

**ESENTE DALL'IMPOSTA DI BOLLO AI SENSI DELL'ART. 27
BIS DELLA TABELLA B DEL D.P.R. 26/10/1972, N°642**

CITTÀ DI PINEROLO

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA'
COMUNALE PRESSO IL PALAZZO POLIFUNZIONALE DEL
GHIACCIO.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventotto del mese di giugno in Pinerolo, in una sala del Palazzo Comunale.

Tra la dott.ssa (...), nata a (...) il (...), funzionario amministrativo incaricato di Posizione Organizzativa Politiche Culturali, dello sport e dell'istruzione del comune di Pinerolo, che interviene nel presente atto nella qualità anzidetta, ai sensi dell'art. 60, comma 4, del vigente Statuto comunale e, pertanto, a nome e per conto del Comune che rappresenta (c.f. 01750860015), di seguito denominato *locatore*;

e la signora (...), nata a a (...) il (...), residente a (...), presidente e legale rappresentante dell'ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA DOJO KARATE JUDO PINEROLO (siglabile A.S.D. DOJO KARATE JUDO PINEROLO), con sede in Pinerolo, via Maffei di Boglio n. 10 (c.f. 04511100010), che interviene nel presente atto in rappresentanza della stessa, di seguito denominato *conduttore*;

P R E M E S S O

- che con determinazione del funzionario incaricato di posizione organizzativa Politiche Culturali, adottata il 29 novembre 2023, n. meccanografico 1185-23, registrata al n. 1103/23, esecutiva, si stabilì di affidare in locazione mediante

procedura ad evidenza pubblica riservata alle federazioni sportive nazionali o comitati regionali, discipline sportive associate, enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI o dal CIP, società sportive dilettantistiche e associazioni sportive dilettantistiche iscritte nel registro nazionale del CONI, i locali di proprietà comunale siti in Pinerolo, al piano terreno dell'impianto sportivo comunale "Palazzo Polifunzionale del Ghiaccio" in viale Grande Torino n. 2, composto da un locale e due servizi igienici, siti al piano terreno con superficie complessiva pari a circa m² 41,33;

- che con la citata determinazione dirigenziale n. 1103/23 la durata della locazione fu stabilita in anni sei, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabili per ulteriori sei anni e fu approvato tra l'altro il capitolato speciale contenente le condizioni regolanti la locazione, comprensivo della planimetria dei locali;

- che con verbale di gara n. 208 del 14 marzo 2024 fu provvisoriamente affidata la suddetta locazione all'A.S.D. DOJO KARATE JUDO PINEROLO, con sede in Pinerolo, via Maffei di Boglio n. 10, che ha offerto la percentuale di rialzo del 45% sul canone annuo posto a base di gara di € 1.190,30, per un totale annuo di € 1.725,94 (euro millesettecentoventicinque virgola novantaquattro) oltre I.V.A. 22%;

- che l'aggiudicazione era subordinata al positivo riscontro in capo al vincitore del possesso dei requisiti dichiarati;

- che con determinazione del dirigente del settore segreteria generale adottata in data 22 aprile 2024, n° meccanografico 356-2024, registrata al n° 335/2024, esecutiva, la locazione di cui trattasi venne aggiudicata definitivamente all'A.S.D. DOJO KARATE JUDO PINEROLO.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La dott.ssa (...), a nome e per conto del comune di Pinerolo che rappresenta, affida alla signora (...), che in qualità di presidente e legale rappresentante dell'A.S.D. DOJO KARATE JUDO PINEROLO accetta, la locazione di locali di proprietà comunale ubicati in Pinerolo presso il palazzo polifunzionale del ghiaccio di viale Grande Torino n. 2.

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 46, n. 295, sub. 5. In dettaglio i locali sono così identificati: locale n. 2 composto da un locale e due servizi igienici, siti al piano terreno, con superficie complessiva pari a circa m² 41,33, come identificati nella planimetria che, firmata dalle parti per accettazione, viene allegata al presente contratto sotto la lettera A).

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO - ATTIVITÀ AMMESSE.

L'immobile presso il quale sono ubicati i locali oggetto di locazione, è destinato ad impianto sportivo polifunzionale.

I locali dovranno essere adibiti esclusivamente ad attività in ambito sportivo o utilizzati per attività attinenti la salute e/o il

benessere della persona.

In particolare, come dichiarato dal conduttore in sede di gara, le attività sportive che saranno svolte nei locali assegnati in locazione riguarderanno la valutazione posturale, la ginnastica correttiva e sedute di fisiokinesiterapia prevalentemente a favore di soggetti in età giovanile.

E' fatto espresso divieto di ogni altra destinazione.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), a partire dal 1° luglio 2024, prorogabile di comune accordo con atto scritto aggiuntivo per analogo periodo, ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 392/1978.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge, con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 4 - CAUZIONE

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha costituito presso la tesoreria comunale UniCredit BANCA S.p.A., filiale di Pinerolo, la cauzione di € 431,49, come risulta dalla quietanza n. 6984 del 14 maggio 2024, registrata a bilancio all'accertamento 833/24 capitolo 90000332, impegno n. 4694/2024.

