

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

tra

il **Comitato Olimpico Nazionale Italiano – C.O.N.I.**, con sede in Roma, Largo Lauro De Bosis, n. 15, 00135, P. IVA 00993181007, in persona del Presidente Giovanni Malagò, domiciliato per la carica presso l'Ente, (di seguito, il "CONI" o il "Concedente")

- da una parte

e

la **Lega Nazionale Dilettanti L.N.D. - Comitato Regionale Friuli Venezia Giulia**, con sede in Piazza Grande 11a, 33057 PALMANOVA (UD), in persona del Presidente Ermes Canciani, domiciliato per la carica presso l'Ente (di seguito, anche la "L.N.D. Friuli Venezia Giulia" o l'"Utilizzatore")

e

la **Federazione Italiana Baseball Softball - FIBS**, con sede in Viale Tiziano, 74, Roma, cod. fisc. 05275570587 in persona del Presidente Andrea Marcon, domiciliato per la carica presso l'Ente (di seguito, anche la "FIBS" o l'"Utilizzatore")

e

la **Federazione Italiana Tiro Dinamico Sportivo - FITDS**, con sede in Via Repubblica, 197, Sarezzo (BS), cod. fisc. 97108900156, in persona del Commissario straordinario Paolo Sesti, domiciliato per la carica presso l'Ente (di seguito, anche la "FITDS" o l'"Utilizzatore")
(di seguito, definiti congiuntamente gli "Utilizzatori")

- dall'altra parte

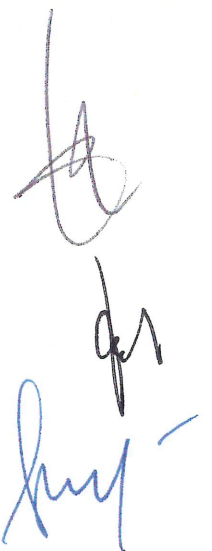
(di seguito congiuntamente anche le "Parti")

PREMESSO CHE

- a) il CONI, ente pubblico non economico, costituito al fine di rappresentare il movimento olimpico in Italia, è autorità di disciplina, regolazione e gestione delle attività sportive in Italia;
- b) lo Stato è proprietario dell'immobile censito al Ufficio Tavolare di Trieste Comune Censuario di Contovello, P.T. 2624 corpo tavolare 1° p.c.n. 3626 -

Comune di Trieste, Catasto Terreni foglio 6 particella 3626 qualità Ente Urbano e Catasto Fabbricati foglio 6 particella 3626 categoria D/6 - e Comune Censuario di Opicina, P.T. 4206 corpo tavolare 1° p.c.n. 1966 - Catasto Terreni del Comune di Trieste, foglio 8 Particella 1966 - composto da un campo da calcio, da uno da baseball e da un poligono di tiro dinamico, facente parte del compendio denominato "Campo Sportivo Militare di Villa Opicina", sito in Opicina 1073 (TS) nella zona verso il monte Grisa, lungo la SS 202-Tarvisiana, allibrato alla scheda mod. 199 n. 400 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Trieste;

- c) il Ministero della Difesa – Esercito ha manifestato la volontà di addivenire alla dismissione definitiva di una aliquota del predetto compendio immobiliare contornata di rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", stante il venir meno delle esigenze militari del predetto Ministero;
- d) la suddetta porzione del bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della L. 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;
- e) l'Agenzia del Demanio, alla luce delle intese intercorse con il Comitato Regionale CONI del Friuli Venezia Giulia, ha espresso l'intenzione di concedere in locazione al CONI il suddetto compendio immobiliare per lo svolgimento di attività sportiva dilettantistica, avendo provveduto a verificare, per mezzo della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla legge per la concessione in locazione a canone agevolato ed accertando, altresì, l'inesistenza di esigenze di carattere governativo e/o di diversi utilizzi dei beni;
- f) la Commissione per la Verifica di Conguità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296/2005, con verbale prot. 2019/2492/CG del 13/02/2019, ha determinato il canone agevolato da applicare al contratto di locazione in € 10.300,00 (euro diecimilatrecento/00) annui, pari al 19,33% del canone di mercato stimato dalla Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, per una durata complessiva di anni sei;
- g) il CONI, a propria volta, ha dichiarato che intende concedere l'uso del suddetto compendio immobiliare alle Federazioni Sportive Nazionali e/o alle Discipline Sportive Associate e/o agli Enti di Promozione Sportiva riconosciute dal CONI, ovvero ancora alle società ed associazioni sportive agli stessi affiliati, per il



