente rappresentato da Valentino Chiarion, nato a Padova (PD) in data 16 settembre 1975, Direttore del Settore Commercio - Suap - Suevco - Patrimonio – Sport, giusto decreto sindacale n. 78 del 25/9/2024, domiciliato per la carica presso il Comune di Como, in Via Vittorio Emanuele II, n. 97, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Como, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo e di non trovarsi in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'assunzione del presente atto;

2) **COMO 1907 SRL** (d'ora in avanti la "Concessionaria") con sede legale a Como in via Volta n. 70, C.F./P.I. 03723750133, legalmente rappresentata in questo atto da Francesco Terrazzani nato a Treviso (TV) il 16/01/1987 C.F. TRRFNC87A16L407Q, il quale dichiara di non trovarsi in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'assunzione del presente atto; congiuntamente, le "Parti" hanno stipulato il seguente atto:

### PREMESSO CHE:

- a) con contratto stipulato in data 7 ottobre 2020 n. 3570 di repertorio, a rogito del Segretario Comunale, registrato a Como il 13 ottobre 2020 al n. 17955 Serie 1T, è stata affidata a Como 1097 srl la concessione dello stadio comunale "Giuseppe Sinigaglia" – impianto sportivo e porzione di palazzina siti in viale Sinigaglia;
- b) il Comune di Como ha stabilito il canone annuo di concessione per il compendio immobiliare "Stadio Sinigaglia" sulla base della relazione di stima Inc. 84/2019, effettuata dall'Agenzia delle Entrate su incarico dell'amministrazione comunale in data 26 febbraio 2020;
- c) con contratto stipulato in data 19/04/2021 n. 61891 di rep. (*Addendum n. 1*), a rogito del notaio Christian Nessi, la Concessione rep. n. 3570 è stata modificata al fine di integrare le aree del complesso immobiliare già oggetto di concessione, con ulteriori spazi richiesti dalla Concessionaria di superficie pari a mq 564;
- d) con contratto integrativo del 27/12/2021 n. 63786 di rep. a rogito Notaio Christian Nessi (*Addendum n. 2*), si procedeva alla modifica dell'art. 10 dell'atto concessorio, titolato "*Adeguamenti delle strutture in caso di promozione a campionato di categoria superiore*", in conseguenza degli interventi sul complesso Stadio, resisi necessari per la promozione della squadra di calcio in Serie B;
- e) con deliberazione n. 454 del 06/12/2023, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole in merito all'accoglimento della richiesta formulata da Como 1907 srl di integrare il perimetro delle citate aree dello Stadio Sinigaglia, già oggetto di concessione, con ulteriori nuovi spazi, di superficie pari a mq 230 circa, documento che viene allegato al presente atto sotto la **lettera A**;
- f) con la medesima deliberazione n. 454/2023, la Giunta Comunale ha altresì espresso parere favorevole alla riqualificazione del compendio denominato "Hangar", adiacente al complesso immobiliare oggetto della Concessione n. 3570 e attualmente affidato dal Comune di Como in concessione all'associazione Aero Club Como ASD, contestualmente deliberando la necessità di immettere tale Associazione nella disponibilità di un'area di superficie pari a mq 160 circa, attualmente inclusa nel perimetro della Concessione rep. n. 3570 in essere con Como 1907 srl, sottraendo la suddetta area dal perimetro di quest'ultima in favore del citato Aero Club;
- g) con deliberazione n. 261 del 31/07/2024 la Giunta Comunale ha espresso indirizzo politico amministrativo favorevole in merito all'accoglimento della richiesta formulata da Como 1907 in data 14/05/2024 Prot. 89046 di integrare il perimetro delle aree oggetto della concessione rep. n. 3570 con ulteriori nuovi spazi, di superficie pari a mq 1589 circa (costituiti da mq 860 per i locali posti sotto la tribuna distinti e da mq 729 per i locali posti sotto la curva est), documento che viene allegato al presente atto sotto la **lettera B**;
- h) con la promozione della prima squadra al Campionato di A le parti hanno concordato che, come previsto dall'art. 6 della Concessione rep. n. 3570, il canone concessorio sarà riparametrato nella misura di € 205.910,00 anche per l'effetto dei nuovi spazi richiesti dalla Concessionaria e per l'aumentata agibilità dell'impianto;
- i) con determinazione dirigenziale RG n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il testo contrattuale da sottoscrivere con Como 1907 srl per la novazione del contratto di concessione rep. 3570 del 7/10/2020 (**Allegato C**);

