



COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 130 del 27-10-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisette** del mese di **ottobre** alle ore **15:30**, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale:

Pagnoni Fabrizio	Sindaco	Presente
Cirelli Bruna	Vicesindaco	Presente
Buraschi Francesca	Assessore	Presente
Grandi Simone	Assessore	Presente
Amà Alessandro	Assessore	Presente
Felisatti Fabio	Assessore	Assente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Generale Dott. Esposito Giuseppe che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. Pagnoni Fabrizio che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Copparo è proprietario di impianti e strutture censite a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 536 SUB 1 adibite a Piscine Coperte e Scoperte site in via dello Sport n. 45 e MAPP 200 SUB 1 e SUB 2 adibite a Palazzo del Tennis e annessi spogliatoi site in via dello Sport n. 47;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/05/2005 il Comune di Copparo ha approvato la realizzazione di un nuovo progetto per la realizzazione su area di proprietà comunale concessa in diritto di superficie di impianti integrativi e complementari all'impianto sportivo già esistente costituite da Struttura a due piani Piscine, area sanitaria e area fitness da parte del Centro Nuoto Copparo - Società Sportiva Dilettantistica a r.l., con sede in VIA DELLO SPORT 45 44034 COPPARO (FE) P.IVA 01001010386 meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Copparo FG 102 MAPP 1072 site in via dello Sport n. 45
- tali impianti furono concessi da parte del Comune di Copparo a Centro Nuoto Copparo - Società Sportiva Dilettantistica a r.l. mediante Convenzione Rep. N. 14890 del 25.08.2009 di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi e complementari annessi all'impianto sportivo comunale, siti in Copparo via dello Sport n. 45-47

Dato atto che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 17.10.2025 l'Amministrazione ha inteso dettare appositi indirizzi a seguito di risoluzione del contratto di mutuo chirografario n. 04103038 erogato in data 27/07/2012 da BPER Banca S.p.A. in favore di CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R. L. per la costruzione degli impianti concessi in diritto di superficie per inadempimento della stessa al pagamento delle rate di mutuo;
- con Determinazione del Responsabile Settore Sviluppo Promozione Imprese e Territorio Eventi, Biblioteca, Teatro del Comune di Copparo n. 492 del 20.10.2025 si è approvata la risoluzione di tutti gli atti concessori relativi agli IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI PISCINA COPERTA-SCOPERTA, TENNIS E IMPIANTI INTEGRATIVI E COMPLEMENTARI ANNESSI ALL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITI IN COPPARO VIA DELLO SPORT NN. 45-47 stipulati fra il Comune di Copparo e CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R.L. sotto riportati:
 - a) Convenzione Rep. n. 14554 del 26.04.2006 ex art. 207, comma 3, D.Lgs. n. 267/00 per la regolamentazione dell'utilizzo, in funzione delle esigenze della collettività locale, delle strutture sportive che la società sportiva Centro nuoto Copparo s.r.l. realizzerà sull'area di proprietà comunale;
 - b) Convenzione Rep. n. 14555 del 26.04.2006 per la costituzione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale al fine della realizzazione di strutture sportive in via dello Sport a Copparo;
 - c) Convenzione Rep. N. 14730 del 28.04.2007 di integrazione della convenzione per la concessione in diritto di superficie a favore di CNC dell'area di proprietà comunale;
 - d) Convenzione Rep. n. 14890 del 25.08.2009 di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi e

complementari annessi all'impianto sportivo comunale, siti in Copparo via dello Sport 45-47;

- e) Atto Rep. n. 15269/2024 di addendum alla convenzione di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi annessi all'impianto sportivo comunale siti in Copparo via dello Sport 45-47 recante revisione del contratto di concessione con la conseguente estensione della concessione fino al 25/04/2029 per riequilibrio concessione di gestione.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 21/10/2025 l'Amministrazione Comunale ha dichiarato per effetto della risoluzione delle convenzioni sopra richiamate, la decadenza del diritto di superficie costituitosi su area di proprietà del Comune di Copparo, come individuata con atti di cui alla Convenzione Rep. n. 14555 del 26/04/2006 e Convenzione Rep. n.14730 del 28/04/2007 e determinato il rientro in piena disponibilità dell'area identificata al Foglio 102 mappale 1072 e l'acquisizione della proprietà da parte del Comune di Copparo di immobili ivi realizzati, di cui alla Determinazione DA n. 13 del 25/02/2009, come meglio sotto indicati:
 - Fabbricati censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 1072 siti in via dello Sport n. 45 costruiti da Centro Nuoto Copparo Società Sportiva Dilettantistica Arl su area di proprietà del Comune di Copparo concessa in diritto di superficie – Struttura a due piani Piscine, area sanitaria e area fitness;
 - a seguito della risoluzione di tali atti il Comune di Copparo è rientrato nella disponibilità dei seguenti immobili:
 - Fabbricati censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 536 SUB 1 relativo a Piscine Coperte e Scoperte site in via dello Sport n. 45 nonché le aree esterne censite al Catasto terreni foglio 102 mappali 1007, 992, 994 (parte) 166 (parte) e 1006 e Palazzo del Tennis e annessi spogliatoi censiti al MAPP 200 SUB 1 e SUB 2 siti in via dello Sport n. 47;

Vista la nota prot. n. 22121 del 22/10/2025 con la quale IDROKINETIK SRL informa l'Amministrazione Comunale del fatto che fra IDROKINETIK SRL e CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R.L. era in essere un apposito accordo per l'utilizzo dei locali fisioterapici e vasca fisioterapica annessa avente scadenza il 31/12/2028, accordo che di fatto è stato rescisso anticipatamente prima della scadenza a seguito della risoluzione dei contratti di concessione e gestione fra Comune di Copparo e Centro Nuoto Copparo approvata con gli atti di cui sopra;

Con la medesima nota Idrokinetik ha manifestato la volontà all'Amministrazione Comunale di proseguire nella gestione dei servizi di fisioterapia e riabilitazione svolti presso le strutture di Via dello Sport a Copparo in ragione della necessità di garantire sul territorio un presidio attivo per i pazienti aventi terapie in corso e che necessitano dell'utilizzo della vasca idroterapica posta al Piano Terra del fabbricato sito in via dello Sport n. 45 Copparo;

Idrokinetik Srl infatti è un'azienda che opera nel settore della riabilitazione ortopedica, traumatologica, sportiva, neurologica, e vascolare, in particolare presso le strutture di Copparo svolge attività di idrokinesiterapia come suo perno centrale, attività a carattere fortemente specialistico che rappresenta la metodica di massima e migliore integrazione tra le proprietà fisiche dell'acqua e terapeutiche del movimento;

Considerato che

- In data 22/10/2025 si è svolto alla presenza degli incaricati del Comune di Copparo e il Legale Rappresentante di Centro Nuoto Copparo la redazione del Verbale di Consegna delle strutture presenti presso i locali acquisito a prot. n. 22163 del 22/10/2025
- In tale sede è stato acquisito agli atti che Idrokinetik Srl per lo svolgimento della propria attività è in possesso di attrezzature e dotazioni di proprietà che sono già

presenti presso le strutture come risulta anche da Verbale di sopralluogo effettuato in data 22.10.2025 agli atti di questa Amministrazione e controfirmato dalle parti acquisito a Protocollo dell'ente n. 22187 del 23/10/2025;

- le strutture e gli impianti risultano essere idonei all'uso in quanto la cessazione delle attività sportive è divenuta esecutiva a decorrere dalla data del 21/10/2025, data dalla quale l'impianto e le relative pertinenze sono rimaste in stato di funzionamento seppur senza l'ingresso di pubblico;