perseguimento di finalità istituzionali del CONI, ovvero per la pratica di attività sportiva dilettantistica di calcio, baseball e tiro dinamico;

- h) in ragione di quanto premesso, la Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Friuli Venezia Giulia, la Federazione Italiana Baseball Softball – FIBS e la Federazione Italiana Tiro Dinamico Sportivo – FITDS intendono sottoscrivere il presente atto con il CONI per l'utilizzo del suddetto compendio immobiliare da destinare allo svolgimento dell'attività di attività calcistica dilettantistica, di pratica del baseball e softball e di attività di tiro pratico sportivo, alle condizioni e termini di seguito specificati

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le Parti, come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse ed Allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente accordo (di seguito, l'Accordo”).

Art. 2 - Oggetto

2.1 Il CONI, come sopra rappresentato, concede in uso alla Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Friuli Venezia Giulia, alla Federazione Italiana Baseball Softball - FIBS e alla Federazione Italiana Tiro Dinamico Sportivo – FITDS, che, come sopra rappresentate, accettano - ciascuna per quanto di propria competenza ai sensi del successivo art. 2.2 – il compendio immobiliare composto da un campo da calcio, da un campo da baseball e da un poligono di tiro dinamico, e loro pertinenze, siti in Opicina (TS) nella zona verso il monte Grisa, lungo la SS 202 (di seguito, il “Compendio Immobiliare”). Il Compendio Immobiliare è distinto al Comune di Trieste, C.C. di Contovello, Catasto Terreni foglio 6 particella 3626 e Catasto Fabbricati foglio 6 particella 3626 e, C.C. di Opicina, foglio 8 Particella 1966 ed è meglio individuato alla lett. b) delle premesse del presente Accordo e nella planimetria allegata sotto la lettera “A”.

2.2 In particolare, il CONI si impegna a concedere in uso agli Utilizzatori il Compendio Immobiliare come segue:

- a) alla L.N.D. Friuli Venezia Giulia, l'unità immobiliare composta da un campo da calcio e pertinenze (in breve, il “Campo da calcio”);
- b) alla FIBS, l'unità immobiliare composta da un campo da baseball e pertinenze (in breve, il “Campo da baseball”);

c) alla FITDS, l'unità immobiliare composta da un poligono di tiro dinamico e pertinenze (in breve, il "Campo da poligono").

2.3 Il Compendio Immobiliare dovrà essere destinato esclusivamente ad uso sportivo e più in particolare per lo svolgimento di attività calcistica dilettantistica, di pratica del baseball e softball e di attività di tiro dinamico sportivo.

Le Parti danno atto e riconoscono che la presente concessione in uso non comporta alcuna forma di sublocazione (come non sarà considerata sublocazione la successiva concessione da ciascuna Federazione ad una o più delle proprie ASD affiliate).

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata dell'Accordo ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 3 - Durata dell'Accordo e Recesso

Il diritto di utilizzare il Compendio Immobiliare decorre dalla data del verbale di consegna del Compendio Immobiliare e ha durata pari a 6 (sei) anni. L'Accordo potrà essere rinnovato per un periodo di pari durata, mediante accordo sottoscritto dalle Parti, previo rinnovo dello stipulando contratto di locazione del Compendio Immobiliare tra il CONI e l'Agenzia del Demanio e previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR n. 296/2005.