Ritenendo le Parti necessario e opportuno, in ragione di quanto esposto in Premessa, sottoscrivere il presente *Addendum* alla Concessione rep. n. 3570, esse, come sopra rappresentate, convengono e stipulano di sostituire il testo della concessione rep. n. 3570 del 7/10/2020 con il seguente:

#### **Art. 1 - Premesse e Allegati**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

#### **Art. 2 - Oggetto della concessione**

1. Il Comune di Como, come sopra rappresentato, concede in uso alla Società Como 1907 S.r.l., che accetta in persona del suo legale rappresentante, le porzioni del complesso immobiliare "Stadio Sinigaglia", meglio identificate nella planimetria di cui alla **lettera D** in allegato, il tutto previa sottoscrizione delle Parti e del notaio rogante, nello stato di fatto in cui si trovano, ai termini e alle condizioni di cui alla presente concessione. Le Parti danno atto che l'immobile è tutelato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

2. La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese alle verifiche e quant'altro necessario per garantire l'agibilità delle porzioni concesse, così come previsto nel successivo articolato.

3. La Concessionaria accetta di incorporare dagli spazi di cui alla presente concessione l'area scoperta richiesta da Aero Club Como ASD per l'ampliamento della palazzina facente parte del complesso immobiliare Hangar e adiacente allo Stadio, nei termini di cui alla Deliberazione di Giunta n. 454/2023, come da planimetria che si allega alla **lettera E**.

A tal fine, Como 1907 srl si impegna a consentire l'accesso al compendio da parte degli incaricati di Aero Club Como ASD, eventualmente regolamentandone l'utilizzo.

#### **Art. 3 - Utilizzo del bene**

1. La presente concessione è strettamente riferita alla società Como 1907 srl per l'uso appresso specificato e, pertanto, non potrà essere ceduta, né sub-concessa a terzi, neanche in parte, sotto qualsiasi forma, pena la decadenza della stessa.

2. Il complesso immobiliare potrà essere utilizzato dalla Concessionaria per l'organizzazione e lo svolgimento di manifestazioni calcistiche, ivi compresi gli allenamenti, partite (competizioni ufficiali e amichevoli), nonché per manifestazioni relative a iniziative promosse dalla Federazione Italiana Gioco Calcio, dal CONI, dalla UEFA e dalla FIFA, ivi incluse le associazioni affiliate alla predetta Federazione, quali la Lega Nazionale Professionisti Serie A, la Lega Nazionale Professionisti Serie B e La Lega Italiana Calcio Professionistico, ove le condizioni dell'impianto consentano tali manifestazioni.

3. Alla Concessionaria viene riconosciuta l'esclusiva per l'utilizzo del campo per manifestazioni calcistiche a livello professionistico/dilettantistico.

4. Alla Concessionaria è data facoltà di utilizzare la struttura anche per organizzare eventi, attività ricreative, culturali, convegnistiche o di spettacolo aperti al pubblico, ferma restando la destinazione sportiva dell'impianto. Per l'effetto, gli eventi aperti al pubblico di carattere non sportivo non potranno in ogni caso rappresentare più del 30 % delle manifestazioni totali organizzate presso lo stadio comunale.

5. La Concessionaria terrà indenne il Comune di Como da qualsiasi responsabilità derivante dall'organizzazione delle suddette attività e dovrà acquisire, a suo totale onere, le autorizzazioni a qualsiasi titolo dovute, ivi compresa l'analisi di profili di *security* o di *safety* e l'acquisizione del parere della Commissione Comunale o Provinciale di Vigilanza.

6. In caso di utilizzo della struttura, oggetto della presente concessione, diverso da quelli sopra previsti dovrà essere acquisito il preventivo assenso scritto del Comune concedente e, ove previsto, dalla competente Soprintendenza.

#### **Art 4 - Durata**

1. La concessione ha la durata di anni 12 decorrenti dal 7/10/2020 al 6/10/2032.

2. La concessione non è tacitamente rinnovabile. Alla scadenza della concessione, fatto salvo il rinnovo della stessa a seguito di formale provvedimento adottato dalla Giunta comunale, il complesso immobiliare dovrà essere consegnato al Comune di Como in stato di efficienza, salvo il normale degrado d'uso.

