

ALLEGATO 4

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI (AD ESCLUSIONE DEL CAMPO PER LA PRATICA DELLA DISCIPLINA DEL TENNIS E DEL CALCETTO) CON ANNESSO BAR, SITO IN VALLIO TERME - VIA CASCHINO, 12 CIG: Z0836E05A3

(Legge 392/1978)

L'anno duemilaventidue, il giorno _____, del mese di _____, alle ore _____, presso la sede municipale del Comune di Vallio Terme, sito in Via Repubblica n.1 25080 VALLIO TERME (BS),

TRA

Il Comune di Vallio Terme con sede a _____ P.I./C.F. _____, in questa scrittura rappresentato da _____ in qualità di legale rappresentante _____ residente a _____ C.F. _____, da una parte (LOCATORE)

E

la Ditta _____ con sede a _____, P.I./C.F. _____, in questa scrittura rappresentata da _____ in qualità di legale rappresentante residente a _____ C.F. _____, dall'altra parte (CONDUTTORE);

PREMESSO CHE

- il Comune di Vallio Terme è proprietario del complesso immobiliare denominato "Impianto sportivo Via Caschino 12" costituito da:
 - area ristoro polifunzionale chiusa adibita a struttura ricettiva - servizi igienici, etc.;
 - n. 1 campo da calcio,;
 - n. 1 campo da bocce
 - n. 1 piastra polivalente adibita a pallavolo, beach volley, pattinaggio, pista da ballo
 - area di ingresso e manovra;
 - aree verdi attrezzate con parco giochi, panchine, viali pedonali, alberature
- con delibera di Giunta n. _____ del _____ sono stati disposti gli indirizzi per l'assegnazione in locazione del complesso immobiliare in oggetto;
- con determinazione n. _____ del _____ è stata indetta gara per l'assegnazione del complesso immobiliare in oggetto e approvata la relativa documentazione di gara e il presente schema di contratto;
- con determinazione n. _____ del _____ è stato aggiudicato a _____ che intende assumere in locazione i suddetti locali;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1. Oggetto

Le premesse formano parte integrante del presente contratto. Il Comune di Vallio Terme concede in locazione a _____, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso immobiliare del Centro Sportivo- Bar di cui in premessa, che il locatore dichiara di aver esaminato

e di aver trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività senza riscontrare vizi o difetti di alcun genere.

Articolo 2. Durata

La locazione avrà la durata di anni 3 (tre) + 3 a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata o pec.

Alla scadenza dei 3 anni, gli immobili oggetto del presente contratto di locazione ritorneranno, senza necessità di comunicazione di preventiva disdetta e previo verbale di riconsegna, nella piena disponibilità del Comune di Vallio Terme, il quale indirà nuova gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bar/centro sportivo.

Articolo 3. Risoluzione e Recesso

È facoltà del locatore dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 17 del Capitolato Speciale d'appalto. In tal caso, al conduttore non spetta alcun risarcimento.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, comunicandone con raccomandata A/R o pec almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di recesso per volontà del conduttore non sarà rimborsato nessun indennizzo, neppure per eventuali spese sostenute nel realizzare progetti proposti in fase di gara per ottenere maggior punteggio nell'aggiudicazione.

Articolo 4. Canone di locazione e modalità di pagamento

Il canone di locazione è stabilito e determinato in Euro _____ (euro _____/00) annui, oltre ad Iva in misura di legge, se dovuta, che il conduttore s'impegna a pagare al locatore, mediante avvisi Pago PA, in due rate semestrali anticipate (giugno e dicembre di ogni anno) pari ciascuna al 50% del canone, ad eccezione della prima annualità che dovrà essere commisurata al periodo di effettivo utilizzo.

Ai sensi dell'articolo 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà annualmente aggiornato.

Articolo 5. Ritardato pagamento

Il conduttore non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute.

Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, di una rata del canone, decorso il termine di 30 giorni dalla scadenza, produrrà di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ed il conseguente obbligo di risarcimento del danno.

Articolo 6. Destinazione e sublocazione

L'unità immobiliare è data in locazione con patto espresso di divieto di mutamento di destinazione, di sublocazione, comodato e cessione del presente contratto, anche parziali.

Articolo 7. Custodia e riconsegna

Il conduttore prende in consegna l'immobile alla data della sottoscrizione del presente contratto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode del medesimo, obbligandosi altresì alla scadenza, a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento del danno. A tal fine, si allega verbale di constatazione delle condizioni dell'immobile e di inventario che costituiscono parte integrante del presente contratto (allegato A).

Articolo 8. Migliorie e addizioni

Salvo quanto il conduttore si sia impegnato a realizzare in sede di bando di gara per ottenere maggiori punteggi di aggiudicazione, egli si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore, ad eccezione dei lavori necessari per gli allacci a tutte le reti degli impianti. Quanto alle eventuali migliorie ed aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza del locatore, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore

medesimo, anche nel corso della locazione, della riduzione in pristino a proprie spese.

Articolo 9. Responsabilità civile e penale e assicurazioni

Il conduttore si assume tutte le responsabilità civili e penali relative all'attività esercitata all'interno della struttura ove è ubicata l'azienda, lasciando indenne da qualsivoglia responsabilità il Comune per incidenti, danni, sinistri, od infortuni a persone, animali e/o cose che si dovessero verificare nell'ambito dell'attività svolta all'interno della struttura.