Effettuate le seguenti considerazioni:

- a) l'attività svolta da Idrokinetik Srl all'interno di detti locali, per il tramite di personale medico, esula dal servizio di gestione di impianti sportivi, ma si classifica come servizio di interesse generale (servizi medici e riabilitativi) la cui prosecuzione con soluzione di continuità è ritenuta per l'Amministrazione Comunale di prioritario interesse soprattutto al fine di evitare l'interruzione di terapie riabilitative ai pazienti in carico alla struttura;
- b) gli impianti tecnologici delle vasche e gli impianti elettrici, idraulici e termici a servizio dei locali concessi in accordo a Idrokinetik da parte di Centro Nuoto, sono costituiti da un unico sistema impiantistico che serve tutto il complesso sportivo;
- c) è ritenuto di prioritaria importanza per l'Amministrazione garantire, nelle more della definizione di un successivo accordo di gestione dei servizi a carattere sportivo fra l'ente pubblico e un terzo soggetto, il mantenimento in attività delle pompe e degli impianti e l'attività manutentiva di cloratura delle vasche, per evitare danni e deterioramenti alle strutture, circostanza che renderebbe difficile la ripresa in tempi brevi delle attività sportive e natatorie;
- d) all'interno della dotazione organica dell'ente non risultano le necessarie professionalità per garantire la conduzione di tali impianti almeno nell'immediato, considerata non solo la specificità e la complessità degli impianti natatori, ma anche il fatto che anche gli altri impianti sportivi sul territorio risultano in concessione ad Associazioni sportive;
- e) risulta difficilmente praticabile in via d'urgenza e economicamente non conveniente al fine di garantire un'unica futura gestione dell'impianto sportivo, attuare modifiche impiantistiche allo stato attuale, considerato anche che sono in corso da parte dell'Amministrazione Comunale le attività volte alla volturazione dei contratti di utenze e manutenzioni in capo al precedente gestore;
- f) Idrokinetik Srl ha all'interno del proprio oggetto sociale la gestione organizzativa ed economica di centri medici e poli specialistici che svolge mediante personale qualificato in possesso di regolare autorizzazione all'attività nonché la gestione di tutte le attività affini e strettamente connesse a tali servizi come risulta da visura di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di Rovigo alla quale è iscritta con numero RO-142298;
- g) Idrokinetik Srl si è reso altresì disponibile con nota Protocollo n. 22188 del 23/10/2025 a garantire a proprio carico e in via temporaneamente tutti i servizi e la relativa fornitura di beni che nel precedente accordo erano posti a carico di Centro Nuoto Copparo, al fine di dare continuità alle strutture;

Dato atto pertanto di accogliere la richiesta, concedendo temporaneamente in via d'urgenza a Idrokinetik Srl di continuare a svolgere la propria attività con utilizzo dei locali e della Vasca Idroterapica sita in via dello Sport n. 45 nelle more della definizione delle procedure di affidamento in concessione in uso degli impianti sportivi annessi e locali di pertinenza comunale;

Visto l'allegato schema di CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale (Allegato A);

Considerato che fra gli oneri a carico del Comune di Copparo figurano le spese per utenze energia elettrica, gas e idriche degli impianti dati in concessione con il presente atto che rimangono in capo al Comune di Copparo fino ad affidamento a nuovo gestore degli impianti mentre fra gli oneri a carico di Idrokinetik figurano fra gli altri quelli relativi alla conduzione degli impianti e fornitura di prodotti chimici;

Dato atto pertanto di stabilire che il canone di concessione dovuto da Idrokinetik Srl al Comune di Copparo sia pari a Euro € 172,95 mensili oltre Iva per un totale di € 211,00 iva compresa al mese;

Dato atto che si rende necessaria una variazione al Bilancio di Previsione 2025 come segue:

ENTRATA

+ € 422,00 CAPITOLO 1705 CONCESSIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE per il canone di concessione

USCITA

- € 8.356,31 PRELIEVO DA FONDO DI RISERVA

+ € 8.778,31 106355 TRASFERIMENTI CORRENTI AD ALTRE IMPRESE, SPORT

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Sviluppo Promozione Imprese e Territorio Eventi, Biblioteca, Teatro ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanza, Entrate e Partecipate ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000;

Con votazione favorevole unanime resa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio descritti in premessa la CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
2. di stabilire la durata della presente concessione in uso dal 27/10/2025 fino al 26/01/2026 con facoltà di proroga, alle medesime condizioni, su espressa volontà delle parti, per ulteriori 3 (tre) mesi o fino alla data di affidamento in concessione in uso e gestione degli impianti sportivi di pertinenza comunale al quale i locali oggetto del presente atto sono annessi qualora ciò avvenga in data anteriore a tale termine;
3. di approvare la variazione al Bilancio di Previsione 2025 – 2027, esercizio 2025 (**Allegato B**) per la copertura delle spese derivanti da utenze a servizio degli impianti concessi in uso con il presente atto in assegnazione al CR 63 - SPORT come segue:
ENTRATA
+ € 422,00 CAPITOLO 1705 CONCESSIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE per il canone di concessione
USCITA
- € 8.356,31 PRELIEVO DA FONDO DI RISERVA
+ € 8.778,31 106355 TRASFERIMENTI CORRENTI AD ALTRE IMPRESE, SPORT
4. di autorizzare il Responsabile del Settore Sviluppo Economico alla sottoscrizione e all'adozione di ogni provvedimento tecnico e contabile volto a dare concreta attuazione al contratto di cui alla presente deliberazione, nonché a possibili modifiche e/o integrazioni non sostanziali del presente schema di contratto che si rendano necessarie in sede di sottoscrizione dello stesso;

5. di dare atto che il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Giulia Minichiello Responsabile del Settore Sviluppo Promozione Imprese e Territorio Eventi, Biblioteca, Teatro del Comune di Copparo;
6. di dare atto che della presente delibera verrà data comunicazione al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di Contabilità dell'Ente;
7. di dare atto che la Giunta Comunale, all'unanimità dei voti, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere a dare pronta esecuzione al deliberato ai sensi dell'art. 134 -4° comma del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
F.to Pagnoni Fabrizio

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Esposito Giuseppe

Proposta N. 350
TEATRO, SPETTACOLI E MANIFESTAZIONI DAL VIVO

OGGETTO: APPROVAZIONE CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

Responsabile del procedimento: Minichiello Giulia

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Li, 27-10-2025

IL RESPONSABILE
F.to Minichiello Giulia
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Li, 27-10-2025

IL RESPONSABILE
F.to Matteucci Emanuela
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 della Legge n.267/00.