L'importo della cauzione è pari a tre mensilità del canone di locazione ed è valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto. Sul deposito cauzionale, come sopra definito, non

maturano gli interessi legali, in deroga a quanto stabilito dalla legge n° 392/78 e da ogni e qualsiasi disposizione legislativa.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione è pattuito in annui € 1.725,94 (euro millesettecentoventicinque virgola novantaquattro) oltre I.V.A. 22%, per un totale di € 2.105,65.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali anticipate, entro i primi 10 (dieci) giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o presso la tesoreria comunale a mezzo bonifico bancario intestato a "TESORERIA COMUNE DI PINEROLO" C/C 000000515964 ABI 02008, CAB 30755, CIN: G Unicredit S.p.A. - Filiale Pinerolo Porporato - Corso Porporato n. 2 - CODICE IBAN bancario: IT 48 G 02008 30755 000000515964.

Il canone di locazione verrà rivalutato annualmente sulla base dell'indice ISTAT.

Il pagamento del canone partirà dalla data odierna.

ART. 6 - RIMBORSO DELLE SPESE PER UTENZE

Le utenze dell'impianto sportivo (energia elettrica, acqua, gas) sono intestate al locatore e dallo stesso vengono pertanto corrisposte. Le spese riferite ai suddetti consumi sono però a carico del conduttore.

Il rimborso dei consumi avverrà con cadenza semestrale - a consuntivo - previa rilevazione dei consumi effettivi da parte

di un incaricato comunale o in subordine (nelle more della messa in funzione degli appositi misuratori presso il locale oggetto di locazione) sulla base della quota forfettaria al metro quadrato, oltre I.V.A. (soggetta a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT con riferimento al mese di marzo) stabilita dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 101/2005.

ART. 7 - DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE, CESSIONE

È fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione del contratto:

- di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore;
- di mutare anche solo in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di gara;
- di apportare, senza preventiva autorizzazione scritta da parte del locatore, modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni ai locali oggetto della locazione, anche se mirate al miglioramento degli stessi, fermo restando, in caso di ottenimento delle autorizzazioni occorrenti, che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese le spese relative alle pratiche amministrative che saranno necessarie, rimarrà a totale carico del conduttore.

Le eventuali migliorie, addizioni o modifiche realizzate

rimangono acquisite dal proprietario dell'immobile a titolo gratuito, salvo il diritto del conduttore a rimuoverle a proprie spese qualora ciò non arrechi danno ai locali ed, in ogni caso, con obbligo di ripristino dello stato *quo ante*.

Per gli interventi non autorizzati, il locatore si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile.

Art. 8 – OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali durante la locazione, previo avviso, al fine di verificarne in ogni tempo le condizioni.

Il locatore potrà procedere a qualunque opera di restauro, riparazione o abbellimento dei locali senza che il conduttore possa opporsi, né chiedere indennità, anche qualora il periodo necessario all'esecuzione delle riparazioni ecceda quello fissato dal disposto dell'art. 1584 del Codice Civile. Del pari, il locatore non potrà rispondere delle eventuali riduzioni di godimento determinate dai lavori o da opere imposte dall'autorità.

Si precisa che la manutenzione dei locali dell'intero impianto sportivo (compresi quelli oggetto della presente locazione) compete al comune, che vi provvede tramite incarico a sog-

getto esterno. Compete al conduttore la segnalazione tempestiva al gestore sportivo dell'impianto della necessità di eventuali interventi manutentivi riguardanti i locali, specie in caso di urgenze e di situazioni di emergenza. Dette segnalazioni dovranno avvenire secondo modalità che verranno indicate all'avvio del contratto.

Sono ad esclusivo carico del conduttore, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli:

- eventuali oneri riguardanti ulteriori allacciamenti ai pubblici servizi (es. T.V., wi-fi etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi ed ogni ulteriore spesa per il godimento dell'immobile, oneri accessori compresi, posti ordinariamente a carico del conduttore in applicazione della normativa sulla locazione;
- la corresponsione di ogni tariffa, tassa o contributo dovuti per legge;
- la pulizia dei locali.

Saranno a carico del conduttore tutte le eventuali riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere realizzate dallo stesso conduttore ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di gara.

Il conduttore ha la facoltà di farsi carico di eventuali interventi di manutenzione previsti in capo all'ente proprietario, a scomputo del canone di locazione, **previo assenso scritto da parte del locatore** secondo le norme di legge e le eventuali specifiche dettate dall'ente proprietario.

Il conduttore ha inoltre l'obbligo di segnalare prontamente al gestore dell'impianto sportivo, agli uffici comunali ed alle autorità competenti qualsiasi atto vandalico compiuto sui locali oggetto del presente contratto.

