

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

Contratto di locazione del centro sportivo di proprietà comunale “Enrico Rolandi” sito nel Comune di Mezzana Bigli in frazione Balossa Bigli

L'anno duemilaventiquattro addì _____ del mese di _____ nella residenza del Comune di Mezzana Bigli, sono comparsi:

- da una parte il Sig. **Ghiroldi Vittore**, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Mezzana Bigli, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto del Comune di Mezzana Bigli – codice fiscale 82001810181 e partita IVA 01007030180, nel presente atto denominato “Locatore”;
- dall'altra parte la Sig.ra **Novello Elisa** nata a Voghera il 13.11.1996, residente in Sannazzaro de' Burgondi, frazione Savasini n. 3, che interviene in questo atto in qualità di Presidente e legale rappresentante della A.S.D. BALOSSA-SAVASINI con sede legale in Mezzana Bigli, frazione Balossa Bigli, via chiesa n. 12, codice fiscale 92009750180 e partita IVA 02426130189, di seguito denominato “Conduttore”.

Art. 1 - OGGETTO

Il Comune di Mezzana Bigli, nella sua qualità di locatore, concede in locazione alla Associazione Sportiva Dilettantistica e Culturale Balossa-Savasini, che accetta, l'uso e la gestione dell'immobile, di proprietà comunale, sito nel Comune di Mezzana Bigli, in frazione Balossa Bigli, distinto catastalmente al NCEU Foglio 19, particella 1112, via Chiesa costituito da campo di calcetto/tennis in erba sintetica, struttura spogliatoi, servizi igienici e magazzino, centrale termica e relativi impianti, ad esclusione del campo di calcetto in erba naturale ed il parco giochi di tipo inclusivo utilizzabile liberamente dai cittadini di Mezzana Bigli, come indicato nella planimetria allegata al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale. Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1809000000824 del 04/07/2024.

Art. 2- DURATA

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 01/01/2030, con possesso e custodia comunque sino alla scadenza.

Art. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale è determinato in € **600,00** (euro seicento/00), da corrispondere in un'unica soluzione mediante sistema di pagamento PagoPA.

Il canone predetto dovrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della Legge n. 392/78, e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza del canone così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

In caso di ritardato pagamento del canone di locazione per un periodo superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il locatore avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

Il canone di locazione è riferito alle strutture oggetto di locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertanto, sono a carico del conduttore eventuali opere ritenute necessarie per lo svolgimento della propria attività, nonché qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adattamento delle strutture allo svolgimento delle proprie funzioni, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore

- eventuali opere ritenute necessarie per la propria attività, nonché qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e di adattamento delle strutture, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge;
- è inoltre a carico dell'aggiudicatario l'onere per l'esecuzione dei lavori di grado superiore alla ordinaria manutenzione, che non siano opere di manutenzione straordinaria di competenza del locatore. Tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale di Mezzana Bigli e rimarranno di esclusiva proprietà dell'Ente comunale.

Tali opere dovranno essere oggetto di esplicita approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti normative in materia da personale qualificato.

Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria e di pulizia della struttura oggetto del presente contratto.

L'affittuario si obbliga ad usare gli impianti e le attrezzature oggetto dell'affitto con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere; terrà comunque sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose dall'uso medesimo e risarcirà i danni che si dovessero verificare in dipendenza della locazione, da chiunque e comunque provocati.

Di ogni danno derivante all'impianto sportivo da qualsiasi azione od omissione dolosa o colposa, tanto se imputabile all'affittuario quanto imputabile a terzi, è comunque responsabile il conduttore.

A tal fine il conduttore provvede alla stipula di idonee coperture assicurative approvate dall'Amministrazione Comunale ed a favore della stessa.

Le suddette polizze dovranno:

- coprire i beni in locazione da ogni e qualsiasi evento che abbia a verificarsi (valore convenzionale € 150.000,00. = complessivi);
- sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità civile nei confronti di terzi per un massimale di €. 1.000.000,00. per sinistro=.

La Società conduttrice dichiara di aver preso visione e conoscenza dello stato manutentivo degli impianti tecnologici, verificati conformi a norma di legge. Relativamente ai rischi specifici connessi all'utilizzo della struttura oggetto del presente atto ai sensi del D.Lgs 81/2008.

Sono a carico del Comune di Mezzana Bigli gli interventi di manutenzione straordinaria del suddetto immobile.

La Società conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatore copia conforme dell'attestato di Prestazione Energetica numero di protocollo 1809000000824 registrato il 04/07/2024.

Art. 5. – RISERVA UTILIZZO GRATUITO

Il Comune di Mezzana Bigli si riserva di utilizzare l'impianto- direttamente o indirettamente- per particolari manifestazioni o eventi di interesse pubblico e/o per altri usi istituzionali, anche a carattere non sportivo, con un preavviso di almeno 15 giorni, per non oltre 3 giornate all'anno. Il tal caso il Comune si obbliga a presentare tutta l'assistenza necessaria ed in particolare a garantire la custodia, l'apertura e la chiusura dell'impianto, a presenziare ininterrottamente durante la manifestazione, a garantire adeguata protezione dell'impianto e delle attrezzature, nonché la loro

pulizia dopo la manifestazione. Per tale utilizzo nulla sarà dovuto al conduttore da parte del Comune.

Art. 6. - CESSIONE E SUBLOCAZIONE DEL CONTRATTO

È fatto divieto assoluto di cessione parziale e totale del presente contratto. Il conduttore non può altresì sublocare l'immobile oggetto del presente contratto.