Lì, 03-11-2025

**L'INCARICATO DELLA
PUBBLICAZIONE**
F.to Sattin Rita



Allegato A
alla Deliberazione GC n.
del

COMUNE DI COPPARO
Provincia di Ferrara

**CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK
S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL
COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO
SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI
CONNESSI**

REPERTORIO N. _____

L'anno duemilaventicinque con la presente scrittura privata valida ad ogni effetto di legge

Tra:

1) **COMUNE DI COPPARO**, rappresentato in questo atto dal Responsabile Settore Sviluppo, Promozione Imprese e Territorio, Eventi Biblioteca e Teatro Giulia Minichiello nata a ----- il ----- residente a ----- in Via ----- N. --- e domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale sita in Copparo (FE) Via Roma, 28, la quale interviene nel presente atto nell'esclusivo interesse di questa Amministrazione ed in esecuzione della delibera di G.C. n. ___ del _____, esecutiva a termini di legge, che si conserva agli atti. C.F. / P. I.: 00053930384

2) **IDROKINETIK SRL (Concessionario)** con sede in OCCHIOBELLO (RO) VIA DELL'INDUSTRIA 14/18 45030 P.IVA 01279900292 iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VENEZIA ROVIGO al n.ro RO – 142298 CODICE ATECO 86.95.00 – Attività di Fisioterapia rappresentata da ----- nato a ----- il ----- residente a ----- in Via ----- n. --- il quale interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante

PREMESSO CHE

- il Comune di Copparo è proprietario di impianti e strutture censite a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 536 SUB 1 adibite a Piscine Coperte e Scoperte site in via dello Sport n. 45 e MAPP 200 SUB 1 e SUB 2 adibite a Palazzo del Tennis e annessi spogliatoi site in via dello Sport n. 47;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/05/2005 il Comune di Copparo ha approvato la realizzazione di un nuovo progetto per la realizzazione su area di proprietà comunale concessa in diritto di superficie di impianti integrativi e complementari all'impianto sportivo già esistente costituite da Struttura a due piani Piscine, area sanitaria e area fitness da parte del Centro Nuoto Copparo - Società Sportiva Dilettantistica a r.l., CON sede in VIA DELLO SPORT 45 44034 COPPARO (FE) P.IVA 01001010386 meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Copparo FG 102 MAPP 1072 site in via dello Sport n. 45
- tali impianti furono concessi da parte del Comune di Copparo a Centro Nuoto Copparo - Società Sportiva Dilettantistica a r.l. mediante Convenzione Rep. N. 14890 del 25.08.2009 di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi e complementari annessi all'impianto sportivo comunale, siti in Copparo via dello Sport n. 45-47

DATTO ATTO CHE

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 17.10.2025 l'Amministrazione ha inteso dettare appositi indirizzi a seguito di risoluzione del contratto di mutuo chirografario n. 04103038 erogato in data 27/07/2012 da BPER Banca S.p.A. in favore di CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R. L. per la costruzione degli impianti concessi in diritto di superficie per inadempimento della stessa al pagamento delle rate di mutuo;
- con Determinazione del Responsabile Settore Sviluppo Promozione Imprese e Territorio Eventi, Biblioteca, Teatro del Comune di Copparo n. 492 del 20.10.2025 si è approvata la risoluzione di tutti gli atti concessori relativi agli IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI PISCINA COPERTA-SCOPERTA, TENNIS E IMPIANTI INTEGRATIVI E COMPLEMENTARI ANNESSI ALL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITI IN COPPARO VIA DELLO SPORT NN. 45-47 stipulati fra il Comune di Copparo e CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R. L. sotto riportati:
 - a) Convenzione Rep. n. 14554 del 26.04.2006 ex art. 207, comma 3, D.Lgs. n. 267/00 per la regolamentazione dell'utilizzo, in funzione delle esigenze della collettività locale, delle strutture sportive che la società sportiva Centro nuoto Copparo s.r.l. realizzerà sull'area di proprietà comunale;
 - b) Convenzione Rep. n. 14555 del 26.04.2006 per la costituzione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale al fine della realizzazione di strutture sportive in via dello Sport a Copparo;
 - c) Convenzione Rep. N. 14730 del 28.04.2007 di integrazione della convenzione per la concessione in diritto di superficie a favore di CNC dell'area di proprietà comunale;
 - d) Convenzione Rep. n. 14890 del 25.08.2009 di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi e complementari annessi all'impianto sportivo comunale, siti in Copparo via dello Sport 45-47;
 - e) Atto Rep. n. 15269/2024 di addendum alla convenzione di concessione della gestione degli impianti sportivi comunali piscina coperta-scoperta, tennis e impianti integrativi annessi all'impianto sportivo comunale siti in Copparo via dello Sport 45-47 recante revisione del contratto di concessione con la conseguente estensione della concessione fino al 25/04/2029 per riequilibrio concessione di gestione.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 21/10/2025 l'Amministrazione Comunale ha dichiarato per effetto della risoluzione delle convenzioni sopra richiamate, la decadenza del diritto di superficie costituitosi su area di proprietà del Comune di Copparo, come individuata con atti di cui alla Convenzione Rep. n. 14555 del 26/04/2006 e Convenzione Rep. n.14730 del 28/04/2007 e determinato il rientro in piena disponibilità dell'area identificata al Foglio 102 mappale 1072 e l'acquisizione della proprietà da parte del Comune di Copparo di immobili ivi realizzati, di cui alla Determinazione DA n. 13 del 25/02/2009, come meglio sotto indicati:
 - Fabbricati censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 1072 siti in via dello Sport n. 45 costruiti da Centro Nuoto Copparo Società Sportiva Dilettantistica Arl su area di proprietà del Comune di Copparo concessa in diritto di superficie – Struttura a due piani Piscine, area sanitaria e area fitness;
- a seguito della risoluzione di tali atti il Comune di Copparo è rientrato nella disponibilità dei seguenti immobili:
 - Fabbricati censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Copparo FG 102 MAPP 536 SUB 1 relativo a Piscine Coperte e Scoperte site in via dello Sport n. 45 nonché le aree esterne censite al Catasto terreni foglio 102 mappali 1007, 992, 994 (parte) 166 (parte) e 1006 e Palazzo del Tennis e annessi spogliatoi censiti al MAPP 200 SUB 1 e SUB 2 siti in via dello Sport n. 47;

CONSIDERATO CHE

- Con nota prot. n. 22121 del 22/10/2025 con la quale IDROKINETIK SRL informa l'Amministrazione Comunale del fatto che fra IDROKINETIK SRL e CENTRO NUOTO COPPARO SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R.L. era in essere un apposito accordo per l'utilizzo dei locali fisioterapici e vasca fisioterapica annessa avente scadenza il 31/12/2028, accordo che di fatto è stato rescisso anticipatamente prima della scadenza a seguito della risoluzione dei contratti di concessione e gestione fra Comune di Copparo e Centro Nuoto Copparo approvata con gli atti di cui sopra;
- Con la medesima nota Idrokinetik ha manifestato la volontà all'Amministrazione Comunale di proseguire nella gestione dei servizi di fisioterapia e riabilitazione svolti presso le strutture di Via dello Sport a Copparo in ragione della necessità di garantire sul territorio un presidio attivo per i pazienti aventi terapie in corso e che necessitano dell'utilizzo della vasca idroterapica posta al Piano Terra del fabbricato sito in via dello Sport n. 45 Copparo
- Idrokinetik Srl infatti è un'azienda che opera nel settore della riabilitazione ortopedica, traumatologica, sportiva, neurologica, e vascolare, in particolare presso le strutture di Copparo svolge attività di idrokinesiterapia come suo perno centrale, attività a carattere fortemente specialistico che rappresenta la metodica di massima e migliore integrazione tra le proprietà fisiche dell'acqua e terapeutiche del movimento;
- In data 22/10/2025 si è svolto alla presenza degli incaricati del Comune di Copparo e il Legale Rappresentante di Centro Nuoto Copparo la redazione del Verbale di Consegna delle strutture presenti presso i locali acquisito a prot. n. 22163 del 22/10/2025
- In tale sede è stato acquisito agli atti che Idrokinetik Srl per lo svolgimento della propria attività è in possesso di attrezzature e dotazioni di proprietà che sono già presenti presso le strutture come risulta anche da Verbale di sopralluogo effettuato in data 22.10.2025 agli atti di questa Amministrazione e controfirmato dalle parti acquisito a Protocollo dell'ente n. 22187 del 23/10/2025;
- le strutture e gli impianti risultano essere idonei all'uso in quanto la cessazione delle attività sportive è divenuta esecutiva a decorrere dalla data del 21/10/2025, data dalla quale l'impianto e le relative pertinenze sono rimaste in stato di funzionamento seppur senza l'ingresso di pubblico;
- l'attività svolta da Idrokinetik Srl all'interno di detti locali, per il tramite di personale medico, esula dal servizio di gestione di impianti sportivi, ma si classifica come servizio di interesse generale (servizi medici e riabilitativi) la cui prosecuzione con soluzione di continuità è ritenuta per l'Amministrazione Comunale di prioritario interesse soprattutto al fine di evitare l'interruzione di terapie riabilitative ai pazienti in carico alla struttura;
- gli impianti tecnologici delle vasche e gli impianti elettrici, idraulici e termici a servizio dei locali concessi in accordo a Idrokinetik da parte di Centro Nuoto, sono costituiti da un unico sistema impiantistico che serve tutto il complesso sportivo;
- è ritenuto di prioritaria importanza per l'Amministrazione garantire, nelle more della definizione di un successivo accordo di gestione dei servizi a carattere sportivo fra l'ente pubblico e un terzo soggetto, il mantenimento in attività delle pompe e degli impianti e l'attività manutentiva di cloratura delle vasche, per evitare danni e deterioramenti alle strutture, circostanza che renderebbe difficile la ripresa in tempi brevi delle attività sportive e natatorie;
- all'interno della dotazione organica dell'ente non risultano le necessarie professionalità per garantire la conduzione di tali impianti almeno nell'immediato, considerata non solo la specificità e la complessità degli impianti natatori, ma anche il fatto che anche gli altri impianti sportivi sul territorio risultano in concessione ad Associazioni sportive;
- risulta difficilmente praticabile in via d'urgenza e economicamente non conveniente al fine di garantire un'unica futura gestione dell'impianto sportivo, attuare modifiche impiantistiche allo stato attuale, considerato anche che sono in corso da parte dell'Amministrazione Comunale le attività volte alla volturazione dei contratti di utenze e manutenzioni in capo al precedente gestore;

