

Rep.n. ___/202_

PROVINCIA DI PERUGIA

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE, DI RATE DI TERRENO SITE IN COMUNE DI PERUGIA LOC. OLMO ADIBITO A CAMPI DA CALCIO.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemilaventi___, addì __ (____) del mese di_____, nella Sede della Provincia di Perugia, in Via Palermo 21/C

TRA:

1) la **PROVINCIA DI PERUGIA**, rappresentata dal Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali della Provincia di Perugia, Ing. Andrea Moretti, di seguito Locatore;

e

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 _____; di seguito Locatario/Conduttore

P R E M E S S O

- 1) che la Provincia di Perugia è proprietaria di un terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 228, particelle 1054, 1059 e 1060, adibite a campi da calcio, della superficie complessiva di circa mq. 5.150, sito in Comune di Perugia Loc. Olmo;
- 2) che una porzione della particella 1054 è ad uso pubblico con destinazione a parcheggio ed ingresso del confinante asilo nido;
- 3) che la consistenza è costituita da quanto segue:
 - n. 4 campi da calcetto dim. 42 x 22 mt. cadauno per una superficie totale di circa mq. 3.700;
 - area antistante sistemata a parcheggio;
 - pertinenze perimetrali sistemate a prato.
- 3) che il canone di locazione posto a base d'asta è pari ad € 8.700,00/annui;
- 4) che il Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali della Provincia con propria Determinazione n° 3032 del 28/11/2024, eseguibile nelle forme di legge, ha provveduto ad approvare l'avviso pubblico e tutti i suoi allegati per l'affidamento della locazione in oggetto;
- 5) che il Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali della Provincia con propria Determinazione n° ___ del _____, eseguibile nelle forme di legge, ha provveduto ad aggiudicare, a _____ rappresentata da _____ la locazione dell'immobile in oggetto.

CIO' PREMESSO VIENE STIPULATO IL PRESENTE ATTO REGOLATO DALLE NORME CHE SEGUONO:

ART. 1 - Oggetto della locazione.

La Provincia di Perugia rappresentata da _____ concede in locazione, a corpo e complessivamente, a _____ rappresentata da _____ – P. IVA _____ che in persona di _____, come sopra identificato/a, accetta, rate di terreno sito in Perugia Loc. Olmo adibito a campi da calcio, distinto al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 228, particelle 1054, 1059 e 1060 della superficie complessiva di circa mq. 5.150.

La consistenza dell'immobile oggetto di locazione è oggi costituita da quanto segue:

- n. 4 campi da calcetto dim. 42 x 22 mt. cadauno per una superficie totale di circa mq. 3.700;
- area antistante sistemata a parcheggio;
- pertinenze perimetrali sistemate a prato.

I campi da calcetto sono completamente recintati con rete metallica, altezza circa mt. 2.00 e rete salva-palloni in polipropilene innalzata di ulteriori mt. 2 circa; i 4 campi sono comunicanti fra loro ed accessibili mediante due cancelli posti sulla recinzione perimetrale, uno sul lato corto verso il parcheggio, l'altro sul lato lungo verso l'adiacente palestra scolastica.

L'area di gioco, per tutta la sua superficie è attualmente rivestita con manto erboso sintetico con altezza residua del "pelo d'erba" variabile da 20 a 40 mm. (alla data di installazione era di 45 mm.)

I campi da gioco sono dotati di n. 8 porte in ferro per calcio a 5 in modesto stato di manutenzione

Sono altresì dotati di impianto di illuminazione costituito da n. 18 pali in acciaio zincato e n. 42 proiettori alogeni alcuni dei quali (circa 10) non funzionanti.

L'impianto di illuminazione è sezionato in 4 linee elettriche che recapitano in altrettante conchiglie dove sono alloggiati le protezioni elettriche e comandi di accensione; a loro volta le 4 linee elettriche recapitano nella fornitura ENEL, oggi dismessa e che andrà spostata.

L'impianto elettrico è alquanto datato, necessità di Di.Ri. ai sensi del D.M. 37/2008, ma è adeguabile.

Il terreno è concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta di ottenimento di eventuali concessioni, licenze amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per gli usi consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Provincia di Perugia o di altri Enti.

ART. 2 Durata della locazione.

La locazione in parola avrà la durata di n. 9 (nove) anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, o dalla diversa data concordata tra le parti, con possibilità di rinnovo, da disporsi da parte della Provincia di Perugia con apposito atto, che sarà adottato dal Dirigente competente, per altri nove anni, in sostanziale e formale prosecuzione, anche dal punto di vista del rapporto contrattuale, con la durata ordinaria. L'eventuale rinnovo verrà deciso e stabilito dalla Provincia 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;

Si conviene che il conduttore, dopo il primo anno di esercizio, possa recedere dal presente contratto, dandone avviso al locatore, mediante PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Il

conduttore dovrà lasciare libero l'immobile 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.

La Provincia si riserva la possibilità di recesso solo per motivi istituzionali e di pubblica utilità, anche prima della scadenza, previo preavviso di 6 (sei) mesi senza che nessuna indennità o rimborso a nessun titolo siano dovute alla parte conduttrice, parimenti nessuna indennità a qualunque titolo sarà dovuta alla parte conduttrice alla scadenza naturale del contratto.

ART. 3 Canone di locazione.

