

SCRITTURA PRIVATA CONTENENTE ACCORDO TRANSATTIVO

L'anno 2025, il giorno ... del mese di, fra

Il **COMUNE di FONTE NUOVA** in persona del legale rappresentante *pro tempore*, (c.f. 97249250586), Via Niccolò Machiavelli n. 1, CAP: 00013, pec: *protocollo@cert.fonte-nuova.it* (registro PPAA), da una parte

E

la **ASD TOR LUPARA 1968** (c.f. 97664160583), con sede in Fonte Nuova, Via S. Lucia n. 41, in persona del suo presidente e legale rappresentante *pro tempore*, dall'altra parte, si conviene e si stipula quanto segue.

PREMESSE

- Il 17 luglio 2017 è stata stipulata una convenzione tra il Comune di Fonte Nuova (concedente) e la Polisportiva Tor Lupara 1968 (concessionaria), quest'ultima in quella sede rappresentata dal sig. Segatori Antonio Maria, avente ad oggetto la concessione, per la durata di 9 (nove) anni dalla firma (scadenza 1° giugno 2026), del campo sportivo "D. Mammoliti" sito in località Tor Lupara – Via Gioberti s.n.c.

- Tale convenzione prevedeva, tra i vari obblighi a carico della Polisportiva Tor Lupara, la corresponsione in favore del Comune di Fonte Nuova di un canone concessorio annuo di € 12.600,00, da versare in due rate di pari importo – ossia € 6.300,00– rispettivamente entro il 30 settembre ed entro il 30 maggio di ogni anno.

Parimenti la convenzione espressamente stabiliva all'art. 8 una serie di obblighi a carico del Comune concedente e precisamente, l'obbligo *di controllo e manutenzione straordinaria di tutti gli impianti elettrici, delle caldaie, del gas metano, nonché la manutenzione straordinaria delle strutture.*

All'atto della stipula della prefata convenzione veniva altresì allegata una *proposta di investimenti per migliorie ed adeguamenti*, i cui costi sarebbero stati anticipati da parte della ditta Concessionaria, che avrebbe attinto a fondi propri.

- Nel 2021 la ASD Polisportiva Tor Lupara è stata rilevata dal sig. Donato Olivieri, il quale subentrava al sig. Segatori – in seguito a dimissioni di quest'ultimo – nella carica di Presidente; parimenti il sig. Segatori cedeva al sig. Olivieri e alla nuova compagine le quote della ASD Tor Lupara 1968, detentrica dei titoli sportivi e iscritta a numerosi campionati giovanili, juniores e di prima categoria nella LND presso la Federazione italiana gioco calcio.

- Entrambe le associazioni, costituite dalla stessa compagine associativa e sostanzialmente sovrapponibili per identità di scopi sociali, sono state recentemente riunite e

fatte confluire nella ASD TOR LUPARA 1968, che conseguentemente ha assunto i diritti, i doveri ed ogni altra posizione giuridica attiva e passiva prima facenti capo alla ASD Polisportiva Tor Lupara, ivi compresa la gestione dello stadio comunale oggetto di concessione.

- Le predette associazioni, e d'ora in poi la ASD Tor Lupara, hanno inteso realizzare numerosi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria delle strutture e dei campi da gioco oggetto di concessione da parte del Comune di Fonte Nuova, ed hanno affidato l'esecuzione di tali lavori alla BMG Costruzioni s.r.l.

- In forza del contratto di appalto vigente la BMG costruzioni ha eseguito lavori di nuove opere, come meglio descritti nell'allegata relazione descrittiva e computo metrico nonché nelle successive CILA presentate, il cui valore è ad oggi di € 141.418,38 comprensivo di IVA al 22%.

- Con nota prot. n. 27337 del 19.08.2022, e successive di pari oggetto, il Comune di Fonte Nuova ha invitato l'associazione sportiva a regolarizzare la propria posizione debitoria, dipendente dal mancato pagamento dei canoni concessori non corrisposti, dovuti fino al 31/05/2022 per un ammontare di € 61.950,00; la ASD Tor Lupara risulta essere debitore oltre alle restanti 7 mensilità del 2022, anche per le annualità 2023, 2024 e fino al 31 maggio 2025 pari a € 37.800,00 per un totale di euro 99.750,00; l'associazione veniva altresì invitata a versare le somme dovute per le utenze di gas ed energia elettrica, per un ammontare complessivo di € 21.542,00, poi recentemente saldate.

- Il Comune, inoltre, avvertiva l'associazione che, in caso di mancata corresponsione degli importi richiesti, avrebbe avviato il procedimento per la revoca della convenzione, in base a quanto disposto dall'art. 21 del Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi e dall'art. 11 della convenzione.

