

**AREA BLU SPA**

**CONCESSIONE LOCALI PRESSO PALESTRA SAVONAROLA AD USO**

**FORESTERIA ALLA \_\_\_\_\_**

Atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- con atto notaio Federico Tassinari n. 51415/2012 il Comune di Imola (c.f. 00794470377, dato comunicato ai sensi dell'art. 8 c. 3 DL 333/1992) ha conferito alla società BeniComuni Srl, con sede in Imola, via Mentana n. 6, il ramo d'azienda relativo al settore Opere Pubbliche, Manutenzioni e Patrimonio, con efficacia dal 1° gennaio 2013, affidando in concessione la gestione e manutenzione del Patrimonio immobiliare del Comune di Imola, oggetto del Disciplinare di Servizio Rep. n. 1106 del 29/12/2014 e successivo disciplinare 30/07/2018;

- con atto notarile del 31/3/2017 BeniComuni srl è stata incorporata per fusione in Area Blu spa;

- nell'ambito di tale trasferimento rientra anche la capacità di Area Blu spa a sottoscrivere i contratti inerenti il patrimonio del Comune di Imola.

- visto l'elenco allegato B alla delibera G.C. n. 183 del 26/11/2013 con la quale sono state riepilogate le unità immobiliari in fabbricati gestiti da Area Blu, tra i quali rientra anche l'Immobile oggetto del presente contratto;

Tutto ciò premesso,

con la presente scrittura privata, **Area Blu spa**, (C.F./P.IVA 00828601203), con sede legale in via Lambertini, 6 Imola (BO), di seguito denominato "Locatore", nella persona di \_\_\_\_\_, che agisce \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Società,

concede in locazione

alla \_\_\_\_\_ nella persona del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_),

di seguito denominato "Conduttore", che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare di proprietà del Comune di Imola, posta in Imola via Savonarola n.19, piano primo, censita al Catasto Fabbricati, Foglio 152, Mappale 5, Sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 73 m<sup>2</sup>, rendita € 320,20, di seguito "Immobile", come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Il contratto è regolato dalle seguenti condizioni:

**Art. 1 – Oggetto, destinazione ed uso dell'Immobile** - L'Immobile è quello descritto nelle premesse ed è concesso nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. L'arredo è a carico del Conduttore.

L'Immobile viene concesso per essere adibito ad uso foresteria per ospitare..... Non potrà essere adibito ad uso diverso da quello per il quale è stato locato, pena l'immediata risoluzione del contratto. In deroga a quanto previsto dall'art. 1594 c.c. è vietato, se non sussiste il preventivo consenso del Locatore, la sublocazione, neanche parziale e neppure temporanea, dell'Immobile sia a titolo gratuito che oneroso. Non è ammessa la cessione del

contratto.

Il Conduttore si obbliga ad usare correttamente l'Immobile, i servizi e le parti comuni e a mantenere un buono rapporto col vicinato, anche per il tramite le persone ospitate, adempiendo ad eventuali disposizioni circa gli spazi comuni ed assumendo a proprio carico le riparazioni previste dall'art. 1576 C.C.

**Articolo 2 - Durata** il contratto è stipulato per la durata di anni tre, con decorrenza il \_\_\_\_\_ e scadenza il \_\_\_\_\_, decorsi i quali è rinnovato di diritto per un periodo di tre anni, previa verifica del comportamento tenuto dal Conduttore quanto ad adempimento degli obblighi contrattuali.

**Articolo 3 - Canone** – Il canone annuo è convenuto in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), (importo offerto dal Conduttore in sede di gara più alto rispetto all'importo posto a base di gara di € 4.800,00) da pagarsi in rate mensili, con le modalità indicate in fattura o nella richiesta di pagamento.

Il canone sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% dell'indice FOI dell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U, riferito ai due mesi precedenti il mese di decorrenza del contratto, senza necessità di formale richiesta da parte del Locatore.