- Idrokinetik Srl ha all'interno del proprio oggetto sociale la gestione organizzativa ed economica di centri medici e poli specialistici che svolge mediante personale qualificato in possesso di regolare autorizzazione all'attività nonché la gestione di tutte le attività affini e strettamente connesse a tali servizi come risulta da visura di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di Rovigo alla quale è iscritta con numero RO-142298;
- Idrokinetik Srl si è reso altresì disponibile con nota Protocollo n. 22121 del 22/10/2025 a garantire a proprio carico e in via temporaneamente tutti i servizi e la relativa fornitura di beni che nel precedente accordo erano posti a carico di Centro Nuoto Copparo, al fine di dare continuità alle strutture;

in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. --- del ---- di approvazione dello schema di contratto per la CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA' FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Copparo concede a Idrokinetik Srl (Concessionario) che accetta, i locali ubicati all'interno del centro sportivo siti nella porzione di fabbricato nel Comune di Copparo via dello Sport n. 45 meglio indicati in Planimetria (Planimetria A) con la seguente declinazione:

- PIANO TERRA Vasca fisioterapica 9,50 x 4,00 – profondità 0,90-1,50, compresi spogliatoi
- PIANO PRIMO presidio medico a “secco” denominato “FISIOTERAPIA E AMBULATORI MEDICI” e palestra per le lezioni individuali, servizi igienici e spogliatoio medici

L'ingresso al pubblico dovrà avvenire esclusivamente dall'ingresso laterale dalla corte esterna.

I locali dovranno essere adibiti ad uso attività di “*Poliambulatorio medico e Centro di medicina fisica riabilitativa e Idrokinesiterapia*” per l'esercizio della quale sono richiesti appositi titoli abilitativi e requisiti professionali che il concessionario dichiara già di possedere al momento della sottoscrizione del presente atto.

I locali sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo (Fe) **Foglio 102 Particella 1072 Categoria D/6 Rendita Euro 8.830,00.**

L'immobile concesso deve essere adibito esclusivamente ad attività di cui sopra. Al Concessionario, per tutta la durata della concessione, é vietato mutare, pena la risoluzione del contratto, la destinazione d'uso dei locali.

I locali vengono concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova perfettamente noti al concessionario e ritenuti idonei all'uso. A tal fine l'ente concedente prende atto che i locali in oggetto sono stati sottoposti a lavori di ripristino e manutenzione straordinaria di cui viene acquisito elenco Protocollo n. 22188 del 23-10-2025 Allegato al presente atto (**Allegato 1 – Elenco lavorazioni eseguite Dicembre 2024**) nel mese di Dicembre 2024 per i quali il Concessionario si impegna a mantenerne lo stato ottimale durante l'intero periodo di concessione.

La concessione non comprende gli arredi e le attrezzature, presenti all'interno dei locali e di proprietà di Idrokinetik Srl (**Allegato 2 – Elenco attrezzature**).

ART. 2 - DURATA

La concessione ha durata temporanea di mesi 3 (tre) per il periodo da 27.10.2025 a 26.01.2026 con facoltà di proroga, alle medesime condizioni, su espressa volontà delle parti, da comunicare a mezzo lettera raccomandata o mezzo pec almeno 30 gg prima della scadenza della concessione per ulteriori 3 (tre) mesi o fino alla data di affidamento in concessione in uso e gestione degli impianti sportivi di pertinenza comunale al quale i locali oggetto del presente atto sono annessi. Nel periodo intercorrente tra l'approvazione e la sottoscrizione del contratto è consentito al Concessionario, di accedere ai locali per poter dare continuità effettiva all'attività.

L'Amministrazione si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate

necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore, senza che il concessionario possa pretendere compensi od indennizzi di sorta. Il Concessionario, a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione accordata, dandone preavviso almeno 30 giorni prima con lettera raccomandata o mezzo PEC.

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE

Per tutta la durata del contratto il Concessionario corrisponderà al Comune di Copparo un canone di concessione pari a Euro € 172,95 mensili oltre Iva per un totale di € 211,00 iva compresa al mese. Il canone è da pagarsi in rate anticipate senza che, per nessun motivo, possa il Concessionario sospendere o ritardare il pagamento. Le rate dovranno essere pagate non più tardi del giorno 10 di ciascun mese. In caso di ritardo sarà applicata la penalità di mora del 6%. Il Concessionario incassa tutte le somme derivanti dalle attività gestite oggetto del presente contratto.

ART. 4 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a mantenere l'impianto in perfetta efficienza e a garantire il rispetto delle norme di sicurezza e nel rispetto delle disposizioni legate alla normativa del settore per lo svolgimento della propria attività. Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- a) assicurare il servizio di *"Poliambulatorio medico e Centro di medicina fisica riabilitativa e Idrokinesiterapia"* con gestione a proprio esclusivo rischio e responsabilità, in forma organizzata autonoma di mezzi e personale secondo le norme di settore. Il servizio dovrà essere svolto nel pieno rispetto delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza vigenti
- b) assicurare che l'uso della Vasca Idroterapica avvenga nel rispetto della normativa di sicurezza e dei protocolli igienico sanitari previsti dalla normativa di settore assumendosi relativi oneri della documentazione da produrre a rispetto (piano legionellosi, piano di autocontrollo, piano di trattamento acqua e quanto di competenza)
- c) pagamento del canone definito all'art. 3
- d) pulizia e igiene dei locali concessi in uso, la conduzione degli impianti tecnologici e dell'acqua dell'impianto nel suo complesso secondo le norme sanitarie in vigore, mantenimento dell'acqua di vasca e temperatura richiesta per le attività e le pulizie del fondo vasca idroterapica concessa;
- e) mantenimento dell'apertura, fruibilità e funzionalità dei locali identificati nella Planimetria A
- f) manutenzione ordinaria dei locali in concessione, delle attrezzature, degli arredi e di quant'altro necessario per l'espletamento del servizio di *"Poliambulatorio medico e Centro di medicina fisica riabilitativa e Idrokinesiterapia"*;
- g) messa a disposizione del proprio materiale ed attrezzi necessari per lo svolgimento delle attività;