#### **Art. 5 - Condizione risolutiva**

1. L'efficacia del presente atto è subordinata all'iscrizione della società calcistica Como 1907 srl a un campionato di calcio organizzato dalla Federazione Italiana Giuoco Calcio per ciascuna stagione successiva alla presente.
2. Ove tale iscrizione non dovesse avere luogo, anche se per ragioni indipendenti della volontà della Concessionaria, la presente concessione si intenderà risolta con obbligo della Concessionaria alla riconsegna dell'immobile e salvo l'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 6 - Canone di concessione**

1. A fronte della concessione in uso delle porzioni concesse, Como 1907 corrisponderà al Comune di Como un canone di concessione annuo di euro 205.910,00= (duecentocinquemilanovecentodieci,00=), oltre Iva ove dovuta.

Il canone dovuto viene aggiornato annualmente, a far tempo dal 01/08/2025, in misura pari al 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

In caso di retrocessione, il canone di concessione verrà riparametrato in base a quanto stabilito dalla perizia Inc. 84/2019 del 26/02/2020 dell'Agenzia delle Entrate, con rivalutazione in base all'agibilità e aggiornamento dell'importo all'indice Istat.

2. Il canone, come sopra specificato, dovrà essere versato in ratei anticipati, alle scadenze previste dal Concedente.

3. Resta inteso che, ove non venisse corrisposto il canone dovuto alle scadenze previste, così come in caso di mancato pagamento delle spese dovute, ferma ogni altra azione tutela degli interessi del Comune di Como, non verrà rilasciata la dichiarazione sindacale alla F.I.G.C. attestante la disponibilità dello stadio.

4. La Concessionaria ha la facoltà di richiedere, in qualsiasi momento, l'eventuale modifica in aumento degli spazi concessi con il presente contratto, con preavviso di almeno 90 giorni mediante apposita comunicazione a mezzo posta certificata. Ove tale facoltà venisse esercitata, il canone annuo sarà aggiornato, con eventuale modifica in aumento, in misura proporzionale agli spazi annessi.

5. La Concessionaria non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone né richiederne la compensazione con crediti eventualmente dallo stesso vantati.

6. La Concessionaria si impegna, altresì, a corrispondere, ai sensi dell'art. 1411 cod. civ., a Como Servizi Urbani srl, quale azienda a totale partecipazione pubblica soggetta ad indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como, un indennizzo a partita definito secondo gli importi indicati nell'allegato di cui alla **lettera F** per il mancato introito degli stalli blu destinati a parcheggio a pagamento che risultano occupati nell'interesse di Como 1907 srl.

7. Nel caso di aree a parcheggio, ulteriori rispetto a quelle dell'allegato F, che dovessero essere interdette dall'Autorità di Pubblica Sicurezza ma di fatto utilizzate dalla Concessionaria, la stessa dovrà corrispondere a Como Servizi Urbani srl i corrispettivi per gli ulteriori stalli occupati.

#### **Art. 7 - Consegna immobile**

La struttura come dedotta in contratto viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova, del quale la Concessionaria ha piena cognizione.

#### **Art. 8 - Manutenzione**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare, degli impianti e delle attrezzature oggetto della presente concessione, ivi compreso l'impianto di illuminazione, dovrà essere eseguita a cura e spese della Concessionaria. Como 1907 srl dovrà presentare al Comune un report sugli interventi manutentivi effettuati al termine di ogni anno.

2. La Concessionaria dovrà provvedere alla pulizia degli spazi concessi e al mantenimento del decoro, in particolare degli impianti riservati al pubblico, prima e dopo ogni manifestazione calcistica.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria del campo di gioco è in carico alla Concessionaria, la quale dovrà garantire il mantenimento del terreno in ottimo stato. La società provvederà, altresì, alla sostituzione del campo in caso di deterioramento prima dello scadere della concessione, assumendosi in ogni caso l'onere dello smaltimento del materiale risultante dal predetto deterioramento.

4. Nessuna nuova opera potrà essere eseguita dalla Concessionaria senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Como.

