

Rep.n. ____/2017

COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO

Provincia di Modena

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE PARTICOLARE, A SCOPO SPECIFICO, DI STRUTTURE RICREATIVE-SPORTIVE (N.1 CAMPO BEACH VOLLEY, N. 1 PISTA PATTINAGGIO, N. 1 CAMPO TENNIS, N°1 CAMPO CALCETTO E RELATIVI SPOGLIATOI) E DI FABBRICATO AD USO BAR-RISTORANTE (ESERCIZIO PUBBLICO), CON RELATIVE AREE PERTINENZIALI E PER DESTINAZIONE, UBICATI A SAVIGNANO SUL PANARO.

SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA

L'anno duemiladiciassette, addì __ (____) del mese di _____, nella Residenza Municipale di Savignano s.P.

TRA:

1) _____ Responsabile Pro-tempore dell'Area _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso il Comune di Savignano sul Panaro, il quale in quest'atto dichiara di agire in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Savignano sul Panaro che rappresenta (C.F. _____).

2) Sig. _____ nata a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n _____ – C.F. _____ – in qualità di Rappresentante Legale di _____ con sede a _____ in Via _____ CF e P. IVA _____;

con la rinuncia consensuale all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

- che la Giunta Comunale di Savignano sul Panaro, con deliberazione n. ____

del _____, disponeva di attivare le procedure di gara pubblica per

l'affidamento nelle forme della locazione, a scopo specifico, per le strutture ricreative-

sportive (n.1 campo tennis, n.1 campo calcetto e relativi spogliatoi) e di fabbricato ad

uso bar-ristorante (esercizio pubblico), con relative aree pertinenziali e per

destinazione, ubicati a Savignano sul Panaro e meglio conosciuti con il nome di

“Centro Polivalente Tazio Nuvolari” definendo contestualmente che il canone di

locazione non poteva essere inferiore ad €. 15000,00 per tutta la durata del

contratto;

- che il Responsabile dell'Area Affari Generali e Servizi al Cittadino dott.ssa Elisabetta

Manzini con propria Determinazione n° ____ del _____, eseguibile nelle forme

di legge, provvedeva ad approvare l'avviso di gara e tutti i suoi allegati per

l'affidamento della locazione in parola;

- che il Responsabile dell'Area Affari Generali e Servizi al Cittadino dott.ssa Elisabetta

Manzini con propria Determinazione n° ____ del _____, eseguibile nelle

forme di legge, provvedeva ad aggiudicare, a _____ rappresentata

da _____ la locazione della struttura oggetto di

considerazione

CIO' PREMESSO e volendo ora tradurre in atto formale la già manifestata volontà e i

rispettivi consensi, VIENE STIPULATO IL PRESENTE ATTO REGOLATO DALLE

NORME CHE SEGUONO:

ART. 1 - Oggetto della locazione.

- Il Comune di Savignano s.P. rappresentato da _____ concede in

locazione, a corpo e complessivamente, a _____ rappresentata da

_____ - P. IVA _____ che in persona

di _____, come sopra identificato/a, accetta, i seguenti immobili ubicati a

Savignano sul Panaro, zona impianti sportivi:

- N. 1 CAMPO BEACH WOLLEY

- N. 1 PISTA DI PATTINAGGIO

- N. 1 CAMPO TENNIS

- N. 1 CAMPO CALCETTO E RELATIVI SPOGLIATOI

- AREA DI PERTINENZA DESTINATA A PARCO ATTREZZATO CON GIOCHI

- FABBRICATO BAR-RISTORANTE E SPOGLIATOI in muratura, con arredamenti

come individuati nel verbale di consegna, di cui al successivo art.6), connesso alle

attività di intrattenimento e svago nelle strutture ricreative-sportive di cui sopra;

- AREE PERTINENZIALI E AREE PER DESTINAZIONE CIRCOSTANTI,

il tutto come da planimetria allegata al presente atto come parte integrante e

sostanziale.

ART. 2 Durata della locazione.