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura di €. (oltre Iva di legge se dovuta) come offerto in sede di gara.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali di pari importo con scadenza, rispettivamente, entro il 31 maggio ed 30 novembre di ciascuna anno: pertanto il I semestre del contratto dovrà essere corrisposto entro il 31 Maggio 2025, a seguito di ricevimento di regolare fattura.

Nel caso in cui il Locatario fosse un soggetto non sottoposto a regime IVA il pagamento del canone dovrà avvenire spontaneamente mediante versamento sul C/C Postale: 14112064 - Cin Abi Cab Conto Corrente IBAN : IT 34 C 02008 03039 000000852576 CONTO DI TESORERIA.

ART. 4 Aggiornamento del canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e s.m.i. (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 100% (cento per cento) della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 5 Garanzie

Al momento della sottoscrizione del contratto il Conduttore dovrà produrre idonea **Polizza All Risk** che comprenda anche il risarcimento nel confronto di terzi.

ART. 6 Modalità d'uso

L'immobile e le attrezzature oggetto di locazione, vengono locati per l'apertura, il funzionamento e la gestione.

Il conduttore dichiara di aver esaminato a vista il terreno e le attrezzature 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 riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

All'atto della consegna dell'immobile verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale di presa in consegna che, sottoscritto dalle stesse, sarà conservato agli atti del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali.

L'immobile dovrà essere restituito alla Provincia, alla data di scadenza del contratto nello stato in cui viene consegnato 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.

ART. 7 Oneri a carico del conduttore.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire a proprie cure e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del terreno concesso in locazione e delle attrezzature presenti. La manutenzione straordinaria è, tuttavia, esclusa dalle parti ad uso pubblico.

Le eventuali spese per le utenze (acqua, gas metano ed energia elettrica) sono a carico del gestore che, pertanto, dovrà adoperarsi per la loro attivazione se ritenuta necessaria.

Il pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio delle strutture, se dovuto.

La custodia del bene locato e relative attrezzature;

La pulizia dei campi calcetto e delle aree pertinenziali.

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore esonera espressamente la Provincia da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatto doloso o colposo del conduttore o di terzi ed anche per caso fortuito o forza maggiore.

Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso la Provincia e verso terzi per danni derivati da sua colpa per qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 8 Migliorie

Qualora, in corso di contratto, la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare dei lavori sul bene concesso in locazione, questi potranno essere effettuati solo se preventivamente autorizzati in forma scritta dalla Provincia e saranno realizzati a cura e spese del locatario.

Unitamente alla proposta di miglioria, la parte conduttrice dovrà far pervenire alla Provincia un apposito piano economico che dimostri il rientro della spesa sostenuta, per l'intervento prospettato, nel periodo residuo di locazione.

Tutti i lavori o migliorie eseguite dal conduttore diverranno di proprietà della Provincia di Perugia al termine del periodo naturale di scadenza del contratto di locazione, senza che la stessa debba corrispondere per essi alcun compenso.

Sarà sempre onere della parte conduttrice ed a proprie spese, ottenere tutte le necessarie autorizzazioni dei competenti organi alle effettuazioni degli stessi.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico di miglioramento che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

ART. 9 Divieti

E' fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli a 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 apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta e senza avere ottenuto la successiva autorizzazione della Provincia, nelle forme di legge, con adozione di apposito provvedimento.

ART. 10 Avviamento commerciale

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale.

ART. 11 Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente la Provincia di Perugia da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dal fatto doloso o colposo di terzi in genere e per fatti naturali.

ART. 12 Risoluzione contrattuale

La Provincia potrà risolvere il contratto qualora il conduttore non adempia nei termini ai suoi obblighi, dopo due formali inviti ad ottemperare, e comunque in tutti i casi previsti dalla legge.

Dichiarata la risoluzione, la Provincia si rimette nel diritto di libera disponibilità della cosa locata.

ART. 13 Controversie

Tutte le vertenze di natura tecnica e/o patrimoniale che dovessero insorgere tra le parti, durante il periodo di validità del contratto, saranno definite dal Foro di Perugia.

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 s.m.i., sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 16 Clausola anti-pantouflage

Il locatario con la sottoscrizione del presente contratto dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i., di non aver concluso contratti o conferito incarichi a dipendenti dell'Amministrazione Contraente il cui rapporto di lavoro è terminato da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei confronti dell'Affidatario stesso per conto della Contraente medesima. I contratti eventualmente conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di tali prescrizioni 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 ad essi riferiti.

ART. 17 Elezione del domicilio

Le parti, per ogni eventuale contestazione eleggono domicilio:

- per la Provincia di Perugia _____

- per il Conduttore _____

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

p. La Provincia di Perugia

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, 16 e 17 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Trattamento dati personali:

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679) si precisa che i dati personali, compresi quelli sensibili, forniti dai candidati saranno raccolti presso il Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali della Provincia di Perugia per le finalità connesse alla gestione della presente procedura e saranno trattati presso archivi informatici e cartacei anche successivamente alla conclusione della selezione stessa per le medesime finalità.

I dati richiesti sono indispensabili per l'espletamento della procedura di cui trattasi; il relativo conferimento, pertanto, da parte dei partecipanti è obbligatorio.

Il titolare del trattamento è la Provincia di Perugia. La comunicazione o la diffusione di tali dati ad altri Enti pubblici o privati viene effettuata esclusivamente nei casi e per le informazioni previste da norme di legge o di regolamento. L'interessato/a che abbia conferito dati personali può esercitare i diritti di cui all'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679).