5. Tutte le spese relative alle utenze dello stadio e di tutti gli spazi, nessuna esclusa, sono a carico della Concessionaria, ivi comprese quelle derivanti da consumi di energia elettrica, riscaldamento, gas e acqua, precisandosi sin d'ora che:

- i consumi di energia elettrica, gas (impianto particolare) e acqua, sono imputati direttamente in capo alla Concessionaria, con intestazione alla medesima delle relative forniture;
- i consumi di gas per riscaldamento generale sono imputati alla Concessionaria a mezzo di appositi contabilizzatori, già installati.

6. Resta inteso che, nel caso in cui il Comune di Como utilizzi gli spazi dello Stadio ai sensi del successivo art. 12, tutte le spese relative alla gestione di questi spazi e alle utenze sono a carico del Comune di Como. Se tali spese sono sostenute dalla Concessionaria, il medesimo Comune provvede al loro rimborso.

#### **Art. 9 - Interventi agibilità/sicurezza**

1. La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli interventi necessari per garantire l'agibilità del complesso immobiliare, in relazione all'attività svolta, nonché a tutti gli interventi richiesti dagli Organi preposti per il rilascio dell'agibilità e per il miglioramento delle condizioni di sicurezza dell'impianto (Ministero dell'Interno, VV.FF., C.P.V., F.G.I.C.) e a quant'altro previsto dalle norme vigenti e future, in maniera in materia di sicurezza ed esercizio di impianti sportivi.

2. La Concessionaria dovrà, altresì, provvedere a propria cura e spese alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere realizzate per l'agibilità dell'impianto sportivo, nonché ai controlli e collaudi statici annuali delle strutture metalliche (tribune, parapetti, pensiline, ecc.) ed alle verifiche mensili sulla funzionalità e l'idoneità di tutto il complesso oggetto di concessione così come previsto dal D.M. 18/3/1996 e s.m.i.

#### **Art. 10 - Adeguamenti delle strutture per la promozione a campionato di categoria superiore**

1. Ai fini dell'adeguamento del complesso immobiliare ai requisiti prescritti dalla legge e dagli Enti competenti in termini di capienza minima, sicurezza ed agibilità, finalizzati all'iscrizione della prima squadra di Como 1907 al campionato di calcio di serie A, la Concessionaria si impegna ad effettuare a proprie cura e spese tutti gli interventi elencati nella relazione tecnica trasmessa al Comune di Como con nota del 29/05/2024 prot. 98653.

2. Tutti gli interventi di manutenzione, le migliorie e le eventuali addizioni che riguardano la parte dello Stadio soggetto al vincolo di cui all'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

3. In ogni caso, i progetti dovranno ottenere la preventiva autorizzazione dei competenti uffici del Comune di Como.

4. Resta altresì inteso che Como 1907 srl è responsabile nei confronti sia del Comune concedente, sia nei confronti di terzi tutti, in relazione alla corretta esecuzione dei suddetti lavori, che saranno comunque svolti nel rispetto di ogni norma di legge o regolamento.

5. Resta fermo quanto previsto dall'art. 1 quater del D.L. 24/02/2003 n. 28 convertito dalla L. 24/4/2003 n. 88 e s.m.i.

6. Con riferimento agli interventi di adeguamento imposti dalla FIGC per il campionato Serie B, così come previsti nel progetto presentato da Como 1907 con nota Prot. 41831 del 22 giugno 2021, si dà atto che la Concessionaria dovrà presentare al Comune una relazione con la rendicontazione delle opere passate.

7. Rispetto a tali interventi, il Comune di Como, con contratto del 27/12/2021 n. 63786 di rep., ha riconosciuto una quota parte degli oneri finanziari effettivamente sostenuti dalla Concessionaria per l'importo lordo massimo di € 102.309,21, con scomputo dal canone di concessione a partire dall'annualità successiva a quella del termine delle opere, sulla base della rendicontazione delle stesse e previa verifica da parte del competente Settore comunale Opere pubbliche in relazione alla corretta esecuzione e contabilizzazione delle stesse.