Le Parti hanno la facoltà di recedere dal presente Accordo, previa comunicazione da inviarsi a mezzo PEC ovvero raccomandata a.r., con un preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il CONI si riserva altresì il diritto di recedere dal presente Accordo in caso di recesso o risoluzione del contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio ovvero in caso di scadenza del termine del suddetto contratto di locazione.

Art. 4 – Condizione sospensiva

L'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata - ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c. e ss. - alla previa sottoscrizione del contratto di locazione tra il CONI e l'Agenzia del Demanio avente ad oggetto il Compendio Immobiliare.

Art. 5 – Canone

5.1 A fronte del diritto d'uso del Compendio Immobiliare, gli Utilizzatori si impegnano a corrispondere al CONI – ciascuno secondo la quota di competenza ma in via solidale verso il Concedente – l'importo annuo di € 10.300,00 (euro diecimilatrecento/00), nonché tutti gli altri oneri a carico degli Utilizzatori del Compendio Immobiliare e di cui al successivo art. 16, che verranno ripartiti secondo le quote che saranno determinate con separato regolamento.

5.2 Il canone dovrà essere versato sul conto corrente del CONI IBAN IT93P0100503309000000000087 in via anticipata entro il 30 aprile di ogni anno, previa ricezione dal CONI di nota di addebito. Per la prima annualità, l'importo di cui sopra dovrà essere corrisposto alla data di efficacia del presente Accordo, previa ricezione dal CONI di nota di addebito.

5.3 Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno della concessione in uso su richiesta dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile di tre mesi precedenti rispetto a quello di decorrenza dell'Accordo.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni degli Utilizzatori, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente Accordo, gli Utilizzatori dovranno corrispondere gli interessi di mora – da calcolarsi ad un tasso pari al tasso di interesse legale - dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.

Resta comunque salvo il diritto del Concedente alla risoluzione del presente Accordo ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile e il risarcimento dell'eventuale maggior danno dal medesimo subito.

Art. 6 – Solidarietà delle obbligazioni

Gli Utilizzatori prendono atto ed accettano che tutte le obbligazioni derivanti dal presente Accordo, salvo quanto diversamente stabilito nello stesso Accordo, si intendono assunte in via solidale ed indivisibile anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo del Concedente stesso, ai sensi dell'art. 1292 c.c. e ss.

Art. 7 - Accesso al Compendio Immobiliare

Gli Utilizzatori consentono l'accesso al Compendio Immobiliare da parte degli Ispettori Demaniali per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367, nonché del personale delegato dal Concedente.

In caso di nuova locazione, o di vendita, del Compendio Immobiliare gli Utilizzatori sono tenuti a consentire la visita dello stesso alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio, previo appuntamento.

Art. 8 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, gli Utilizzatori prendono atto, dichiarandosene edotti, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio del Compendio Immobiliare possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi il Concedente non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le Parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico di ciascun Utilizzatore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari alle porzioni del Compendio Immobiliare di cui al precedente art. 2.2.

Art. 9 - Esonero di responsabilità

Gli Utilizzatori esonerano il CONI da ogni e qualsiasi responsabilità verso l'Agenzia del Demanio e verso terzi per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'utilizzazione del Compendio Immobiliare concesso in uso.

Gli Utilizzatori sono soggetti a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbligano espressamente di rilevare e tenere indenne il CONI da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Ogni Utilizzatore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni per l'esercizio della propria attività sportiva, restando esclusa ogni responsabilità del CONI per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività sportiva derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile al CONI.

Art. 10 - Obblighi e Decadenze

Ciascun Utilizzatore si impegna, per quanto di propria competenza (cfr. art. 2.2),
a:

- a) mantenere in buono stato di conservazione la parte di Compendio Immobiliare a ciascuno affidato, ponendo in essere ogni attività di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria a tal fine;
- b) non mutare la destinazione della parte di Compendio Immobiliare affidato, in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) non concedere a terzi a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, senza il consenso del CONI e del Demanio, l'uso del Compendio Immobiliare o delle sue pertinenze, oggetto dell'Accordo.