- Con nota del 20 giugno 2023, indirizzata all'Ente, il sig. Olivieri, nella qualità, evidenziava come l'associazione avesse sempre eseguito a proprio carico i lavori di ordinaria manutenzione e che fossero indispensabili lavori di manutenzione straordinaria, alcuni già eseguiti con costi sopportati dall'associazione per un ammontare di € 60.956,40, altri, pure necessari, ancora da eseguire, per un ammontare di € 69.317,00, successivamente eseguiti.

- La ASD Tor Lupara proponeva quindi al Comune la compensazione dei canoni dovuti e debendi con i costi sostenuti per l'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che secondo la convenzione dovevano essere a carico dell'Ente.

- Nel mese di dicembre 2023, veniva avviata tra le parti la Procedura di Mediazione dinanzi all'Organismo di Mediazione *Ius & Mind*, con sede in Roma. L'avvio della procedura di mediazione era finalizzato, come noto, sia alla sanatoria della morosità pregressa, anche attraverso la proposta di compensazione con le somme tempo per tempo versate dall'Associazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria degli impianti, sia per regolarizzare il formale subentro della ASD Tor Lupara 1968 nella gestione dell'impianto sportivo, così da poter formalizzare la situazione di fatto già in essere. La Mediazione, in particolare, aveva lo scopo di regolamentare le pendenze pregresse – facenti capo alla precedente gestione – anche mediante il riconoscimento degli interventi di straordinaria manutenzione realizzati a proprie spese dapprima dalla Polisportiva e poi dalla ASD Tor Lupara in quanto assolutamente necessarie e improcrastinabili per garantire la funzionalità dell'impianto e la sicurezza degli utenti.

- A tal fine venivano eseguiti diversi sopralluoghi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, finalizzati alla verifica ed alla valutazione economica degli interventi realizzati dalla ASD Tor Lupara, nonché fornita all'Ufficio tutta la documentazione tecnica e fiscale richiesta. Il Comune di Fonte Nuova, in esito ad una prima verifica, riconosceva come valutabili e dunque come potenzialmente compensabili con i canoni arretrati, lavori per € 44.922,16, oltre iva, come comunicato con mail dell'Ufficio Tecnico del 05.09.2024, somme per le quali risultano già emesse le relative fatture nei confronti della Tor Lupara ed eseguiti i relativi pagamenti;

- Nelle more, le condizioni dell'impianto sportivo ed il verificarsi di fatti sopravvenuti (i.e., il cedimento della banchina di uno dei campi di calcio; la necessità di sostituire il manto erboso del c.d. "campo di calcio a otto") rendevano necessaria ed indifferibile la realizzazione di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria, indispensabili non solo per la funzionalità dell'impianto ma persino per consentire l'agibilità degli stessi e la sicurezza degli utenti. Anche tali interventi venivano realizzati dalla Associazione a proprie spese, per una spesa complessiva di € 141.418,38 comprensiva di IVA al 22% (comprensiva di quanto già fatturato e versato per € 44.922,16, oltre iva);

- Nel Giugno 2025, l'Associazione Tor Lupara versava a favore del Comune di Fonte Nuova la somma di € 21.542,00 a saldo della pregressa debitoria per consumi sulle utenze poi volturate;

- A seguito dei contrasti insorti con il Comune, per la cui risoluzione la ASD Tor Lupara avviava procedimento di mediazione, si giungeva nel 2025 alla revoca del provvedimento di concessione, che diveniva oggetto di impugnativa dinanzi al TAR Lazio

da parte dell'associazione, con ricorso contenente istanza di sospensione cautelare - N. 07900/2025 REG.RIC. - N. 04252/2025 REG.PROV.CAU.;

- A seguito della proposizione del ricorso dinanzi al TAR Lazio, tra le parti sono state avviate trattative per il bonario componimento della controversia: all'esito delle predette trattative si è addivenuti ad un accordo conciliativo che con la redazione e sottoscrizione del presente atto le parti intendono formalizzare e definire negli esatti termini di cui appresso.