#### **Art. 11 - Copertura assicurativa e responsabilità**

1. La Concessionaria, in quanto custode dell'immobile dedotto in contratto ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., si assume ogni responsabilità connessa all'utilizzo, alla gestione e alla manutenzione dell'immobile e per eventuali danni a persone e/o cose, che dovessero accadere durante l'utilizzo dell'immobile e/o a causa dello stesso e, in ogni caso, per tutti i danni arrecati a terzi nell'esercizio della propria attività anche ai sensi degli artt. 2049 e 2050 cod. civ., per fatto proprio o dei suoi dipendenti, soci, collaboratori, prestatori d'opera e/o altre persone presenti nei locali a qualsiasi titolo, manlevando il Concedente da qualsiasi responsabilità sia civile che penale. Si precisa che nel novero dei terzi sono compresi il Comune di Como e i suoi dipendenti/incaricati.

2. La Concessionaria solleva il Comune di Como da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone e a cose in relazione all'uso dell'impianto concesso per le proprie attività, così come si assume ogni onere in relazione al mantenimento dell'ordine all'interno della struttura durante le partite e durante le altre manifestazioni da essa organizzate, con responsabilità connesse.
3. La Concessionaria terrà il Concedente indenne da molestia o pretesa da parte di terzi. La Concessionaria esonera espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità per danni ed indiretti che possano derivargli, anche per eventuale interruzione di servizi, nonché da responsabilità derivante un limitato uso e godimento del bene derivante dalla necessità di effettuare interventi nel compendio immobiliare.
4. La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento e al mantenimento delle certificazioni necessarie al rispetto delle normative di sicurezza e antincendio, necessarie per lo svolgimento dell'attività.
5. La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese all'affidamento dei contratti di verifica e di controllo periodici degli impianti e di tutti i dispositivi di sicurezza, previsti dalle norme vigenti.
6. Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, la Concessionaria sottoscriverà un'adeguata polizza assicurativa e, in particolare:
  - a) contro i rischi dell'incendio, rischi locativi ed eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile;
  - b) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera, sulla base del flusso medio dell'utenza all'impianto, relativamente ai danni a persone e/o cose che dovessero accadere durante l'utilizzo dell'immobile e/o a causa dello stesso.
7. Nelle polizze di assicurazione dei beni deve essere stabilito che, in caso di sinistro, la Compagnia assicuratrice provvederà ad indennizzare direttamente il Comune di Como, quale proprietario dell'immobile.
8. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle polizze assicurative, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico della Concessionaria. In ogni caso, le eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nelle polizze resteranno a totale carico della Concessionaria.
9. Copie delle polizze assicurative dovranno essere depositate presso il Settore Patrimonio del Comune entro 10 giorni dalla stipula della concessione, pena la decadenza della stessa.

#### **Art. 12 - Utilizzo del bene da parte del Comune**

1. Il Comune concedente si riserva la facoltà di utilizzare l'impianto sportivo, a titolo gratuito, per lo svolgimento di un numero massimo di cinque manifestazioni all'anno, promosse nell'ambito della propria attività istituzionale, dando comunicazione alla Concessionaria con almeno trenta giorni di anticipo e, comunque, tenendo presenti le esigenze della medesima relativamente al calendario delle partite e agli altri eventi già programmati e la salvaguardia degli impianti, con particolare riferimento al terreno di gioco.
2. In occasione delle manifestazioni organizzate o promosse dal Comune di Como è fatto obbligo alla Concessionaria di attivarsi al fine di consentire il pieno utilizzo della struttura e degli impianti necessari al regolare svolgimento delle attività previste.
3. Il Comune concedente si riserva, altresì, la possibilità di utilizzare temporaneamente la struttura oggetto del presente atto per effettuare riprese televisive, fotografiche e a fini pubblicitari, non riguardanti le manifestazioni organizzate dalla Concessionaria, previa comunicazione alla medesima e con modalità tali da non interferire con la normale attività della stessa.

#### **Art. 13 – Diritto di accesso**

1. L'Ente Concedente, tramite propri incaricati debitamente autorizzati, avrà libero accesso al complesso sportivo per il controllo e le verifiche che saranno ritenuti opportuni e necessari.
2. Il Comune potrà prescrivere l'attuazione di interventi di manutenzione ritenuti necessari a seguito di tali sopralluoghi.