In caso di ritardato pagamento del canone saranno applicati gli interessi di mora nella misura del tasso legale vigente aumentato del 2%.

**Articolo 4 – Manutenzione, migliorie e innovazioni** – Il Conduttore ha preso visione dell'Immobile e lo ha ritenuto, nello stato di fatto in cui si trova, idoneo all'uso convenuto.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione, come previsto dall'art. 1576 del Codice Civile, mentre sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Il Conduttore si impegna, anche da parte delle persone ospitate, a mantenere l'Immobile in buone condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione.

L'esecuzione degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria nonché qualsiasi innovazione o modifica è subordinata al benessere del Locatore. In ogni caso tutti i miglioramenti dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Locatore ed al termine della durata del contratto rimarranno a beneficio del Locatore, senza che, per ciò, il Conduttore possa pretendere rimborso od indennizzo alcuno, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c., sempre che il Locatore non preferisca chiedere che l'Immobile sia rimesso nel pristino stato a spese del Conduttore medesimo.

Il Locatore potrà eseguire opere imposte dalla legge o dalla presente convenzione a suo carico, anche se prive del carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo o risarcimento danni al Conduttore anche se questo, per effetto di esse, subisca incomodi per un periodo superiore ai 20 giorni.

Ove, in assenza del Conduttore, si rendessero necessarie riparazioni che non potessero essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dell'Immobile e l'incolumità di terzi, il Locatore sarà autorizzato a far aprire l'Immobile e a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal Conduttore qualora le opere siano comprese tra quelle poste a suo carico.

Ogni eventuale riserva in ordine allo stato dell'Immobile dovrà essere fatta per iscritto dal Conduttore contestualmente alla consegna e risultare dal relativo verbale.

**Art. 5 - Spese di gestione** - È a carico del Conduttore l'intestazione delle utenze dei servizi a rete relative all'Immobile. *Trascorsi inutilmente 90 giorni Area Blu, provvederà a dare disdetta d'ufficio alle utenze, senza necessità di preavviso.*

Sono altresì a carico del Conduttore le spese per le parti comuni secondo il riparto che il Locatore provvederà a comunicare al Conduttore.

**Articolo 6. Esonero responsabilità** – Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile anche nei confronti delle persone ospitate. Esso esonera espressamente il Locatore e la proprietà da ogni responsabilità, sia civile che penale, per danni diretti e indiretti, nei confronti anche dei terzi, che possano derivare dall'uso dell'Immobile o da fatti dolosi o colposi di terzi in genere.

Al Conduttore compete ogni responsabilità civile o patrimoniale per gli eventuali danni causati al Patrimonio comunale anche se causati dalle persone ospitate. Il Conduttore non potrà esperire nei confronti del Locatore azione alcuna per eventuali furti avvenuti nell'Immobile. Il Conduttore manleva il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificano nell'Immobile in seguito ad allagamento, rottura di colonna di scarico, umidità o qualsiasi altra causa o per le sospensioni o le irregolarità dei servizi di riscaldamento ed acqua calda.

A tal fine è fatto obbligo alla Associazione/Società \_\_\_\_\_ di stipulare idonea ed adeguata polizza di RCT per danni di qualunque specie ed in qualunque modo cagionati, a persone e/o cose, con massimale pari ad Euro 1.000.000,00 per sinistro, con durata fino alla scadenza del presente atto.

Il Conduttore si obbliga ad usare l'Immobile con tutte le cautele necessarie, evitando in particolare disturbi con rumori molesti, esalazioni nocive e soprattutto attività che diminuiscano la sicurezza, con particolare riferimento alle norme per il deposito delle materie infiammabili e pericolose.

**Articolo 7. Ispezione dell'Immobile** – Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare l'Immobile, previo accordo e sotto la diretta sorveglianza del Conduttore. Il Conduttore deve consentire l'accesso all'Immobile al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

In particolare, nel caso in cui il Locatore intenda alienare oppure locare ad altri l'Immobile, il Conduttore dovrà consentire la visita all'Immobile nelle date ed orari che saranno concordati.