Inoltre il Concessionario si impegna a:

- h) rispettare norme di sicurezza sulla prevenzione degli infortuni e di tutte quelle che, se inapplicate, possono determinare l'insorgenza di responsabilità civile ai sensi di legge;
- i) provvedere nei tempi prescritti all'eventuale diretto rinnovo delle autorizzazioni e dei nulla osta per tutte le attività soggette a verifiche periodiche a norma di legge;
- j) a stipulare apposita assicurazione per i rischi della responsabilità civile derivante dall'attività svolta
- k) ad intestarsi, a propria cura e spese, le autorizzazioni amministrative e sanitarie per la propria attività
- l) garantire che le attività per le quali vengono utilizzati i locali siano seguite da personale idoneo, abilitato dagli organi competenti in materia e a perfetta conoscenza di tutte le norme di legge inerenti il loro svolgimento
- m) garantire il rispetto dei limiti di capienza degli impianti e che tutti gli utilizzatori dell'impianto terranno un comportamento corretto fuori e dentro le strutture mediche, a tal fine si impegna a presentare alla sottoscrizione del presente atto apposito Piano di Emergenza
- n) assumersi la responsabilità di carattere amministrativo, fiscale, penale, inerente lo svolgimento dell'attività, per eventuali incidenti a persone o cose con particolare riferimento alla vasca, in merito alla sorveglianza e utenti in

genere in caso di improvvisi malori e annegamento. A questo scopo è necessaria la presenza di personale presente in vasca, prestazione di primo soccorso e la regolare presenza di un dispositivo regolarmente funzionante a tale scopo (DAE).

Le parti convengono che, poiché gli impianti tecnologici delle vasche e gli impianti elettrici, idraulici e termici a servizio dei locali concessi con il presente atto, sono costituiti da un unico sistema impiantistico che serve tutto il complesso sportivo, sono a carico del Concessionario anche i seguenti oneri:

- a) conduzione degli impianti tecnologici e del mantenimento dell'acqua di vasca ai livelli richiesti per garantirne il funzionamento a regime per la vasca idroterapica e al minimo per le altre vasche dell'impianto
- b) mantenimento in attività delle pompe e degli impianti e l'attività manutentiva di cloratura di tutte le vasche, compresa la fornitura di prodotti chimici, per evitarne danni e deterioramenti e garantirne la tenuta secondo gli standard previsti dalla normativa sanitaria effettuando e trasmettendo ai competenti organi le analisi mensili (obbligatorie per legge)
- c) apertura, chiusura e custodia dell'impianto per lo svolgimento della propria attività per la quale il Concessionario dichiara fin da ora di essere già in possesso delle copie delle chiavi di accesso

Per tale attività dovrà essere nominato a carico del Concessionario un **Referente per la manutenzione** in possesso di idonei requisiti responsabile della conduzione ordinaria degli impianti mentre qualsiasi intervento straordinario dovrà essere programmato con in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PREVENZIONE INCENDI

Il Concessionario è responsabile della gestione degli impianti ad ogni effetto di legge per tutto ciò che concerne l'uso dei locali concessi e l'incolumità delle persone che vi accederanno; pertanto ogni responsabilità diretta ed indiretta, sia nei confronti di terzi che del Comune, relativa all'attività di gestione dei locali e dell'utilizzo, viene assunta dal Concessionario che solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone e/o a cose per effetto della gestione e/o dell'uso dell'impianto e comunque in dipendenza della presente concessione. Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone e/o alle cose comunque provocati durante l'utilizzo e nell'esecuzione della gestione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa sul Comune o di compenso da parte del Concessionario stesso. Il Concessionario sarà inoltre responsabile di ogni danno che l'impianto dovesse subire a causa di sua incuria, negligenza, trascuratezza o comunque colpa e come tale avrà l'obbligo, in base alla decisione insindacabile del Comune ed entro il termine da questo stabilito, di rimborsare il danno oppure, alternativamente, di ripararlo a sua cura e spese.

ART. 6 - ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Copparo si impegna a garantire gli oneri derivanti dalla gestione dell'impianto nel suo complesso:

- a) gestire e sostenere gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria di tutto il complesso impiantistico sempre che non dovuta ad usura anomala, incuria gestionale, carenze o intemperività di manutenzione ordinaria o mancanza di adeguata custodia e sorveglianza durante le normali attività poste in essere dal Concessionario
- b) sostenere gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria della porzione di stabile non compresa nel presente accordo
- c) mantenere a proprio carico le spese per utenze di energia elettrica, gas e acqua e gli oneri di gestione e manutenzione dei relativi impianti

ART. 7 - CESSIONE DELLA GESTIONE

Il Concessionario non può cedere ad altri la gestione dell'area di cui all'art. 1. E' vietata la cessione del presente contratto che vincola sin d'ora il Concessionario. Non costituisce cessione della gestione l'affidamento a terzi di servizi quali:

- pulizie;
- manutenzione ordinaria;
- gestione della sicurezza.
- piccole manutenzioni

Prima del termine del periodo di concessione sopra indicato l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare a suo insindacabile giudizio e su richiesta motivata degli interessati il subentro a condizione che il subentrante assuma a suo carico tutti gli obblighi e gli impegni del concessionario originario.

ART. 8 - CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale è tenuta all'esercizio della vigilanza sull'andamento del servizio oggetto del presente contratto e al controllo dei risultati. In qualunque momento l'Amministrazione Comunale può, con proprio personale autorizzato, effettuare verifiche sulla esecuzione del servizio. Il Concessionario è obbligato a fornire al personale incaricato della verifica tutta la collaborazione necessaria, fornendo tutti i chiarimenti eventualmente necessari e la documentazione relativa.

Il Comune si riserva di svolgere ogni altra forma di controllo utile alla verifica di efficienza ed efficacia dei servizi di cui al presente contratto, anche utilizzando questionari da somministrarsi agli utenti; il Comune si riserva infatti la facoltà di sottoporre questionari e interviste agli utenti in merito allo svolgimento dei servizi appaltati.

ART. 9 - ACCESSO ALLE STRUTTURE

Il Concessionario deve consentire in qualsiasi momento agli incaricati del Comune l'accesso alle strutture e deve fornire ogni informazione utile in relazione allo stato e alla gestione delle strutture stesse.

ART. 10 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento danni, il contratto dovrà considerarsi risolto per inadempimento del concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi uno dei seguenti casi:

- utilizzo dell'area concessa con finalità diverse rispetto al presente affidamento o per mancato rispetto della normativa vigente;
- cessione a terzi della concessione a qualsiasi titolo,
- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, del canone, dei tributi, degli oneri accessori e delle tariffe dovuti;
- mancata esecuzione di opere prescritte per ragioni di tutela della salute e della sicurezza entro i termini stabiliti dal Comune ove attivata la procedura
- per gravi negligenze e/o deficienze nella gestione;
- quando l'affidatario si sia reso colpevole di frode.

Il presente contratto dovrà considerarsi immediatamente risolto nel caso di scioglimento, cessazione o fallimento dell'affidatario e nel caso in cui lo stesso si trovi, permanentemente o per un periodo prolungato, nell'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte.

ART. 11 - CONTROVERSIE

E' esclusa la competenza arbitrale. Competente per la risoluzione di eventuali controversie è il foro di Ferrara.

ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del concessionario del servizio.

Il presente atto, in quanto concessione d'uso temporaneo a titolo oneroso di bene immobile, è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'Articolo 5, Parte Prima della Tariffa annessa al D.P.R. n. 131/1986, e successive modificazioni.

La prestazione è soggetta ad IVA (Imposta sul Valore Aggiunto) e, pertanto, l'Imposta di Registro è applicata in misura fissa, ai sensi dell'Articolo 40, comma 1, del D.P.R. 131/1986.

L'imposta di bollo è stata assolta per un importo di € ____ (____/00) mediante pagamento con F24 in data ____.

L'imposta di registro è stata assolta per un importo di € 200,00 (duecento/00) mediante pagamento con F24 in data ____.

ART. 13 - NORME DI RIFERIMENTO

Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

ART. 14 - DOMICILIO

A tutti gli effetti della presente il concessionario elegge domicilio nel Comune di Copparo.

ART. 15 - TRACCIABILITA' DEI FLUSSI

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di Copparo ed alla prefettura-ufficio territoriale del governo della Provincia di Ferrara della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria. il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.

ART. 15 - REGIME FISCALE

Il presente atto ha per contenuto prestazioni soggette ad IVA, (da togliere non vedo IVA nella concessione) e sarà registrato a termini dell'art. 5 - lett. b) punto 2 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/86.

ART. 17 - ANTIMAFIA

Le disposizioni sono quelle del Dlgs. 159/2011. Si dà atto che sono state chieste le informazioni di cui all'art. 10 del DPR 03.06.1998 n. 252.

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI

Tutti i dati raccolti ed elaborati per le finalità del presente documento saranno conservati nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n. 101/2018 e dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR). Il titolare del Trattamento è il Comune di Copparo, con sede in Via Roma n. 28 – 44034 Copparo (FE) il quale si impegna ad utilizzare gli stessi solo ed esclusivamente per le istruttorie relative agli scopi succitati. Gli interessati sono debitamente informati secondo quanto previsto dal D.lgs. n. 101/2018 e dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e potranno esercitare i propri diritti nei modi e nei tempi stabiliti dalle normative sopra citate. I punti di contatto del Responsabile della Protezione dei dati sono AUDITA SRL - P.IVA: IT02122780386, con sede a Ferrara (FE) 44122 in Via Umberto Manfredini n. 5 – tel. 0532-1717488 – e-mail: info@audita.tech – PEC: auditasrl@pec.it – soggetto individuato quale referente Dott. De Nunzio Marco – mail: dpo@unioneterrefiumi.fe.it – PEC: marco.denunzio@ordineavvocatiferrara.eu.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Allegato A – Planimetria

Allegato 1 – Elenco lavorazioni

Allegato 2 – Elenco materiali e attrezzature

IL COMUNE DI COPPARO: firmato digitalmente Giulia Minichiello

IDROKINETIK S.R.L. firmato digitalmente _____

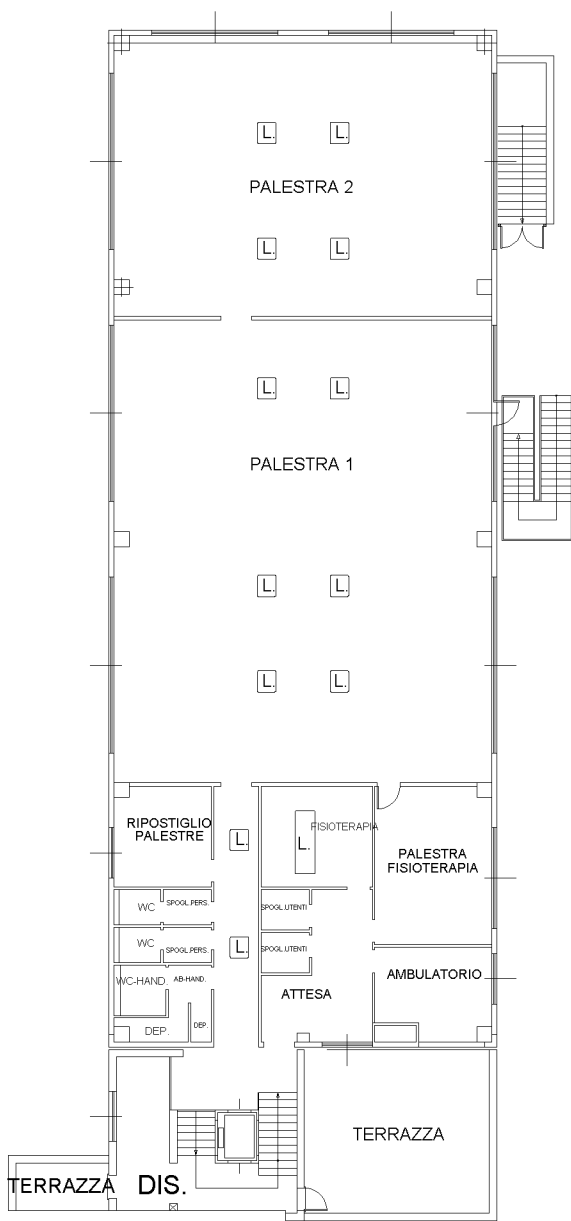
Compilata da:
Bertuzzi Sandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ferrara N. 1689

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 102
Particella: 1072
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. FE0126459 del 24/09/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Copparo
Via Dello Sport civ. 45

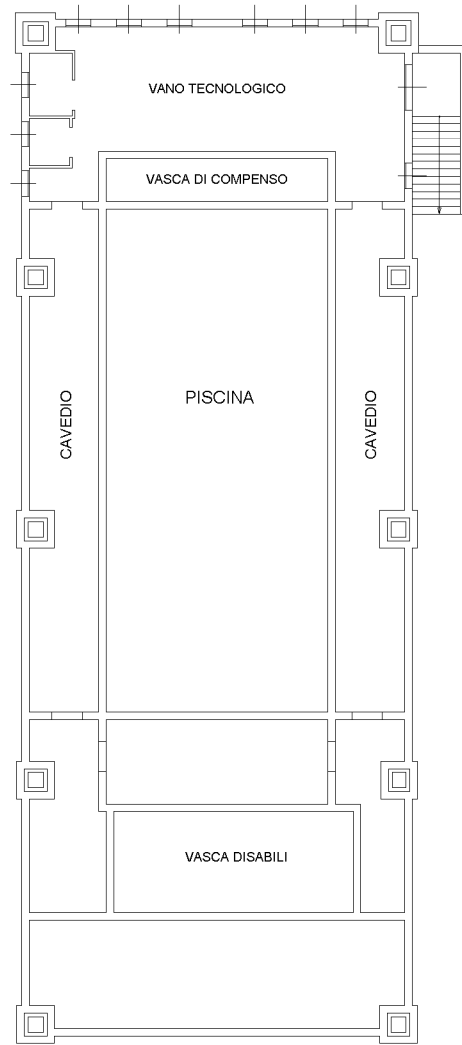
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ferrara

Scheda
Scala 1: 200



PIANO PRIMO
H= 3.00

SCALA 1:200



PIANO INTERRATO SOTTOSTRADA
H= 1.20

in m. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2025 - Comune di COPPARO(C980) - < Foglio_102 - Particella_1072 - Subalterno ->
VIA DELLO SPORT n. 45 Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

ferimenti fatture	dettaglio/lavori eseguiti
I N.84 DEL 11/02/2025	impianto ventilazione/climatizzazione
I N.234 DEL 23/05/2025	aspiratori/estrattori
I N.41 DEL 10/02/2025	materiale vario (cartellonistica/stampe/targhe/ecc...)
I N.4/163 DEL 14/03/2025	spostamento reception sede di copparo
I N.4/163 DEL 14/03/2025	modifiche impiantistica interna sede di copparo
I N.44 DEL 06/12/2024	acconto per acquisto materiale
I N.3 DEL20/01/2025	saldo/ripristino muri e imbiancatura