- 1.** La premessa deve ritenersi parte integrante del presente accordo.
- 2.** La ASD Tor Lupara 1968, anche quale soggetto comprendente la ASD Polisportiva Tor Lupara 1968, giusto verbale di assemblea straordinaria contenente delibera di fusione del 17.07.2025, si obbliga:
 - a)** a sostenere integralmente il costo dei lavori di manutenzione straordinaria e di quelli di ristrutturazione già eseguiti e come in premessa meglio descritti, il cui valore è pari ad € 141.418,38 comprensivo di IVA al 22%, obbligandosi a manlevare il Comune di Fonte Nuova da ogni e qualsivoglia obbligazione di pagamento derivante dall'esecuzione di tali lavori;
 - b)** a corrispondere mediante versamento diretto e non a titolo di compensazione con i costi dei lavori la somma complessiva di € 15.000,00 a saldo dei canoni concessori maturati alla data di sottoscrizione del presente accordo.
- 3.** Il Comune di Fonte Nuova si obbliga a:
 - a)** accettare formalmente il subentro della ASD Tor Lupara 1968 in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione Rep. N. 115 stipulata in data 31/07/2017, con efficacia dalla data di sottoscrizione del presente accordo transattivo, dandone atto con apposita determina dirigenziale;
 - b)** avviare tempestivamente la procedura per l'accertamento del valore e il riconoscimento dei lavori eseguiti dalla ASD Tor Lupara per un valore complessivo di € 141.418,38 comprensivo di IVA al 22% (pari alla somma di € 54.805,03 e di € 86.613,35 IVA compresa), subordinando l'efficacia del riconoscimento del valore dei lavori e la conseguente compensazione del credito del Comune vantato a titolo di canoni (come descritta ai punti 2.a e 2.b) alla formale approvazione amministrativa e contabile da parte del Responsabile dell'ufficio patrimonio e che, in caso di approvazione: b1) la somma di € 44.922,16 oltre iva sarà imputata a parziale adempimento della «proposta di investimenti per migliorie ed adeguamenti» allegata all'atto della stipula della Convenzione; b2) la somma di € 84.750,00 compresa IVA

(parte di € 86.613,35) sarà imputata a parziale compensazione del credito vantato a titolo di canoni concessori maturati alla data del 31/05/2025; b3) la somma di € 1.863,35 IVA compresa (parte di € 86.613,35) sarà imputata a parziale compensazione dei canoni concessori maturandi nel periodo dal 01/06/2025; b4) in caso di mancata o parziale approvazione degli importi sopra indicati, il presente accordo transattivo si risolverà ope legis;

c) accettare il versamento diretto da parte della ASD Tor Lupara della somma di € 15.000,00 a saldo del dovuto per canoni concessori maturati alla data di sottoscrizione del presente accordo;

d) revocare e annullare il provvedimento di revoca della concessione: Determina dirigenziale n. 567/2025 notificata alla pec *torlupara1968calcio@legalmail.it* della ASD TOR LUPARA in data 26.05.2025, con la quale il Dirigente del Settore III Arch. Daniele Cardoli disponeva “la decadenza e la revoca della Concessione Rep. N. 115 stipulata in data 31/07/2017 dell’Impianto Sportivo “D. Mammoliti” sito in località Tor Lupara – Via Gioberti s.n.c. Fonte Nuova (RM) in favore dell’A.S.D. POLISPORTIVA TOR LUPARA 1968 con sede in Fonte Nuova in Via S. Lucia n. 41”;

e) avviare la procedura per valutare la concessione della proroga della durata della concessione, per un periodo di ulteriori due anni e, dunque, con proroga fino al 01/06/2028, esclusivamente qualora l’ASD Tor Lupara 1968 fornisca adeguata e documentata prova del riequilibrio economico-finanziario, con valutazione che sarà condotta nel rispetto dei principi del Codice dei Contratti Pubblici e di ogni altra normativa vigente in materia di affidamento di beni pubblici, e costituirà oggetto di specifica Determina Dirigenziale debitamente motivata, escludendosi ogni automatismo.

4. Le Parti dichiarano che con l’esatto, puntuale ed integrale adempimento di tutti gli obblighi e gli impegni reciprocamente assunti con la sottoscrizione del presente atto esse non avranno più nulla a pretendere reciprocamente l’una dall’altra per nessun ulteriore titolo, ragione e/o causale, rilasciandosi fin da ora ogni più ampia liberatoria ai sensi di legge e convengono che il giudizio pendente dinanzi al TAR Lazio sarà rinunciato per sopravvenuta carenza di interesse, con integrale compensazione di spese e compensi legali.

La presente scrittura, composta da cinque pagine, compresa la presente, viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti.

Si allegano al presente atto: 1) relazione descrittiva e computo metrico; 2) n. 2 Cila;
3) Accordo transattivo tra BMG e ASD Tor Lupara Calcio 1968.

COMUNE di FONTE NUOVA
il legale rappresentante *pro tempore*

ASD TOR LUPARA 1968
Il legale rappresentante *pro tempore*