- La locazione in parola avrà la durata di n. 6 (SEI) anni (con eventuale rinnovo, da

disporsi da parte dell'Amministrazione Comunale con apposito atto da parte

dell'Organo competente, per altri sei anni, in sostanziale e formale prosecuzione,

anche dal punto di vista del rapporto contrattuale, con la durata ordinaria: il suddetto

rinnovo verrà deciso e stabilito dall'Amministrazione Comunale dopo aver

preventivamente verificata la disponibilità a ciò da parte del conduttore, disponibilità

da esprimersi, per iscritto, da parte del conduttore stesso entro 6 mesi dalla

scadenza) a **far data dal 01/01/2018**, con possesso e custodia comunque sino alla

scadenza, con inizio a far tempo dalla data odierna;

- Si conviene che il conduttore, dopo il primo anno di esercizio, possa recedere dal

presente contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera Raccomandata con

ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima della scadenza. Il conduttore dovrà lasciare

liberi i locali nel minor tempo possibile. Per quant'altro qui non stabilito espressamente circa la durata della locazione e del recesso del locatario si applicano le norme vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e in materia di garanzia della pubblica utilità e del pubblico interesse in quanto applicabili.

ART. 3 Canone di locazione.

- Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura di €.come offerto in sede di gara da pagarsi trimestralmente (entro il 31 marzo – 30 giugno – 30 settembre – 31 dicembre di ogni anno) mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con rilascio da parte del Comune di relativa quietanza.

ART. 4 Aggiornamento del canone di locazione.

- Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni (e dell'art. 9 della L. n. 537/93) le parti convengono che il canone di locazione in parola sia aggiornato ogni anno, senza obbligo di comunicazione, nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 5 Garanzie e deposito cauzionale

A garanzia del versamento del canone di locazione annuo e di ogni altro eventuale danno ex art. 11 L. n. 392/78 il conduttore presenta, all'atto della stipula del presente atto, una fideiussione bancaria pari ad €. _____, con n. _____ rilasciata dalla _____ in data _____, valida per l'intera durata del contratto

ART.6 Modalità d'uso

- Le strutture ricreative-sportive, aperte al pubblico, un campo tennis, un campo calcetto, vengono locate per l'apertura, il funzionamento e la gestione. L'utilizzo della

pista di pattinaggio, se non preventivamente prenotata deve essere accessibile,

senza pagamento di tariffe orarie;

- I locali, ad esclusione del locale posto a fianco degli spogliatoi in uso al centro Link,

vengono locati per l'esercizio di ristorante-bar per somministrazione al pubblico di

bevande e prodotti affini a tale destinazione e per l'organizzazione di diverse attività

anche prevedendo la possibile locazione periodica a terzi; il locale in uso al Link,

quando non utilizzato da detto centro, può essere utilizzato dal conduttore previo

accordo con l'Amministrazione

- I locali ad uso spogliatoi e magazzino per il bar-ristorante, sono locati a tali scopi;

- Il conduttore dichiara di aver esaminato a vista i locali e le strutture locati e di averli

trovati in buono stato di manutenzione, conservazione ed efficienza ed esenti da

difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a

ricegnerli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

- All'atto della consegna della struttura verrà redatto, in contraddittorio tra le parti,

apposito stato di consistenza che, sottoscritto dalle parti, sarà mantenuto agli atti

dell'Ufficio Tecnico Comunale. La struttura medesima dovrà essere restituita al

Comune, alla data di scadenza del contratto nello stato in cui viene consegnata ed in

condizioni di uso normale e regolare funzionamento. In tale occasione si procederà al

controllo, in regolare contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui

sopra, con eventuale rimborso a carico del locatario, in caso di danni, ivi compresi i

casi di furti e di danni in dipendenza degli stessi.

- i locali dovranno rimanere aperti tutti i giorni della settimana salvo un giorno di

riposo **e gli orari dovranno essere concordati con l'Amministrazione.**

Le sale del Centro potranno essere richieste in uso dall'Amministrazione per un

numero di giorni non superiore a 10 annui, previo accordo con il conduttore.