INVENTARIO IDROKINETIK COPPARO 20/10/2025

AMBULATORIO 1	Q.TA'	AMBULATORIO 2	Q.TA'
LETTINO ELETTRICO	1	PC FISSO HP	1
OROLOGIO	1	STAMPANTE TOSHIBA	1
VETRINA A CHIAVE FARMACI	1	TAPPETTINO MOUSSE	1
ECOGRAFO SIEMENS	1	MOUSSE	1
SEDIE PAZIENTI	2	SEDIA SCRIVANIA	1
SCRIVANIA	1	SEDIA PZ	2
SEDIA PER SCRIVANIA	1	MACCHINA DEXA DISCOVERY	1
PC FISSO HP	1	LETTINO	1
STAMPANTE TRIUMP-ADLER E014	1	SCALETTA	1
MOBILETTO BIANCO X STAMPANTE	1	VETRINA CON MATERIALE AMBULATORIO	1
APPENDINO	1	BILANCIA GRANDE	1
LAMPADA	1	BILANCIA PICCOLA	1
CARRELLO CON RUOTE BIANCO	2	MOBILETTO CON CASSETTI BIANCO DIETISTA	1
ELETTROCARDIOGRAFO PHILIPS CT 10	1	CARRELLO CON RUOTE BIANCO	1
ELETTRODI ECG	1	CESTINO	2
CARTONE RIFIUTI SPECIALE IN USO	1	CARTONE RIFIUTI SPECIALE IN USO	1
CESTINO GRANDE PLASTICA	1	PORTA AGHI IN USO	1
MONITOR	1	CUSCINO+ CUBO MACCHINA DEXA	1
PORTA PENNE	1	OROLOGIO	1
CHIAVETTA ELETTRONICA PC	1	LETTORE CD	1
CONDIZIONATORE BOSCH	1	CONDIZIONATORI BOSCH	1
TELECOMANDI CONDIZIONATORE	2	TELECOMANDO CONDIZIONATORE BOSCH	1
CD+ BUSTE CD	600	CALENDARIO IDROKINETIK	1
CONDIZIONATORE GALLETTI	1	DOSATORE SAPONE	1

PRIMO PIANO

SALA D'ATTESA	Q.TA'	SALA D'ATTESA	Q.TA'
SCRIVANIA	1	SCRIVANIA	1
STAMPANTE TOSHIBA F433	1	STAMPANTE TOSHIBA F433	1
SEDIA SCRIVANIA	1	SEDIA SCRIVANIA	1
MONITOR DELL	1	MONITOR DELL	1
TELECOMANDO MONITOR	1	TELECOMANDO MONITOR	1
PC DELL	1	PC DELL	1
MOUSSE	1	MOUSSE	1
TAPPETTINO MOUSSE	1	TAPPETTINO MOUSSE	1
TELEFONO FISSO	1	TELEFONO FISSO	1
TELEFONO CELLULARE	1	TELEFONO CELLULARE	1
CESTINI	2	CESTINI	2
ESTINTORE	1	ESTINTORE	1
APPENDINO	1	APPENDINO	1
SEDIA SALA D'ASPETTO	7	SEDIA SALA D'ASPETTO	7
CONDIZIONATORI BOSCH	1	CONDIZIONATORI BOSCH	1
TELECOMANDO BOSCH	1	TELECOMANDO BOSCH	1
CONDIZIONATORI	1	CONDIZIONATORI	1
MOBILETTO SCAFALI	1	MOBILETTO SCAFALI	1
BIANCO PORTA PUBBLICITA'	1	BIANCO PORTA PUBBLICITA'	1
SCHEDARIO ALLUMINO	1	SCHEDARIO ALLUMINO	1
SEGRETERIA NELLA SALA D'ASPETTO	1	SEGRETERIA NELLA SALA D'ASPETTO	1
VELA PUBBLICITA'	1	VELA PUBBLICITA'	1
TAPPETTO	1	TAPPETTO	1
PUNTATRICE	1	PUNTATRICE	1
POS NERO	1	POS NERO	1
POS BIANCO	1	POS BIANCO	1
OROLOGIO	1	OROLOGIO	1
TABLET	1	TABLET	1

SGOGLIATOIO FEMMINILE	Q.TA'
ARMADIETTI CON FARMACI	2
SEDIA IN PELLE	1
SEDIE RIPIEGHEVOLI	2
SCAFALE NERO IN PLASTICA	1
PORTA DOCUMENTI	1
MOBILE CON SCAFALI BIANCO GRANDE	1
ATTACCAPANNI A MURO	1
CARTELLINE CARTONE BLU	150
VASCHETTA PORTA AGHI	5
CARTONE RIFIUTI	4
STAMPANTE ETICHETTE GODEX	1
MONITOR PC	1
VETRINETTA A MURO CON MODEM	1
SCATOLE BUSTE PER STERILIZZATRICE	7
SCATOLE ELETTRODI ECG	8
ESTINTORE	1
TANICHE SAPONE	2
FALDONI DOCUMENTI	4
QUANDERNO PRIVACY	1
TAGLIA CARTA	1
CARICATORE PILE	1
SPORTINA CON CALZE SANITARIA	1
BUSTE TRASPARENTI	2
TELECOMANDI ASPIRATORI	3

PRIMO PIANO

SPOGLIATOIO MASCHILE	Q.TA'
LETTINO GINECOLOGICO	1
SCALETTA	1
LAMPADA DERMATOLOGICA INTENSIT	1
CARTONI CARTA A 4	6
PAREO BIANCO	1
STRILIZZATRICE HOT DRY MEDICAL	1
PLASTIFICATRICE	1
ASTA ACCIAIO	1
TONER HP	1
VASCHETTA COLORE SAMSUNG CLX 6260	1
VASCHETTA COLORE SAMSUNG C 4060	1
SANIFICATORE SANY ARTI	1
VASCHETTA ACCIAIO	1

SOPPALCO

FALDONI FATTURE+ DOCUMENTI PRIVACY PAZIENTE

SPOGLIATOIO FEMMINILE VASCA	Q.TA'
DOSATORE SAPONE	1
CONTENITORE CARTA IGIENICA	1
PHON	1
ATTACCAPPANNI IN ACCIAIO+ PANCHINE ACCIAIO	2
SEDIA IN PLASTICA	1
CESTINO	1
SPECCHIO	1
CONTENITORE SALVIETTE	1
MANIGLIE DISABILE	3
PORTA SAPONE DOCCIA	1

One.