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi di cui al presente art. 10 da parte degli Utilizzatori costituisce causa di risoluzione dell'Accordo ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 11 – Obbligazioni ulteriori

Ciascun Utilizzatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia, tavolare e catastale dei manufatti e dell'area data in concessione (art. 2.2), con l'obbligo di iniziare le predette attività entro sei mesi dalla data di stipula del presente Accordo. Nel caso in cui l'istruttoria per la sanatoria dei fabbricati esistenti non dovesse concludersi positivamente, l'Utilizzatore interessato dovrà impegnarsi affinché le aree vengano riportate nel loro pristino stato. Nel caso in cui non si addivenisse alla sanatoria degli abusivismi o alla riduzione in pristino stato delle aree, il presente Accordo s'intenderà risolto di diritto e tutte le spese sostenute dal Concedente per il ripristino della legalità saranno a carico degli Utilizzatori.

Art. 12 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il Compendio Immobiliare viene concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con onere a carico degli Utilizzatori, ciascuno per quanto di propria pertinenza, di tutti gli obblighi di cui agli articoli 10 - 11 del presente Accordo.

Gli Utilizzatori dichiarano di aver esaminato la porzione di propria pertinenza del Compendio Immobiliare e di averla trovata idonea all'uso convenuto.

Gli Utilizzatori si impegnano a conservare la porzione di propria pertinenza del Compendio Immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarla al termine della concessione in uso nel medesimo stato in cui la ha ricevuta, ad eccezione degli interventi previsti ai precedenti artt. 10 e 11 e salvo l'ordinaria usura delle aree concesse in uso in conformità con il presente Accordo.

Rimangono a carico degli Utilizzatori, ciascuno per quanto di propria competenza, le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Salvo quanto previsto agli artt. 10 e 11, gli Utilizzatori non potranno apportare al Compendio Immobiliare innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto del CONI e/o dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine dell'Accordo, le migliorie e le addizioni eseguite dagli Utilizzatori con l'assenso dell'Agenzia del Demanio resteranno acquisite senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ove applicabili.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dagli Utilizzatori, ivi compresa l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e le attività di cui all'art. 10.

Art. 13 – Attestato di prestazione energetica

Prevedendo il presente Accordo la specifica obbligazione di ottenere la sanatoria degli edifici abusivi realizzati da alcuni degli attuali utilizzatori e considerando quindi che i manufatti potrebbero anche venire demoliti in caso di esito negativo della procedura, si ritiene che all'attualità non sia rilasciabile l'attestazione di prestazione energetica sui richiamati immobili, costituenti abuso edilizio. La stessa verrà quindi prodotta dalle parti in caso di accoglimento della procedura di sanatoria e sempreché sia necessaria.

Art. 14 – Consegna del Compendio Immobiliare

Dell'avvenuta consegna del Compendio Immobiliare sarà redatto apposito verbale sottoscritto da tutti i contraenti dell'Accordo.

Art. 15 – Polizza assicurativa

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico degli Utilizzatori.

In proposito degli Utilizzatori si impegnano a stipulare, a proprie spese e previa regolamentazione dei rapporti interni tra Utilizzatori (che tenga conto delle porzioni del Compendio Immobiliare da ciascuno utilizzata), un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni

a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, per un importo, pari al valore del Compendio Immobiliare oggetto del presente Accordo.

Art. 16 – Altri oneri

Sono a carico degli Utilizzatori gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul Compendio Immobiliare, ad eccezione degli oneri che la legge pone a carico della proprietà.

Gli Utilizzatori sono, altresì, tenuti al rimborso dell'IMU pagata dal Concedente, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 504/1992 e s.m.i., nonché di eventuali altri tributi locali. I suddetti oneri, qualora anticipati dal CONI in qualità di conduttore della locazione con l'Agenzia del Demanio, dovranno essere rimborsati all'Ente mediante versamento effettuato sul proprio conto corrente IBAN IT93P0100503309000000000087, entro 30 gg. fine mese dalla data di ricezione di apposita nota di addebito emessa dal CONI.

Art. 17 – Registrazione e spese del presente atto

Il presente atto è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986.

Tutte le spese del presente atto, comprese le spese per l'eventuale registrazione, sono a carico della Parte richiedente.

Art. 18 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente Accordo valgono, in quanto applicabili, le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

Art. 19 – Trattamento dati personali

I dati personali forniti e/o raccolti in esecuzione del presente Accordo saranno trattati dal CONI esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente Accordo, in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento (UE) 2016/679. Titolare del trattamento è il CONI con sede in Roma, Largo Lauro De Bosis, n. 15, 00135.

Art. 20 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente Accordo, il foro competente è quello di Trieste.

Art. 21 – Elezione domicilio

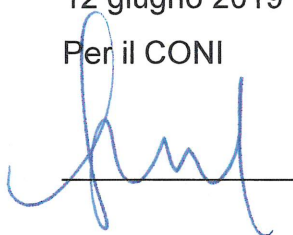
A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, le Parti eleggono domicilio come segue:

- CONI, Largo Lauro De Bosis, n. 15, 00135, Roma,
(PEC: presidente@cert.coni.it);
- Lega Nazionale Dilettanti L.N.D. - Comitato Regionale Friuli Venezia Giulia
(PEC: segreteria.lndfvg@pec.it);
- Federazione Italiana Baseball Softball - FIBS, Viale Tiziano, 74, Roma,
(PEC: segreteria.fibs@pcert.postecert.it);
- Federazione Italiana Tiro Dinamico Sportivo - FITDS, Via Repubblica, 197,
Sarezzo (BS), (PEC: fitds@pec.it).

Letto, approvato, sottoscritto.

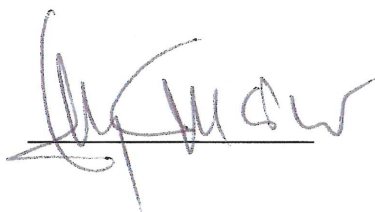
12 giugno 2019

Per il CONI



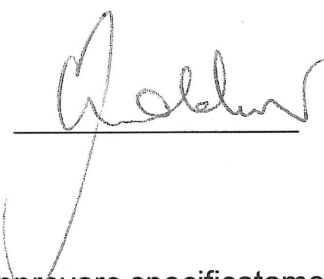
11 giugno 2019

Per la L.N.D. F.V.G.



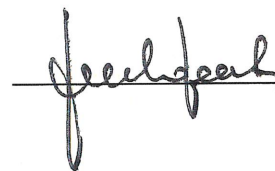
10 giugno 2019

Per la FIBS



7 giugno 2019

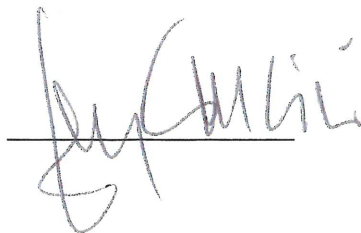
Per la FITDS



Gli Utilizzatori dichiarano di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi dell'art. 1341 c.c., i patti di cui agli articoli **3, 9, 10, 11** e **20**, del presente atto.

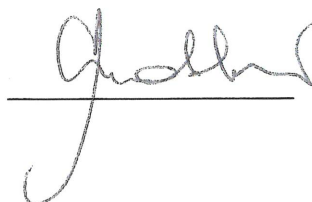
11 giugno 2019

Per la L.N.D. F.V.G.



10 giugno 2019

Per la FIBS



7 giugno 2019

Per la FITDS