**Articolo 8 - Deposito cauzionale** - A garanzia degli adempimenti contrattuali e di eventuali danni all'Immobile, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto il Conduttore ha costituito un deposito cauzionale a favore del Locatore pari ad Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), ossia tre mensilità del canone, che sarà restituito al termine del contratto, previa verifica sia dello stato dell'Immobile, sia dell'osservanza degli obblighi contrattuali, compreso il mancato pagamento dei canoni.

Tale deposito è stato costituito mediante *(se contanti:* versamento infruttifero sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ intestato a Area Blu, giusta bolletta n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

*(oppure:* fideiussione bancaria o polizza assicurativa n. ... rilasciata da ....., di durata pari a quella del contratto.

Tale fideiussione contiene le seguenti clausole:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Locatore.)

**Articolo 9. Riconsegna dell'Immobile** – Alla scadenza del contratto (sia naturale che anticipata), il Conduttore consegnerà puntualmente al Locatore l'Immobile libero e vacuo da cose e persone, in buono stato, fatto salvo il deperimento per vetustà e sotto pena del risarcimento dei danni. La riconsegna dell'Immobile, unitamente alla riconsegna di tutte le chiavi, avverrà in data che sarà comunicata dal Locatore.

Ogni eventuale riserva in sede di riconsegna dovrà essere eccepita per iscritto e risultare nel verbale di riconsegna, da redigersi in presenza delle parti.

**Articolo 10 - Spese di bollo e di registrazione** - Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Quest'ultimo corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

***[(per le ASD e SSD Associazioni e società sportive dilettantistiche riconosciute dal CONI):*** Il presente contratto è esente da imposte di bollo ai sensi dell'art. 27-bis della Tabella di cui all'allegato B del DPR 642/1972, in quanto il Conduttore è associazione iscritta al registro CONI/

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto, in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 DPR 633/1972.

**Articolo 11 – Norme applicabili** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, articoli 1571 e successivi o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

**Articolo 12 – Pagamento** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, quale ne sia il titolo.

**Articolo 13- Risoluzione e Recesso** - Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno due mensilità del canone), costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c.

È facoltà del Conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata oppure mail all'indirizzo pec almeno sei mesi prima.

**Art. 14 – Attestazione energetica** (art. 6 D. Lgs 192/2005) - Il Conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. Con la firma del presente atto il Conduttore dà atto di avere avuto la disponibilità dell'attestato di prestazione energetica (n. 03093-106748-2016 rilasciato il 21/12/2016) all'avvio delle trattative e di averlo ricevuto alla fine delle medesime.

**Art. 15 - Varie** - Le parti, per tutti gli effetti del presente contratto e per ogni comunicazione, eleggono i seguenti domicili alternativi:

il Locatore, in Via Lambertini 6 – 40026 Imola (BO) oppure pec [areablu@cert.areablu.com](mailto:areablu@cert.areablu.com);

il Conduttore, in via \_\_\_\_\_; (oppure pec \_\_\_\_\_)

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

**Art. 16 – Impianti** - In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008, il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosi edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio dell'Immobile possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del Conduttore ogni onere e spesa per eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, il Conduttore si obbliga a fare la manutenzione periodica all'impianto e in ogni caso al rispetto della normativa in materia (DPR n. 74/2013).

**Articolo 17 – Utilizzo degli spazi comuni** – È prevista la partecipazione alle pulizie ordinarie dei percorsi e dei servizi igienici di uso comune con riferimento allo stesso ingresso al piano, da eseguirsi in forma concordata e/o volontaria con

gli altri condomini; a questo fine il Conduttore deve indicare al Locatore il nominativo della persona/e referente/i individuato/e in accordo con i condomini dei locali limitrofi.