#### **Art 14 - Decadenza**

1. La presente concessione s'intenderà senz'altro decaduta in caso di cessione parziale o totale e/o sub-affidamento del compendio immobiliare a qualsiasi titolo effettuata e in caso di cessione del contratto, in assenza di autorizzazione espressa del Comune.
2. La decadenza potrà inoltre essere pronunciata dal Comune di Como:
  - a) in caso di reiterato mancato pagamento del canone e/o delle spese, mancata o ritardata esecuzione delle opere prescritte nel termine stabilito;

- b) in caso di uso dell'immobile diverso da quello fissato dalla presente concessione;
- c) in caso di gravi infrazioni alle norme di legge o del presente contratto;
- d) in caso di omessa manutenzione del compendio edilizio e del campo di gioco, così come previsto ai precedenti artt. 8, 9 e 10 del presente contratto;
- e) nel caso di affidamento a terzi della gestione dell'impianto o in caso di gestione difforme rispetto al disposto del presente atto;
- f) in caso di mancata iscrizione ad un campionato di calcio organizzato dalla FIGC;
- g) in caso di scioglimento e/o estinzione della società concessionaria e nel caso in cui essa sia sottoposta a procedure concorsuali;

3. Prima di pronunciare la decadenza il Comune concedente notificherà alla Concessionaria una diffida con la quale prescriverà un congruo termine, comunque non inferiore a 30 giorni, per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove detta diffida rimanesse senza esito, procederà con l'adozione di apposito provvedimento di decadenza, fatti salvi gli altri diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti e indiretti.

#### **Art. 15 - Revoca**

1. La concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo, ove ragioni di pubblico di interesse dovessero richiedere l'adozione di tale provvedimento. La revoca avrà efficacia dal termine della stagione sportiva, cioè dal 30 giugno immediatamente successivo. Si applica il disposto dell'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990 e s.m.i.

2. Resta inteso tra le parti che, qualora il Comune di Como avviasse un progetto di riqualificazione complessiva del compendio comprendente lo Stadio, anche a seguito di proposta di partenariato pubblico-privato da parte di un soggetto terzo, lo stesso potrà revocare in toto o parzialmente la presente concessione, con conseguente risoluzione del presente contratto. In tale ipotesi il Comune richiederà al soggetto attuatore di garantire alla Concessionaria il termine del campionato.

3. In caso di cessazione della concessione dovuta a rinuncia o pronuncia di decadenza, il complesso immobiliare tornerà al comune di Como senza che nulla sia dovuto dallo stesso a titolo di compenso e/o indennizzo.

#### **Art. 16 - Rinuncia**

Alla concessionaria è riservata alla facoltà di rinunciare alla presente concessione, per qualsiasi motivo, previa comunicazione all'Ente Concedente da inviarsi alla PEC presente sul sito istituzionale con preavviso di mesi 6 (sei).

#### **Art. 17 - Pubblicità**

1. Ogni forma di pubblicità all'interno dello Stadio Comunale è consentita nel rispetto delle vigenti norme di legge e della relativa regolamentazione comunale, essendo facoltà della Concessionaria percepire gli introiti derivanti da tale pubblicità e/o da attività di sponsorizzazione svolta da terzi.

2. La Concessionaria ha facoltà di installare materiale pubblicitario e cartellonistica, esporre targhe, scritte ed insegne pubblicitarie sull'arredo, all'interno ed entro il perimetro dello Stadio Comunale; gli oneri e le responsabilità conseguenti sono a suo carico.

La Concessionaria presenterà al Comune una dichiarazione nella quale devono essere indicate l'ubicazione e le caratteristiche dell'esposizione pubblicitaria, essendo fatto salvo il diritto dell'Ente Concedente di impartire eventuali prescrizioni in merito a funzionalità, sicurezza, decoro delle strutture sportive nonché al vincolo monumentale cui è soggetto l'immobile.

3. I contenuti dei messaggi pubblicitari non devono essere contrari alla legge ed all'ordine pubblico, essendo fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di inibire la diffusione di messaggi non conformi.

4. Tutta la pubblicità effettuata all'interno dello Stadio Comunale è soggetta agli adempimenti e al pagamento del canone patrimoniale di cui al Regolamento comunale per l'esposizione pubblicitaria, approvato con Deliberazione Consiliare n. 18/2021. In caso di conclusione di contratti con ditte specializzate per la gestione della pubblicità, tali contratti non possono avere una durata superiore a quella di cui alla presente concessione.