Il conduttore esonera espressamente il locatore dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti od omissioni posti in essere da dipendenti dello stesso o dalla condotta attiva o omissiva posta in essere dagli avventori/fruitori dei locali concessi in locazione.

Il conduttore si impegna inoltre ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico del conduttore stesso.

Essendo i locali oggetto della presente locazione siti nell'impianto sportivo comunale "Palazzo Polifunzionale del ghiaccio", la custodia, sorveglianza e vigilanza sul rispetto delle norme di sicurezza (definite tra l'altro dal Documento di Valutazione dei Rischi da Interferenza, dal Piano di Emergenza e dal Piano di Evacuazione dell'impianto sportivo) competono al concessionario della gestione sportiva dell'impianto. Il conduttore è tenuto a fornire al gestore dell'impianto sportivo ogni informazione utile alla gestione delle emergenze ed alla tutela della sicurezza ed a concordare con lo stesso le modalità di accesso all'impianto.

E' tenuto, a tal fine, a comunicare al concessionario dell'impianto sportivo gli orari indicativi di accesso ai locali.

Per l'utilizzo del locale è prevista una limitazione oraria corrispondente agli orari di apertura dell'impianto sportivo, in ottemperanza all'esigenza di monitoraggio degli accessi ed agli obblighi di custodia in capo al concessionario della gestione sportiva; gli orari di accesso all'impianto (e conseguentemente ai locali oggetto di locazione) variano in relazione all'orario "invernale" ed "estivo" di apertura dell'impianto sportivo.

Si riportano gli attuali orari di apertura dell'impianto:

STAGIONE INVERNALE (da settembre dall'inizio della stagione "con ghiaccio" sino al 31 maggio):

dal lunedì alla domenica dalle 8:00 alle 23:00

STAGIONE ESTIVA (senza ghiaccio - da giugno ad agosto):

dal lunedì al sabato dalle 8:00 alle 23:00 (domenica CHIUSO).

E' richiesto inoltre di comunicare al gestore sportivo entro la fine del mese precedente un calendario di fruizione relativo al mese successivo.

Festivi CHIUSO e prefestivi (vigilia di Natale e vigilia di Capodanno) MEZZA GIORNATA.

CHIUSURA TOTALE ESTIVA: due settimane consecutive nel mese di agosto (indicativamente dalla settimana di ferragosto).

ART. 9 – RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE

La mancata osservanza del mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per attività in ambito sportivo o rivolte alla salute o al benessere della persona nonché il mancato ottenimento della preventiva autorizzazione per qualunque cambiamento d'uso del bene rispetto a quanto autorizzato costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Costituiscono ulteriori cause di risoluzione del contratto:

- il mancato pagamento del canone nei tempi prescritti;
- il mancato rispetto del divieto di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore;
- il mutamento anche solo parziale della destinazione dei locali dichiarata in sede di gara.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto dandone comunicazione al Comune tramite raccomandata A/R o P.E.C. con un preavviso di mesi 6 (sei), anche in occasione del rinnovo alla scadenza dei primi 6 (sei) anni di contratto. E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo di corrispondere al locatore il canone e le spese per i consumi per l'intera mensilità fino al completo rilascio dei locali e alla riconsegna delle chiavi.

In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

ART. 10 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, pena il risarcimento dei danni.

Alla scadenza della locazione dovrà essere effettuata, in contraddittorio tra le parti, una ricognizione dello stato di consistenza e conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna dei locali. Non è considerato danno l'usura normale secondo un corretto utilizzo e una corretta manutenzione ordinaria.

ART. 11 - SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto è soggetto a registrazione, con applicazione dell'imposta proporzionale dovuta ai sensi di legge sull'importo del canone dovuto per l'intera durata del contratto.

Le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi della Tabella B, art. 27 bis del D.P.R. n° 642/1972.

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A. e sarà registrato ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a-bis, della tariffa parte prima di cui al D.P.R. n. 131/1986.

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del locatore. Rimarranno a carico del conduttore tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

Si procederà analogamente a quanto sopra previsto al momento dell'eventuale rinnovo per ulteriori sei anni.

In caso di recesso anticipato del conduttore, l'espletamento della pratica di risoluzione presso l'Agenzia dell'Entrate (modello RLI) ed il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione del contratto saranno a suo carico. Il conduttore sarà tenuto a trasmettere senza indugio al locatore copia dell'avvenuta registrazione della pratica suddetta all'Agenzia delle Entrate che dovrà avvenire entro entro 30 giorni dal recesso.

ART. 12 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto è competente il Foro di Torino.

ART. 13 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 ed in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

ART. 14 – ALLEGATI E CLAUSOLE

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- allegato A) planimetria dei locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 codice civile, le parti, dopo averne presa attenta e specifica conoscenza e visione, approvano ed accettano espressamente le clausole contenute negli artt. 4 - 9 - 11 del contratto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE