

**Oggetto:** Linee guida per la disciplina della locazione di immobile sito in Via Villa n. 17 – San Colombano Belmonte (TO), da adibire ad impianto sportivo con annessi locali destinati a bar-trattoria.

Il Comune di San Colombano Belmonte intende concedere in locazione l'immobile di cui è proprietario sito in Via Villa n. 17 – San Colombano Belmonte (TO), da adibire ad impianto sportivo con annessi locali destinati a bar-trattoria nello stato in cui si trova.

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione è distinta a catasto al Foglio 5 map. 1908 sub. 1 e parte map. 1908 per la parte a destinazione impiantistica sportiva ed al Foglio 5 map. 1187 sub.104-105-106-107 per la parte a destinazione bar-trattoria

Per l'esercizio delle attività da svolgersi presso la sopra citata struttura il Conduttore dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni, per quanto riguarda la gestione degli impianti sportivi e l'esercizio di tutte le varie attività ad esse inerenti. Resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto e alla scadenza naturale del medesimo, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni, relative alla gestione della struttura di che trattasi decadono automaticamente e si intendono acquisite direttamente dal Comune che ne potrà disporre liberamente, senza che il gestore possa vantare diritti di qualsiasi natura, anche economica,

La locazione dei locali comprende anche l'utilizzo degli arredi, impianti e attrezzature di proprietà comunale che sono presenti all'interno della struttura e che vengono consegnati con apposito verbale.

I locali, gli arredi, gli impianti e le attrezzature sono messi a disposizione nello stato in cui si trovano al momento della consegna. I locali cucina sono messi a disposizione completamente vuoti. Sarà cura del Conduttore richiedere agli organi competenti le autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande. La struttura potrà essere utilizzata esclusivamente per l'attività sportiva per la quale gli impianti sono stati costruiti e i locali del pubblico esercizio solo per i fini consentiti dalla legge; l'utilizzo per attività diverse da quelle sopradette potrà essere concesso solo previa autorizzazione del Comune.

E' vietato l'accesso a chiunque intenda esercitarvi attività pubblicitarie e commerciali di qualsiasi genere non autorizzate.

Nel caso in cui il Conduttore eseguisse opere di miglioria sulla struttura dell'immobile dato in locazione, dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva al Comune e agli Enti preposti. Tali opere rimarranno di proprietà del Comune al termine della durata della locazione senza che il Conduttore possa successivamente richiedere indennizzi al Comune medesimo .

Il Conduttore è tenuto a comunicare tempestivamente all'Ufficio Tecnico comunale, eventuali danni alla struttura e alle attrezzature che si siano verificati durante l'utilizzo.

Il Locatore assume a proprio carico i seguenti oneri:

- la copertura assicurativa dell'immobile da incendio e furto dei beni mobili comunali;
- la manutenzione straordinaria del bene immobile e degli impianti;

Il Conduttore dovrà garantire:

- la destinazione dei locali ad uso attività sportive con annessi locali destinati a bar-trattoria, da gestirsi con propria organizzazione e nel rispetto degli standard di servizio previsti dalla normativa vigente in materia;
- la copertura dei costi relativi al personale;
- la sostituzione di tutti i beni mobili ed immobili lesionati o divenuti inservibili;
- la pulizia e la custodia degli impianti
- l'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza sul lavoro;
- l'applicazione, nei confronti del personale impiegato nel servizio, dei CCNL del settore ed il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/08).
- le spese relative alla gestione di tutte le utenze: gas, energia elettrica, telefono, acqua, smaltimento rifiuti previa volturazione di tutte le succitate utenze che dovrà essere effettuata prima dell'utilizzo dei locali e comprovata da idonea documentazione inoltrata al Comune entro 30 giorni dall'avvio dell'attività.
- le manutenzioni ordinarie (comprendenti di manodopera e materiali) del bene immobile condotto in uso e dei relativi impianti, attrezzature ed arredi così come definiti dal codice civile (sono a completo carico dell'appaltatore le riparazioni, le sostituzioni e le periodiche manutenzioni degli edifici, delle attrezzature, apparecchiature, arredi, utensili, accessori e dotazioni di nuova fornitura ed esistenti per tutta la durata dell'appalto. Tutte le sostituzioni avverranno con materiali di pari o superiore qualità) tra le quali rientrano anche le attività di seguito indicate:
  - o verifiche periodiche previste per legge degli impianti termici, sanitari e loro manutenzione ordinaria (mantenimento e pulizia durante tutto il periodo dell'anno con particolare riguardo nei mesi invernali -messa in sicurezza da gelate e neviccate-), sostituzione lampade illuminazione campi, ecc., e le pertinenze dello stesso, così composti:
    - fabbricato a destinazione bar-trattoria
    - n°1 campo da tennis in sintetico
    - n° 2 campi di calcetto: 1 in sintetico, 1 in erba
    - n° 2 campi da bocce
    - spogliatoi impianti sportivi
  - o Controllo dello stato degli impianti ogni qualvolta i medesimi vengano utilizzati (eventuali tagli, scollature ecc della pavimentazione sintetica, manomissioni e danneggiamenti alle strutture e agli arredi dovute ad atti intenzionali, ad incuria o ad atti non consoni ad un corretto utilizzo degli stessi) compresa l'attrezzatura tecnica utilizzata dai praticanti (scarpette da calcetto, ecc...).
  - o manutenzione ordinaria periodica della piastra polivalente e del campo da calcetto, entrambi con pavimentazione sintetica, da svolgere con periodicità quadrimestrale, (marzo – luglio – ottobre) tramite ditta specializzata che dovrà fornire adeguata documentazione, da presentare in copia all'Ente appaltante, della corretta esecuzione degli interventi che consisteranno in:
    - CAMPO DA TENNIS in sintetico:
      - Manutenzione ordinaria e pulizia della superficie.

- CAMPO DA CALCIO A 5 SINTETICO (intasamento sabbia e gomma):
  - Spazzolatura meccanica ad aghi di tutta la superficie della pavimentazione.
  - Controllo dello stato dei giunti di saldatura (ogni eventuale intervento sulle parti scollate dovrà essere preventivato e dovrà essere eseguito a carico del gestore previa autorizzazione del Comune).
  - Lisciatura finale mediante l'utilizzo di tappeto in cocco.
- CAMPO DA CALCETTO IN ERBA:
  - Sfalcio dell'erba periodico specialmente nel periodo estivo con particolare cura prima di eventuali manifestazioni e/o feste patronali.

Quanto specificato in precedenza non esclude una manutenzione puntuale giornaliera al fine di mantenere un'adeguata funzionalità e decoro delle strutture (come ad esempio: reti di recinzione, di delimitazione e divisorie nonché le reti delle porte da calcetto e di tutte le reti facenti parte della struttura polivalente).

- Manutenzione ordinaria aree verdi circostanti, con sgombero da rifiuti e materiali abbandonati, taglio erbe e siepi, e relative aree di accesso (scale, strade, ecc ) CONSISTENTI nel taglio erba, mantenimento e pulizia durante tutto il periodo dell'anno con particolare riguardo nei mesi invernali (messa in sicurezza da gelate e nevicate) NELLE AREE ATTORNO:
  - AGLI SPOGIATOI E RELATIVA STRADA DI ACCESSO,
  - ENTRAMBI I CAMPI DA CALCETTO,
  - PIASTRA POLIVALENTE
  - CAMPI DA BOCCE E RELATIVE AREE DI ACCESSO (SCALE).

La pulizia è da intendersi per l'estensione di m. 2 lungo tutta l'area perimetrale adiacente gli impianti stessi. Dalla manutenzione di cui al presente punto sono escluse le aree occupate dal tracciato della pista di Mountain Bike, dalla superficie a parcheggio, individuabile tra i campi da calcetto e l'area picnic parco giochi, l'area picnic e il parco giochi medesimi non essendo superfici date in locazione.