#### **Art. 18 - Attività di vendita all'interno dello Stadio**

1. È facoltà della Concessionaria gestire direttamente oppure tramite altre società collegate o consociate (controllanti, controllate o sottoposte a comune controllo) le attività commerciali, quali: punti ristoro e/o spazi per la vendita di materiale tecnico/sportivo, articoli di merchandising che siano riferiti all'attività sportiva svolta, ferma

restando l'acquisizione di autorizzazioni, licenze e permessi di legge e regolamentari, necessarie per l'espletamento di tali esercizi economici, nonché il rispetto delle condizioni eventualmente stabilite da parte del Comune di Como e della competente CPV.

2. La messa a norma di eventuali locali per il predetto utilizzo ed il relativo adeguamento della SCIA sono a carico della Concessionaria ovvero delle società a cui la Concessionaria abbia affidato la gestione delle predette attività.

3. Ogni onere ed ogni provento derivante dalla gestione delle suddette attività economiche è a carico e a favore della Concessionaria ovvero a carico e a favore delle società a cui la Concessionaria abbia affidato tali attività, restando esclusa qualsivoglia responsabilità in capo al Comune di Como.

4. Resta inteso che l'attività commerciale non dovrà essere preponderante rispetto all'attività sportiva, stante la destinazione sportiva dell'impianto: il mancato rispetto della destinazione sportiva o la compressione in generale della parte sportiva tale da determinare, a giudizio degli uffici comunali, un cambio di destinazione d'uso è causa di decadenza della concessione.

#### **Art. 19 - Adempimenti obbligatori**

La Concessionaria è tenuta ad effettuare la denuncia Tari e ad effettuare i necessari aggiornamenti qualora intervengano variazioni degli spazi concessi nonché ad effettuare i pagamenti nei termini e nei tempi indicati dagli uffici comunali competenti.

#### **art. 20 - Deposito cauzionale**

1. Le parti danno atto che a garanzia degli obblighi assunti la Concessionaria ha costituito una cauzione di importo pari a € 20.900,00= (ventimilanovecento,00), di cui € 16.230,00= versati con bonifico bancario del 12/06/2019 ed € 4.670,00= versati mediante assegno circolare n. 3900753048/10 emesso da Banco BPM.

A seguito dell'aumento degli spazi concessi e dell'aggiornamento del canone concessorio, Como 1907 srl si impegna a sostituire la cauzione già versata che verrà restituita dal Comune con fideiussione bancaria o assicurativa, per l'importo pari ad un'annualità del canone (€ 205.910,00=).

2. La fideiussione dovrà riportare i seguenti contenuti obbligatori:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- b) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile;
- c) l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- d) l'estensione della durata della garanzia fideiussoria almeno fino a sei mesi successivi al termine del rapporto.

3. La cauzione verrà svincolata successivamente alla definizione di ogni pendenza e previa constatazione delle condizioni di rilascio dell'immobile.

#### **Art. 21 - Domicilio concessionaria**

1. A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notifica degli atti e ai fini della competenza giudiziaria, la Concessionaria elegge il proprio domicilio nella sede sociale in Como (CO) via Volta n. 70.

2. Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza sarà opponibile all'Ente proprietario soltanto successivamente alla sua comunicazione in forma scritta tramite comunicazione PEC.

#### **Art. 22 - Spese contrattuali**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della concessione e sua registrazione sono a carico della Concessionaria.

2. Tutte le tasse e/o imposte previste dalla legge comunque inerenti alla presente concessione sono a carico della Concessionaria.

#### **Art. 23 - Decorrenza**

Le parti si danno reciprocamente atto che le condizioni di cui alla presente novazione contrattuale si applicano a far tempo dal 1/8/2024, a seguito della deliberazione di Giunta n. 261 del 31/07/2024 con l'assenso per la concessione degli ulteriori spazi richiesti da Como 1907 Srl e per l'effettuazione degli interventi necessari al fine di aumentare l'agibilità dell'impianto sportivo.

Allegati:

- A) Deliberazione Giunta n. 454 del 06/12/2023;
- B) Deliberazione Giunta n. 161 del 31/07/2024;
- C) Determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- D) Planimetria spazi dati in concessione;
- E) Planimetria area scoperta richiesta da Aeroclub con nota prot. 98752 del 29/12/2022
- F) Indennità per occupazione aree parcheggio.