A tal fine, il conduttore ha stipulato le seguenti polizze assicurative:

- polizza n. _____ del _____ **per responsabilità civile terzi RCT/RCO (Responsabilità Civile Terzi e Responsabilità Civile Prestatori d'Opera)** avente scadenza _____;
- polizza n. _____ del _____ **"incendio per il rischio locativo"** avente scadenza _____;

consegnate al locatore in data _____ prot. _____ .

Tutti gli oneri relativi alla stipulazione delle suddette polizze assicurative restano a totale ed esclusivo carico del conduttore, così come eventuali franchigie, scoperti e/o limitazioni di copertura presenti nelle polizze.

Tutte le polizze devono essere mantenute in vigore per l'intera durata del contratto e devono essere automaticamente rinnovabili.

Il conduttore dovrà ogni anno, per tutta la durata del contratto, consegnare all'Amministrazione copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.

Per pretese risarcitorie che fossero comunque avanzate direttamente nei confronti del Comune, quest'ultimo avrà diritto ad azione di rivalsa nei confronti del conduttore.

Articolo 10. Cauzione definitiva

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, è istituito _____ deposito o fideiussione bancaria n. _____ del _____ pari ad un'annualità piena di canone, di Euro _____,00 (euro _____/00), avente scadenza al _____. Detta garanzia sarà svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

Articolo 11. Spese e Manutenzioni

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, alla tassa sui rifiuti ed alla pulizia di tutti i beni dati in locazione. Sono altresì a suo carico le riparazioni di normale manutenzione tra le quali quelle da eseguirsi sugli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, ai sanitari, alle serrature, chiavi e serrande, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione, al rivestimento e controsoffitti. Nel caso in cui il conduttore non tenga conto di detta manutenzione, il locatore è legittimato a procedervi, eventualmente tramite ditte specializzate, utilizzando la somma in deposito cauzionale anche a tale scopo costituito il quale dovrà prontamente essere reintegrato.

Articolo 12. Ispezioni

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati.

Articolo 13. Spese del contratto

Il conduttore si obbliga a sostenere interamente le spese della redazione del presente atto, quelle inerenti le imposte, le tasse e i bolli di registrazione iniziale e l'imposta di registro per gli anni successivi.

Articolo 14. Obblighi particolari derivanti dal bando

Sono a carico del conduttore tutti gli obblighi previsti all'art. 6 "*Obblighi del conduttore*" del Capitolato Speciale d'Appalto" che qui si intendono richiamati ed accettati.

Sono inoltre a carico del conduttore _____ (*verranno riportati tutti gli obblighi che il conduttore avrà assunto in fase di gara*).

Articolo 15. Inadempienze e penalità

L'inadempienza da parte del conduttore ad uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone, produrranno la risoluzione automatica della locazione.

Sono stabilite sin da ora le seguenti penalità a carico del conduttore:

- ritardo/non esecuzione della manutenzione minima richiesta - da € 100,00 ad € 1.000,00, in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;
- cattiva conservazione e mancata manutenzione dei beni - da € 100,00 ad € 1.000,00 in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;
- ritardo nel pagamento del canone di locazione - € 20,00/giorno per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni;
- violazione alle norme igienico-sanitarie e di sanificazione e pulizia della struttura, delle attrezzature e degli arredi - da € 100,00 ad € 1.000,00, in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;
- il non rispetto del periodo minimo di apertura al pubblico comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione della penale di Euro 10/giorno;
- mancata apertura al pubblico dei locali che ospitano i servizi igienici comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione della penale di Euro 10/giorno;
- mancata pulizia e manutenzione periodica dei locali che ospitano i servizi igienici comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione di una penale di Euro 50/giorno;
- mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative e delle quietanze annuali: da un minimo di Euro 50,00/giorno ad un massimo di Euro 150,00/giorno.
- Euro 100,00/giorno per mancato rilascio dell'immobile a scadenza del contratto. Tale somma è dovuta oltre al canone per occupazione di fatto ed oltre oneri e spese e maggiori danni che il conduttore deve per legge corrispondere al locatore.
- inadempienze sulla gestione riguardanti:
 - a) programmi di chiusura e apertura della struttura: € 10,00/giorno, per ogni giorno di chiusura oltre a quelli previsti e offerti;

La comminazione delle penali avverrà previa diffida ad adempiere, entro il termine assegnato, trascorso il quale il Comune inoltrerà contestazione scritta degli inadempimenti con possibilità per il conduttore di presentare proprie osservazioni e giustificazioni, entro i 15 gg. successivi. La negativa valutazione delle controdeduzioni del conduttore, comporterà la diretta applicazione delle predette penali, il cui importo dovrà essere versato contestualmente al canone successivo.

Qualora le somme delle penali non verranno pagata con il canone, saranno escusse verso la cauzione definitiva e il conduttore avrà l'obbligo di reintegrare, entro 30 giorni dal suo parziale utilizzo la garanzia spesa.

Articolo 16. Norme di Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto, e salvo principi di inderogabilità per legge, le parti fanno espresso rinvio, in ordine di valore ed importanza:

- 1) al bando sottoscritto in sede di gara ed al relativo capitolato speciale d'appalto;
- 2) alla Legge n. 392/78;
- 3) al Codice Civile.

Luogo e data

Firma conduttore

Firma locatore