MAGAZZINO PULITO		Q.TA'
SPECULUM BIANCHI CARTONE	1	
SPECULUM NERDI CARTONE	1	
SPECULUM ROSSI CARTONE	1	
CARTOLINI LENOGLIOLI	8	
VELE PUBBLICITA'	4	
PACCHI SALVIETTE MANI	2	
BOBINE CARTA	2	
CARTONE TUTE BIANCHE PER PULIZIA	1	
FALDONI FATTURE		

SALA D'ATTESA ESTERNA		Q.TA'
SEDIE BLU <i>CNC</i>	2	
SEDIE NERA PLASTICA	2	

MAGAZZINO SPORCO		Q.TA'
ASPIRAPOLVERI	1	
MOCCIO	1	
SACCHI PATUME	1	
SCOPA	1	
PALETTA	1	
ALCOOL	2	
SCATOLA VELINE	1	
BACTIGEL	4	
SECCHIO MOCCIO	3	
PRODOTTI PER PULIZIA	4	
SPUGNE	3	
PANNETTI PER PULIZIA	4	
TANICA SAPONE	2	
ANTIBAGNO		Q.TA'
RACCOGLITORE TONER	1	

BAGNO DISABILI		Q.TA'
CARTONE PERIFORME	1	
SALVIETTE		
LAVANDINO	1	
PORTA SAPONE A MURO	1	
PORTA SALVIETTE A MURO	1	
CAVIGLIERE GIALLE	12	
SPECCHIO	1	

PENNA TABLET 1

VASCA FISIOTERAPICA	Q.TA'
SOLLEVATORE PER DISABILI DIGIPROGET BLU	ENC 1
CARICATORE SOLLEVATORE	ENC 1
COLLARINI	3
CONTENITORE ATTREZZATURE FISIOTERAPIA GIALLO BLU	3
PANCHINA GIALLA ACCIAIO	ENC 1
PANCHINA + ATTACCAPPANNI ACCIAIO	ENC 2
TUBO GALLEGGIANTE	4
FACCINE	16
ASTE	5
STEP OKEO PER FISIOTERPIA	1
CAVIGLIERE OKEO NON GALLEGGIANTI MA PESANTI BLU	7
PALLINE GOMMA	13
PESI GALLEGGIANTI BLU	7
TAVOLETTA PROPRIACETTIVA UFO NERA	1
TAVOLETTE FUSCHIA	1
TAVOLETTA BIANCA QUADRATA BIANCA	1
GALLEGGIANTI BOX	8
PINNE OKEO	6
PULBOI	1
TAVOLETTE MANI BLU	2
TUBOLARE CON FORI	10
SEDIA PLASTICA	1

CORRIDOI PIANO TERRA ADIACENTE VASCA	Q.TA'
SEDIE ACCIAIO SEDUTE MARRONE	ENC 4
SEDIA A ROTELLE	1
TAVOLO ACCIAIO	ENC 1
TAPPETO	1
SCAFALE LEGNO PER SCARPE	1
ASPIRATORI UMIDITA' IRSAP	2
PORTA OMBRELLI	1

SPUGLIATOIO MASCHIE VASCA	Q.TA'
PORTA SAPONE DOCCIA	1
LETTINO NERO PER DISABILI	1
PHON	1
SPECCHIO	1
CESTINO	1
DOSATORE SAPONE	1
CONTENITORE SALVIETTE	1
CONTENITORE CARTA IGIENICA	1
ATTACCAPPANNI IN ACCIAIO+ PANCHINE ACCIAIO	2
MANIGLIE DISABILE	3

← IDROK

22/10/2025.

PER IL
CALONE
PER ENO: *[Signature]*
PER IDROKINENIK: *[Signature]*

PROT. 88/188 DEL 23/10/2005

CORRIDOIO BOX	Q.TA'
RADIO	1
MOBILETTO VERDE	1
CUSCINI PER FISIOTERAPIA	9
MACCHINA LASER METRONIC LEVIO	1
MACCHINA TECAR METRONIC DT 08917	1
MACCHINA ULTRASUONO GYMA COMBI 200	1
CONTENITORI GEL	15
TANICA GEL	2
TANICA CREMA TECAR	2
MOBILETTO CON SCAFALI BIANCO	1
COPRISCARPA CARTONE	2
DEODORANTE	2
PANCAFIT VANCINI SIMONE	1
DOSATORE TECAR	1
SPECCHIO	1
TAPETTINO FUXIA	1
TAPETTINO BLU	1
PALLONI PER FISIOTERAPIA	4
PALLA PIATTA PER FISIOTERAPIA	1
MOBILETTO TRASPARENTE CON CASSETTI	1
ASTA BLU PER FISIOTERAPISTA	1
CALENDARIO	2
DIGH HEALT	1
CUFFIE IDROKINETIK	9
COSTUME BIMBO AQUATIK LIDO	1
OLIO MASSAGGI	3
DOSATORE TECAR	1
ALCOOL	1
GERMOCID	1
GUANTI M	2
CALZANTE	1

BOX 1	Q.TA'
LETTINO ELETTRICO	1
OROLOGIO	1
SGABELLO	1
CESTINO	1
ROTOLO CARTA	1
APPENDINO A MURO	1
CONDIZIONATORE BOSCH	1
TELECOMANDI BOSCH	1

BOX 2	Q.TA'
LETTINO	1
OROLOGIO	1
SGALETTA LEGNO BIANCO	1
CESTINO	1
ROTOLO CARTA	1
STANDING ELETTRO 2000	1

BOX 3	Q.TA'
LETTINO ELETTRICO	1
OROLOGIO	1
SGABELLO	1
ROTOLO CARTA LETTINO	1
CIABATTA CON PRESA	1
CESTINO	1

Comune di Copparo (FE)

PROP. VARIAZIONE n. 27 del 23-10-2025 (Dettaglio dei capitoli)

Descrizione:

APPROVAZIONE CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

ATTO n. 0	Tipo 0	del	
Tipo Variazione 0			

"Tot. proposte prec.": totale delle proposte precedenti non ancora rese definitive

E/U	Capitolo	Art.	Descrizione	Cod. Bilancio	Anno	Iniziale	Stanziamiento	ENTRATE	USCITE	Assestato
E	1705	0	CONCESSIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE	3.01.03.01.000	2025	2.454,48	2.454,48	422,00	0,00	2.876,48
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2026	2.454,48	2.454,48	0,00	0,00	2.454,48
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2027	2.454,48	2.454,48	0,00	0,00	2.454,48
			Tot. proposte prec.	0,00						
					Cassa	2.863,56	2.454,48	422,00	0,00	2.876,48
U	106355	0	TRASFERIMENTI CORRENTI AD ALTRE IMPRESE, SPORT	06.01-1.04.03.99.999	2025	45.000,00	68.000,00	0,00	8.778,31	76.778,31
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2026	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00	45.000,00
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2027	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00	45.000,00
			Tot. proposte prec.	0,00						
					Cassa	96.999,87	105.957,01	0,00	8.778,31	114.735,32
U	120101	0	FONDO DI RISERVA CORRENTE	20.01-1.10.01.01.001	2025	46.000,00	46.728,71	0,00	-8.356,31	38.372,40
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2026	46.000,00	46.000,00	0,00	0,00	46.000,00
						Tot. proposte prec.	0,00			
					2027	46.000,00	46.000,00	0,00	0,00	46.000,00
			Tot. proposte prec.	0,00						
					Cassa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Comune di Copparo (FE)

PROP. VARIAZIONE n. 27 del 23-10-2025
(Dettaglio dei capitoli)

Descrizione:

APPROVAZIONE CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO A IDROKINETIK S.R.L. DI PORZIONE DI FABBRICATO SITO NEL COMPLESSO SPORTIVO A COPPARO VIA DELLO SPORT N.45 PER ATTIVITA FISIOTERAPICHE E SERVIZI CONNESSI

ATTO n. **0** Tipo **0** del

Tipo Variazione **0**

"Tot. proposte prec.": totale delle proposte precedenti non ancora rese definitive

E/U	Capitolo	Art.	Descrizione	Cod. Bilancio	Anno	Iniziale	Stanziamiento	ENTRATE	USCITE	Assestato
-----	----------	------	-------------	---------------	------	----------	---------------	---------	--------	-----------

		Anno	ENTRATE	USCITE	Differenza
SALDI		2025	422,00	422,00	0,00
		2026	0,00	0,00	0,00
		2027	0,00	0,00	0,00
		Cassa	422,00	8.778,31	-8.356,31