

	COMUNE DI BORGIALLO	
	Provincia di Torino	
	Rep. n° _____	
	CONTRATTO DI LOCAZIONE AREA IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE	
	L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, nella	
	Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le	
	parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il	
	COMUNE DI BORGIALLO (C.F.: 01952540019) di seguito denominato semplicemente	
	"locatore", rappresentato da Francesca CARGNELLO, nato a Cuorgnè (TO), il	
	29.11.1941, Sindaco pro-tempore e Responsabile del Servizio Lavori Pubblici	
	e Patrimonio, a termini dell'art. 32 del vigente Statuto comunale ed in ese-	
	cuzione della determinazione di aggiudicazione n. _____ del _____, e il /la	
	Sig./ra _____ nato/a _____ il _____ di seguito denomi-	
	nata semplicemente "conduttore", in qualità di titolare dell'impresa indivi-	
	duale o legale rappresentante/procuratore speciale della Società/Consor-	
	zio/Ente/Associazione _____ con sede a	
	_____ in Via _____	
	n. _____ codice fiscale _____	
	PREMESSO CHE:	
	- _____ con determinazione a contrarre n. _____ del ____ / ____ / ____ è stato stabilito	
	di concedere in locazione l'immobile in oggetto mediante procedura ad evi-	
	denza pubblica ai sensi del vigente Regolamento Comunale dei Contratti, con	
	importo annuale a base di gara pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento	
	);	

	- con la medesima determinazione è stato approvato lo schema di avviso	
	di procedura aperta per l'assegnazione in locazione dell'area adibita a Im-	
	pianti Sportivi sita nel Comune di Borgiallo, Via Colletterto s.n.;	
	- è stato escluso, nella predisposizione e stipulazione del presente	
	contratto, il ricorso alla mediazione di terzi, così come la corresponsione	
	o la promessa a terzi di utilità, a titolo di intermediazione o per aver fa-	
	cilitato la conclusione o l'esecuzione della convenzione, e che sarà pari-	
	menti escluso nella successiva fase di esecuzione della stessa;	
	Tra le parti si stipula e si conviene quanto segue:	
	ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE	
	In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. __ del ____, esecu-	
	tiva a termini di legge, il Comune di Borgiallo, nella sua qualità di	
	proprietario, concede in locazione al/alla	
	Sig./Sig.ra _____, che accetta, l'area sita in Borgiallo (TO) Via	
	Colletterto s.n., catastalmente identificato al foglio 11 part. 997 costi-	
	tuita da Campo calcio a 5 / a 8, Campo da Padel e Touch Tennis, n.2 Spoglia-	
	toi, Locale Bar, Locale Centrale Termica, Locale Servizi igienici disabili,	
	Locale magazzino e Area verde pertinenziale, destinata a "Impianto Sportivo	
	Comunale".	
	ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE	
	La locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal _____,	
	data di stipula del contratto e scadrà il giorno _____ con possibilità di	
	rinnovo di ulteriori sei anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978.	
	Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi	
	all'altra parte, a mezzo Raccomandata A/R, Raccomandata a mano o Pec, almeno	

	sei mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni,	
	il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione sol-	
	tanto per i motivi con i termini e le modalità di cui all'art. 29 della	
	Legge n.392/1978 e s.m.i.. Il locatore autorizza il conduttore a recedere in	
	qualsiasi momento dal contratto ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L.	
	n.392/78, dando atto che non saranno applicate penali, fermo restando l'ob-	
	bligo di comunicare il recesso con un preavviso di almeno mesi sei, da for-	
	mularsi mediante lettera raccomandata AR/raccomandata A MANO/PEC.	
	ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE	
	Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € _____ annuali,	
	da pagarsi in una rata annuale uguale e anticipata di € _____ entro il 31	
	gennaio dell'anno di riferimento, mediante bonifico bancario intestato a	
	Tesoreria Comune di Borgiallo - IBAN IT 88 M 03069 30450 100000046052.	
	Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone ol-	
	tre i termini sopra stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o ecce-	
	zione se non dopo eseguito il pagamento della rata scaduta.	
	Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto,	
	a decorrere dal 1^ giorno successivo alla data prevista per il versamento	
	del canone, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli inte-	
	ressi di mora nella misura degli interessi legali.	
	ART. 4 - DESTINAZIONE	
	L'immobile che si concede in locazione è destinato al "Impianto Sportivo Co-	
	munale". E' altresì consentito, previa richiesta e ottenimento dei pre-	
	scritti titoli abilitativi, adibire il locale bar ad attività di pubblico	

	esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.	
	Il locatario dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone.	
	ART. 5 - FINALITA'	
	L'area viene concessa in locazione per realizzare le seguenti finalità di rilevante interesse pubblico:	
	Concorrere in modo determinante alla fruizione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali e aggregative;	
	Valorizzare l'associazionismo sportivo espressione del territorio e che opera nel settore sportivo, senza finalità di lucro;	
	Improntare l'uso degli impianti sportivi alla massima fruibilità da parte dei cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali al fine di raggiungere l'obiettivo di polivalenza e polifunzionalità dell'impianto;	
	ART. 6 - SUBLOCAZIONE	
	E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di	

	qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente	
	clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.	
	Art. 7 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI MIGLIORIA	
	Le parti stabiliscono che il locatario, a sua cura e spese e previa autoriz-	
	zazione del Comune, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il ri-	
	spetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni	
	ex lege, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso con-	
	trattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i	
	miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e	
	quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno	
	alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, ac-	
	quisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il locatario o	
	altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti	
	anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addi-	
	zioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.	
	Il locatario si obbliga a:	
	☐ procedere al pagamento del canone;	
	☐ mantenere l'area locata in ottime condizioni di manutenzione ed effi-	
	cienza ed in particolare di svolgere le sotto elencate attività:	
	Manutenzione ordinaria generale:	
	a) controllo e pulizia di grondaie e scarichi dei pluviali;	
	b) controllo della copertura e della presenza di eventuali infiltrazioni	
	d'acqua;	
	c) controllo a vista dei fabbricati e segnalazione tempestiva al Sindaco	
	di eventuali criticità, per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;	

	d) sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti;	
	e) manutenzione ordinaria di infissi e serramenti interni ed esterni,	
	con controllo e riparazione delle serrature, delle maniglie e dei sistemi di	
	chiusura in generale;	
	f) riparazione e verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, rin-	
	ghiere, cancelli, attrezzature, ecc.;	
	g) tinteggiature e verniciature interne agli edifici;	
	h) sostituzione di vetri in caso di rottura delle stesse;	
	i) revisione dell'arredo e delle attrezzature dei locali vari e degli	
	spogliatoi;	
	j) sgombero neve e pulizia dei marciapiedi interni dell'impianto.	
	k) riparazione degli scarichi ed espurghi periodici se necessari;	
	l) manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparec-	
	chi sanitari, con l'eventuale sostituzione di quelli ammalorati previo ac-	
	cordo con il concedente;	
	m) riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria di ogni tipo,	
	docce con relativi miscelatori, vasette, catenelle ecc.	
	n) fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo sia per im-	
	pianti interni che esterni;	
	o) manutenzione e riparazione di boiler o sue parti elettriche, pulizia	
	del locale di pertinenza;	
	p) quadri elettrici: controllo periodico dello stato e del funzionamento	
	dei componenti e segnalazione al Comune di eventuali criticità;	
	q) controllo degli impianti termici e manutenzione preventiva e pro-	
	grammata, secondo normativa;	

	Manutenzione ordinaria campi da gioco e aree verdi pertinenziali:	
	a) pulizia e trattamento con diserbo delle erbe infestanti;	
	b) manutenzione periodica del tappeto sintetico in modo da garantirne la	
	corretta conservazione e comunicazione al Comune degli interventi di manu-	
	tenzione effettuali;	
	c) tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini, ri-	
	mozione completa dei detriti e smaltimento del materiale con frequenza va-	
	riabile secondo la necessità;	
	d) taglio dell'erba e pulizia completa delle aree verdi con rimozione	
	totale dei rifiuti e detriti vari presenti;	
	e) riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti dan-	
	neggiati, in accordo con il Comune;	
	f) segnalazione al Comune di eventuali tratti delle reti di recinzione	
	dei campi di calcio o simili ammalorati o danneggiati;	
	g) riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte,	
	reti, bandierine, tabelloni, retine)	
	☐ di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali	
	in buono stato locativo; di consentire al locatore la facoltà di accedere ai	
	locali, previo avviso, durante la locazione;	
	Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. il locatario non avrà di-	
	ritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per ripara-	
	zioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il	
	godimento della cosa locata. Non provvedendovi il locatario vi provvederà il	
	Comune prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.	

	Il locatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i	
	danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da	
	fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che	
	concorra colpa grave o manifesta del Comune.	
	Il locatario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti	
	le regole di buon vicinato e del corrente vivere civile.	
	Il locatario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei ser-	
	vizi per cause indipendenti dalla sua volontà.	
	Il Comune potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali affittati,	
	stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il Co-	
	mune intendesse vendere la cosa locata, il locatario dovrà sempre consen-	
	tire, previo avviso scritto, la visita dell'immobile locato, sotto pena	
	della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.	
	ART. 8 - UTENZE	
	Sono ad esclusivo carico del conduttore gli oneri ed i costi riguardanti	
	tutte le spese di gestione, ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici ser-	
	vizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le	
	spese per i relativi consumi.	
	ART. 9 - VISITA AI LOCALI	
	Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la lo-	
	cazione, anche per l'esecuzione di lavori.	
	ART. 10 - RICONSEGNA DEI LOCALI	
	Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente	
	al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarci-	
	mento dei danni.	

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad un trentesimo del canone annuale che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 11 - MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 12 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il locatario provvede al deposito cauzionale infruttifero, pari a n. 3 (tre)

	mesi di canone, pari ad Euro _____ (_____) mediante fi-	
	dejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicu-	
	rative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs.	
	50/2016.	
	La fideiussione prevede espressamente:	
	- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore	
	principale,	
	- la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice ci-	
	vile- nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a sem-	
	plice richiesta scritta del Comune.	
	Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, sempre-	
	ché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente	
	contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono	
	stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.	
	ART. 13 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO	
	Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipula-	
	zione dell'atto, sono a carico del conduttore ad eccezione delle spese di	
	registrazione che per legge gravano le parti in equal misura, ex art. 8, L.	
	392/1978.	
	ART. 14 - MODIFICHE DEL CONTRATTO	
	Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essen-	
	ziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle	
	leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modi-	
	ficazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.	
	ART. 15 - COMPETENZA GIURIDICA	

	A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti	
	esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara	
	di eleggere domicilio in Borgiallo.	
	Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono	
	alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla	
	Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e inte-	
	grazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte	
	le altre disposizioni di legge vigenti.	
	ART. 16 - NORME FINALI	
	Le parti dichiarano, ciascuna per la propria competenza e conoscenza che,	
	come previsto dall'art. 53 in vigore del D.Lgs. 165/2001 e dal Piano per la	
	Prevenzione della Corruzione dell'Ente, non vi sono ex dipendenti del Comune	
	di Borgiallo che, avendo esercitato negli ultimi tre anni di servizio poteri	
	autoritativi o negoziali per conto del Comune, svolgono attualmente attività	
	lavorativa o professionale presso il soggetto privato sottoscrittore del	
	presente contratto. Le parti danno altresì atto che, ai sensi della norma-	
	tiva sopra richiamata, i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in	
	violazione di quanto previsto dalla presente clausola sono nulli, ed è fatto	
	divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare	
	con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di	
	restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati. I sottoscrit-	
	tori dichiarano che non sono stati stipulati contratti a titolo privato né	
	sono state ricevute altre utilità nel precedente biennio , ai sensi del	
	D.P.R. 16/04/2013 n. 62 e dell'avvenuto recepimento del codice di	

comportamento dell'Ente (Delibera G.C. 17/12/2013 n. 176.) Letto, approvato
e sottoscritto.

p. _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione ed interventi di miglioria) n. 8 (utenze), n. 11 (manleva), n. 12 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 13 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

p.

allegato:

- planimetria dell'immobile locato