Art. 7. - OBBLIGHI DEL LOCATORE

7.1 Il Comune concede in locazione l'immobile di cui all'oggetto del presente contratto, costituito da campo di calcetto/tennis in erba sintetica, struttura spogliatoi, servizi igienici e magazzino, centrale termica e relativi impianti, ad esclusione del campo di calcetto in erba naturale ed il parco giochi di tipo inclusivo utilizzabile liberamente dai cittadini di Mezzana Bigli, come indicato nella planimetria allegata al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale

7.2 Il Comune si obbliga a rendere immediatamente disponibile l'immobile oggetto del presente contratto dal momento della sottoscrizione dello stesso.

7.3 Il Comune verificherà periodicamente, a mezzo del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Mezzana Bigli, l'operato del conduttore con riferimento a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

Art. 8. - RESPONSABILITA' VERSO TERZI IN DIPENDENZA DELLA CONDUZIONE E CONSEGUENTE USO DELL'IMPIANTO.

In tutti i casi di utilizzo della struttura oggetto del presente contratto di locazione, sono a carico del conduttore la custodia, la manutenzione, il rispetto della normativa sulla sicurezza, la responsabilità degli impianti, delle strutture mobili e immobili oggetto del presente contratto.

Il conduttore risponde direttamente dei danni alle persone e alle cose, anche di terzi, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Mezzana Bigli.

ART. 9 - GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

L'Affidatario è tenuto a osservare tutte le disposizioni generali dell'Amministrazione, assumendo a suo carico tutte le responsabilità civili e penali relative ai servizi oggetto del presente contratto e tutte le responsabilità per danni alle persone, alle cose, ed a terzi che comunque dovessero derivare in conseguenza dei servizi ad essa affidati. A tal fine l'Affidatario, prima dell'inizio dell'affidamento, deve stipulare presso primarie Compagnie di Assicurazione e successivamente far pervenire all'Amministrazione in copia conforme, unitamente alla quietanza di pagamento

dell'ultimo premio, le seguenti polizze con clausola di vincolo a favore dell'Amministrazione e durata non inferiore a quella del contratto di affidamento:

1) La cauzione dovrà essere presentata in una delle seguenti forme:

- mediante garanzia fidejussoria rilasciata da una delle imprese esercenti attività bancaria previste dal DPR 22/05/1956, n. 635;
- mediante polizza fidejussoria rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13/02/1959, n. 449, e del D.Lgs. 17/03/1995, n. 175;

La garanzia deve prevedere la seguenti condizioni oltre a quanto sopra indicato:

- operatività della garanzia entro un termine massimo di 15 giorni a semplice richiesta del Comune locatore;
- rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile;

Detto deposito cauzionale sarà svincolato dal Comune soltanto ad avvenuta regolare riconsegna del bene e degli impianti in uso, sempre che il conduttore abbia adempiuto ad ogni suo obbligo ed ogni eventuale controversia sia stata definita e liquidata.

Il Comune avrà diritto di escutere la suddetta cauzione fino alla concorrenza di ogni suo credito senza pregiudizio degli ulteriori diritti e salva ogni altra azione.

2) una polizza assicurativa a favore del Comune per incendio e/o altre cause di danneggiamento degli impianti, per un valore assicurato di €. 150.000,00. = per i beni immobili e per i beni mobili contenuti.

3) La Società conduttrice provvede alla stipula di una idonea polizza assicurativa a favore del Comune, per responsabilità civile verso terzi, compresi tutti i danni che possano occorrere agli utenti degli impianti e delle attrezzature compresi gli spettatori per fatto riconducibile alla responsabilità del gestore, con massimale di €. 1.000.000,00. = per singolo sinistro

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico della conduttrice, la quale ne è la sola responsabile, con esclusione di qualsiasi rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale.

ART. 10 – TARIFFE DI ACCESSO, PUBBLICITA', ALTRI POTERI E FACOLTA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore ha il diritto di trattenere tutte le entrate derivanti dall'utilizzo dell'impianto ivi comprese quelle da sponsorizzazioni e pubblicità, nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria. In proposito il conduttore manleva il Comune di Mezzana Bigli da ogni responsabilità sull'eventuale inosservanza della predetta normativa fiscale e tributaria.

La pubblicità all'interno dell'impianto deve essere preventivamente approvata dal Comune di Mezzana Bigli per quanto riguarda il prodotto pubblicizzato, la composizione grafica, le dimensioni e la quantità di spazio dedicato alla pubblicità. I contratti di pubblicità devono avere una durata inferiore a quella della locazione e devono contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di cessazione anticipata della concessione stessa. Il conduttore è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità. Le spese per il collocamento del materiale pubblicitario non possono essere richieste al Comune di Mezzana Bigli.

Il Comune di Mezzana Bigli si riserva di utilizzare gratuitamente spazi pubblicitari idonei per l'affissione di materiale informativo. Il materiale informativo non deve essere in contrasto con l'attività svolta dal conduttore.

Il conduttore può allontanare dall'impianto le persone che risultano prive di titolo idoneo all'accesso e che non osservano i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite.

ART. 11 - RECESSO

Il Conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di sei mesi (diconsi sei) previo invio di raccomandata a/r al Comune di Mezzana Bigli.

Il locatore potrà altresì recedere dal contratto con un preavviso di sei mesi (diconsi sei) previo invio di raccomandata a/r alla società conduttrice.

Il locatore potrà altresì recedere dal contratto nel caso di mancato versamento del canone di locazione da parte della società conduttrice.

Art. 12 - CONTROVERSIE

Le controversie derivanti dal presente contratto che non rientrino nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo sono devolute al Foro di Pavia.

Art. 13- REGISTRAZIONE

Il conduttore provvede alla registrazione del contratto dandone notizia al locatore. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura della metà.

Art. 14- NORME FINALI E DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alla normativa vigente in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il locatore-----

Per il conduttore-----