ART.7 Oneri a carico del conduttore.

- Il conduttore si obbliga ad attivare le strutture ricreative sportive in parola entro dieci giorni dal perfezionamento della pratica amministrativa relativamente alla somministrazione di alimenti e bevande, pena la risoluzione del presente contratto.

- Il conduttore si impegna ad attivare tutte le attività proposte in sede di gara ed in particolare:

- Il conduttore si obbliga ad attivare a proprio nome l'esercizio per somministrazione al pubblico di bevande e prodotti da bar-ristorante ubicato nella struttura, in parola entro dieci giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione amministrativa, pena la risoluzione del presente contratto.

- Le parti convengono, ed il conduttore formalmente a ciò si impegna, che l'apertura ed il funzionamento delle strutture ricreative-sportive devono avvenire anche nei giorni di chiusura del bar-ristorante.

- Tutte le spese di ordinaria manutenzione sia delle strutture ricreative sportive sia della struttura adibita a spogliatoi, bar-ristorante, come sopra locati, saranno a carico del conduttore.

- Ogni spesa di acqua, gas metano ed energia elettrica del bar-ristorante ambulatori, spogliatoi e impianti di illuminazione è a carico del gestore e per tanto lo stesso sarà tenuto a rimborsare l'amministrazione delle spese sostenute prima della volturazione dell'utenza.

- In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- Controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti e locali;

- Riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti;

Sono inoltre a carico del conduttore:

- Pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio delle strutture;

- Custodia delle strutture e relative attrezzature,

- Pulizia del campo tennis, del campo calcetto, spogliatoi, delle aree pertinenziali e delle aree per destinazione, come delimitate nella planimetria allegata al presente atto.

- Sostituzione lampade di illuminazione (sia degli spogliatoi, che del bar-ristorante, che del campo tennis, campo calcetto).

- Approntamento dell'impianto e delle attrezzature per manifestazioni, gare ed allenamenti, comprensivo della applicazione delle reti, apertura e chiusura degli spogliatoi, dell'accensione e spegnimento dell'illuminazione per gare ed allenamenti in notturna, attivazione del riscaldamento;

- La raccolta delle prenotazioni per l'uso delle strutture ricreative-sportive locate , presso il Bar-Ristorante;

- La gestione tecnica finanziaria, con riscossione delle tariffe (deliberate dal competente organo Comunale) di utilizzo delle strutture ricreative-sportive e comunque di tutti i proventi derivanti dalla gestione delle strutture, tutti comunque di esclusiva spettanza del conduttore;

- La raccolta ed eliminazione dei rifiuti;

- la pulizia delle aree pertinenziali e delle aree per destinazione come delimitate nella planimetria di cui al precedente art.1.

- la manutenzione straordinaria delle attrezzature;

- Il conduttore si obbliga ad usare le strutture con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere e si obbliga a stipulare tempestivamente contratti di

assicurazione che lo tutelino contro ogni rischio (compreso l'incendio e i danni derivanti da furto con scasso) per danni a persone e a cose, anche per la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (il tutto con un massimale unico pari ad almeno €. 1.000.000,00), derivante dall'esercizio dell'attività, compresa anche la custodia, e che sollevino il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità diretta ed indiretta. A tale riguardo il conduttore ha dunque sottoscritto la polizza n. _____ presso la _____ negli importi sopra richiamati.

- Il conduttore esonera fin d'ora espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatto doloso o colposo di chicchessia.

- Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il Comune e di terzi per danni derivati da sua colpa per spandimento d'acqua, fughe di gas, incendi e per ogni altro e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

- Il conduttore si obbliga ad applicare le tariffe di utilizzo delle strutture ricreative-sportive stabilite annualmente dalla Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo.

- Il conduttore si obbliga ad applicare, nell'esercizio del Ristorante-bar, tariffe conformi a quelle degli altri esercizi di pari categoria nel territorio comunale.

- Il conduttore si obbliga ad applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

ART.8 Oneri a carico del locatario

- Sono a carico del Comune di Savignano s.P. tutte le riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario afferenti l'edificio locato, sempre che non siano dipendenti da negligenza del conduttore, nonchè eventuali modifiche allo stesso, il tutto come meglio evidenziato nella raccolta provinciale degli usi della Camera di Commercio di

Modena in materia di locazione degli immobili.

- alla verifica, entro i termini previsti dall'art. 19 della legge 241/1990, di quanto dichiarato dal conduttore nella Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) ai fini abilitativi di cui alla legge Emilia Romagna 14/2003 per gli esercizi di cui all'art. 5 lett. a) della medesima legge.

ART.9 Divieti

- E' fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da cui è destinata.

- E' fatto divieto al conduttore di sublocazione e di cessione del contratto, se non previo assenso scritto del locatario.

- E' vietata, in caso di società, la cessione di quota societaria che alteri la maggioranza in essere alla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione della presente locazione.

- E' fatto divieto al conduttore di portare modifica alcuna alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno e successiva autorizzazione scritta del Comune, nelle forme di legge, con adozione di apposito provvedimento.

ART.10 Avviamento commerciale

- Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico di bevande e prodotti affini da bar-ristorante, connesso alle attività di intrattenimento e svago nelle strutture ricreative-sportive in oggetto, il conduttore non potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

ART.11 Responsabilità

- Il conduttore esonera espressamente il Comune di Savignano s.P. da ogni

responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di terzi in genere e per fatti naturali.

ART.12 Risoluzione contrattuale

- Il Comune potrà far luogo alla risoluzione del contratto qualora il conduttore non adempia nei termini ai suoi obblighi, dopo due formali inviti ad ottemperare, oppure nel caso in cui la licenza necessaria per l'esercizio pubblico in parola dovesse essere sospesa o revocata per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal conduttore o a lui imputabili, e comunque in tutti i casi previsti dalla legge.

- Dichiarata la risoluzione, il Comune si rimettere nel diritto di libera disponibilità della struttura.

- Il Comune potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del conduttore che potrà essere prelevato dalla cauzione di cui all'art.5.1).

ART.13 Controversie

- Tutte le vertenze di natura tecnica e/o patrimoniale che avessero ad insorgere tra le parti, così durante il termine di validità della locazione, come al suo termine, saranno definite dal Foro di Modena.

ART.14 Norme di rinvio

- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni di legge, regolamenti ed usi vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

ART.15 Spese contrattuali.

- Tutte le spese inerenti e conseguenti la redazione e perfezionamento del presente contratto (diritti segreteria, bolli, scritturazione, ecc.) sono a totale carico del conduttore, ad eccezione delle spese di registrazione che, ai sensi del combinato disposto dall'art.8 e dall'art.41 della L. 27.7.1978 n.392 e success. modif. ed integr.,

sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART.16 Norme fiscali

- Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni ed i contributi forfettari non sono soggetti ad IVA.

ART.17 Elezione del domicilio

- Le parti, per ogni eventuale contestazione eleggono domicilio presso il Comune di Savignano s.P.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

p. il Comune di Savignano s.P.

p. il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 e 16 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Trattamento dati personali:

Ai sensi e per gli effetti del DLgs. n. 196/2003, le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le finalità connesse alla gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente.

Al riguardo, le Parti stesse precisano che:

- l'acquisizione dei dati in questione è presupposto indispensabile per

l'esecuzione del presente contratto;

- hanno preso atto del testo dell'art. 7 del DLgs. N. 196/2003 ed hanno

facoltà di esercitare i relativi diritti;

- per la parte locatrice titolare del trattamento è il Comune di Savignano sul Panaro, e

responsabile del trattamento è il Responsabile dell'Area _____, mentre per

il conduttore titolare del trattamento é _____ e responsabile del

trattamento è il legale rappresentante della stessa.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

p. il Comune di Savignano s.P.

p. il Conduttore