Trattandosi di Immobile il cui percorso di accesso è comune ad altri soggetti, l'accesso e l'utilizzo sono disciplinati come segue:

a) il Conduttore potrà consentire l'accesso all'Immobile, unicamente dall'ingresso proprio dell'Edificio; gli spazi di percorrenza e i servizi igienici al piano dovranno essere tenuti con decoro e attenzioni consoni al rispetto dovuto nei luoghi comuni a più assegnatari, facendosi carico anche delle pulizie ordinarie, mentre ad Area Blu spettano le pulizie e le manutenzioni straordinarie;

b) la sorveglianza dell'Immobile è onere esclusivo del Conduttore, il quale, negli orari di chiusura, si dovrà far carico di provvedere alla chiusura di tutti gli accessi, delle uscite di sicurezza e dell'assunzione, in concerto con Area Blu, di ogni cautela ritenuta utile per evitare l'introduzione di persone estranee, nonché danni ed asportazioni;

c) il Conduttore risponderà all'Amministrazione comunale e, per suo conto, al Locatore e ad altre pubbliche autorità di ogni eventuale danno alle persone o alle cose imputabile ad una non corretta gestione degli accessi all'Immobile e ad uno scarso, insufficiente controllo degli ingressi, nonché delle persone alle quali direttamente, od incautamente sia consentito l'accesso. Tutte le uscite e i percorsi dovranno essere lasciati sempre liberi da ogni ingombro costituito da qualsiasi oggetto o materiale, al fine di consentirne l'utilizzo quali vie di fuga in caso di necessità.

**Il Conduttore prende atto che l'immobile è situato all'interno di un edificio costituito da palestre che ospitano società sportive e quindi potrebbe essere esposto a disagi derivanti dalle attività ed eventi sportivi.**

**18. Riservatezza e trattamento dei dati personali** - Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali connessi e conseguenti all'esecuzione del presente contratto avverrà in conformità al Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.04.2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (c.d. "Regolamento generale sul trattamento dei dati personali" o "GDPR"), del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 10.08.2018, n. 101 ("Codice in materia di dati personali" o "Codice Privacy").

Con riferimento al trattamento dei dati personali relativi alle Parti, i dati personali saranno raccolti e trattati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione ed alla gestione del presente atto, per adempiere ai conseguenti obblighi legali, amministrativi e contabili, nonché per garantire la sicurezza dei sistemi.

**19. Clausola di chiusura** - Area Blu dichiara di avere approvato il Codice Etico ed adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001 (MOG) e quindi richiede alla Conduttore di conformare i propri comportamenti alla suddetta normativa ed ai precetti di comportamento enucleati nel Codice Etico e nel MOG, che il Conduttore dichiara di conoscere e di approvare. Il Conduttore si obbliga, di conseguenza, nell'espletamento dell'attività oggetto del presente contratto, a uniformarsi al rispetto dei precetti di comportamento e delle prescrizioni di cui al Codice Etico ed al MOG adottati da Area Blu S.p.A.. Pertanto, si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., che l'inadempimento del Conduttore agli impegni di cui sopra darà facoltà a Area Blu S.p.A. di dichiarare automaticamente risolto il presente contratto. A tal fine, Area Blu S.p.A. dovrà comunicare al Conduttore, con lettera raccomandata a.r. o PEC,

l'intenzione motivata di avvalersi della clausola risolutiva. Rimangono ferme ed impregiudicate le conseguenze della responsabilità per inadempimento imputabile al Conduttore e quindi il diritto di Area Blu S.p.A. di agire per ottenere il risarcimento dei danni subiti, ai sensi di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Data .....

AREA BLU SPA

Il Conduttore

.....

.....

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt.1-(Oggetto), 2 (Durata), 3 (Canone), 4 (Manutenzione), 5 (Spese di Gestione), 6 (Esonero responsabilità), 8 (Deposito cauzionale), 9 (Riconsegna), 13 (Risoluzione e Recesso), 14 (Attestazione energetica), 16 (Impianti), 17 (Utilizzo degli spazi comuni).

Il Conduttore

.....