

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 Cuornè (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 Impianti 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 facilitato la conclusione o l'esecuzione della convenzione, e che sarà parimenti 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 ____, esecutiva a termini di legge, il Comune di Borgiallo, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Sig. _____, che accetta, l'area sita in Borgiallo (TO) Via Colletterto s.n., catastalmente identificato al foglio 11 part. 997 costituita da Campo calcio a 5 / a 8, Campo da Padel e Touch Tennis, n.2 Spogliatoi, 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 Pec, almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la

facoltà di diniego della rinnovazione soltanto 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, con preavviso di almeno mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata AR/mail/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 dicembre 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 oltre i termini sopra stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione 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 interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART. 4 - DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato al "Impianto Sportivo Comunale". E' altresì consentito, previa richiesta e ottenimento dei prescritti 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 autorizzazione del Comune, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il

rispetto 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, ringhiere, 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 apparecchi sanitari, con l'eventuale sostituzione di quelli ammalorati previo accordo con il concedente;

m) riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria di ogni tipo, docce con relativi miscelatori, velette, catenelle ecc.

n) fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo sia per impianti 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 programmata, 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 servizi 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 Comune intendesse vendere la cosa locata, il locatario dovrà sempre consentire, 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 servizi (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 locazione, 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 risarcimento 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. 1 (una) annualità di canone, pari ad Euro () mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o

assicurative 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-

plici 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 egual 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 integrazioni, 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 normativa 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 sottoscrittori 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. il Comune

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. il Comune

p. _____

allegato:

- planimetria dell'immobile locato