- Accollo di tutte le imposte e tasse generali e speciali vigenti o che possano entrare in vigore durante la durata dell'appalto, senza diritto di rivalsa;
- Acquisizione, a proprie spese, dell'autorizzazione sanitaria o del parere favorevole all'esercizio dell'attività, in conformità alle previsioni delle leggi vigenti in materia, rilasciati dalla locale ATO 4;

Il locatario sarà tenuto ad attuare il sistema di autocontrollo igienico previsto dal D.Lgs. 06.11.2007 n. 193 e dovrà fornire al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento dei relativi obblighi.

- Obbligo all'applicazione di tutti gli aspetti contrattuali riguardanti le garanzie occupazionali per i dipendenti. I suddetti obblighi vincolano l'appaltatore anche se non aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, ed indipendentemente dalla sua natura, struttura, dimensione e qualificazione giuridica, economica o sindacale; inoltre l'appaltatore è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di sicurezza dei lavoratori negli ambienti di lavoro e in materia antinfortunistica e sociale delle maestranze impiegate per il servizio oggetto d'appalto. L'appaltatore dovrà essere in regola con il versamento dei

contributi previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici previsti dalle vigenti normative, e dovrà rispettare integralmente il disposto dell'art. 18 legge 55/90

- Obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa con compagnia e/o istituti d'assicurazione al fine di esonerare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, sia civile che penale, per qualsiasi danno possa capitare a persone o a cose, nonché per tutti i danni di qualunque genere possano verificarsi alle strutture di proprietà comunale oggetto della locazione; pertanto il locatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Comune copia di specifica polizza assicurativa R.C.T. di importo adeguato, a copertura di tutti i rischi connessi e conseguenti l'incendio, il furto, i danni parziali o totali dovuti anche a cause naturali, e che si impegna a conservare in vita sino alla conclusione del tempo contrattuale complessivo ed alla formale riconsegna dell'impianto al Comune, e coprirà tutte le attività tanto del locatario quanto dei suoi aventi causa (dipendenti, fornitori, appaltatori, incaricati in genere).

- Concessione in uso gratuito del campo di calcetto in erba in caso di manifestazioni patrocinate dall'Amministrazione comunale per un massimo di 3 volte l'anno da concordarsi con il Conduttore.

- Chiusura temporanea dei locali per consentire all'Amministrazione eventuali lavori di manutenzione straordinaria necessari a suo insindacabile giudizio per la corretta gestione degli stessi, previo accordo tra Comune e Gestore sulle date di chiusura, senza che il gestore possa richiedere indennizzi in merito.

-- Chiusura temporanea dei locali per consentire all'Amministrazione eventuali lavori di miglioria, previo accordo tra Comune e Gestore sulle date di chiusura, senza che il gestore possa richiedere indennizzi in merito.

- Comunicazione del periodo di chiusura settimanale e per ferie;

La durata del contratto di locazione è stabilita in 6 (sei) anni e con decorrenza dal **01/01/2020 al 31/12/2025**. Non oltre 12 mesi anteriori alla scadenza del periodo di locazione, il locatore manifesterà al conduttore, previa adozione di apposito formale provvedimento da parte del locatore, che consenta di rispettare detto termine, la volontà di proseguire nella locazione per altri sei anni laddove constati formalmente l'assenza delle condizioni di cui all'art. 29, L. 392/1978. In caso di mancato rinnovo si darà atto dei motivi di cui al citato articolo.

Il canone di locazione mensile sarà pari ad € 450,00 mensili iva compresa (diconsi euro quattrocentocinquanta/00), per i locali e le attrezzature di proprietà comunale presenti all'interno della struttura. Il pagamento dovrà essere effettuato anticipatamente entro i primi dieci giorni del mese.

Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore del Comune di San Colombano Belmonte.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Il Conduttore dichiara di aver trovato l'immobile in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, idoneo all'uso cui è destinato e si obbliga a restituirlo, alla fine della locazione, nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile dalla data di consegna ed è direttamente responsabile nei confronti del Locatore e terrà indenne e manlevato quest'ultimo, i suoi dipendenti o aventi causa, da ogni danno che possa derivare dal comportamento doloso e colposo, attivo ed omissivo, del Conduttore o dei soggetti da esso autorizzati ad utilizzare l'immobile.

Il Conduttore si obbliga a tenere sollevato ed indenne il Locatore anche da qualsiasi danno derivante da uso improprio del gas, dell'elettricità, dell'acqua, tranne nell'ipotesi in cui tali danni dovessero derivare da difetto di realizzazione degli impianti, esclusi quelli realizzati direttamente ed a spese del Conduttore.

Il Locatore potrà accedere in qualsiasi momento all'immobile, direttamente o tramite i propri incaricati, telefonando o inviando una e-mail o anche immediatamente in caso di emergenza, e si impegna ad evitare interferenze con l'attività svolta dal Conduttore. Il Locatore si impegna a tenere indenne e manlevato il Conduttore per qualsiasi danno causato dallo stesso a seguito dell'accesso all'immobile.

Il Conduttore non potrà sublocare, nemmeno a titolo gratuito, in tutto o in parte, i locali concessi in locazione, né cedere a terzi il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Fermo restando quanto previsto in precedenza in tema di durata del contratto, si conviene che alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato al Locatore libero da persone e cose, in normale stato di conservazione, fatto salvo il deterioramento d'uso.

Per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel riconsegnare, il Conduttore sarà obbligato a corrispondere mensilmente al Locatore, entro il terzo giorno di ciascun mese, ai sensi dell'art. 1591 c.c. una somma pari all'ultimo canone mensile corrisposto, maggiorata del 25% (venticinque per cento) a totale completo risarcimento e fatto comunque salvo il diritto del Locatore di agire giudizialmente per il rilascio.

Il Conduttore dovrà consegnare all'atto della stipula del contratto, sotto forma di bonifico bancario, la somma di €. 1.350,00 a titolo di cauzione a garanzia del corretto pagamento del canone di locazione, della permanente manutenzione ordinaria e del permanente adeguato funzionamento dei locali; dello stato di perfetta manutenzione al momento della scadenza contrattuale; di tutti gli adempimenti previsti per tutta la durata del contratto di locazione (canone annuale compreso) e dei danni coperti dalla polizza assicurativa di cui in seguito, ove gli stessi fossero causati da dolo o comunque non fossero coperti dai contratti assicurativi.

La registrazione del contratto dovrà essere effettuata a cura del Conduttore entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto. Il Conduttore ha l'obbligo di fornire al Locatore senza ritardo una copia delle

documentazioni rilasciatagli da cui si evinca l'avvenuta registrazione. E' richiesto, comunque, che la registrazione del contratto venga fatta già inizialmente in forma anticipata su tutto il periodo di 6 anni e così anche l'eventuale rinnovo per i successivi 6 anni

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di locazione verranno essere divise per metà tra conduttore e locatore, comprese le spese degli eventuali rinnovi, registrazioni, recesso anticipato, imposte, tasse, sopratasse di bollo, spese di esazione e quietanza e consequenziali. La parte di spesa in capo al Comune di San Colombano verrà rimborsata al Conduttore mediante riduzione del primo canone di affitto dovuto da versarsi.

Il Conduttore avrà l'obbligo di fornire copia della documentazione che attesta l'avvenuto versamento, entro 20 giorni dall'effettuazione dello stesso

La mancata registrazione del contratto sopra citato, entro i termini su indicati, o del pagamento delle spese sopra citate comporta grave inadempimento e la risoluzione di diritto del suddetto contratto.