

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI ETROUBLES

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

CONTRATTO DI AFFITTO AZIENDA CENTRO SPORTIVO

POLIVALENTE COMUNALE

Art. 1

Oggetto

Il Comune di Etroubles concede a _____ la gestione del Centro Sportivo Polivalente comunale sito in Rue des Vergers, censito in catasto del Comune di Etroubles al Fg. 17 mappale n. 835 e costituito da:

AREA ESTERNA

- n. 2 campi da tennis scoperti illuminati
- n. 1 campo di calcio a cinque scoperto e dotato di impianto di illuminazione
- n. 1 campo da pallavolo e basket scoperto
- area giochi bimbi
- campi da bocce e pétanque
- dehors bar

FABBRICATO

• **PIANO TERRA**

- Un ampio ingresso che consente l'accesso ai seguenti vani:
- Locale bar e ristorante di 101,68 mq. con retrostante vano cottura di 12,39 mq. e dispensa di mq.4,25. Il locale è inoltre servito da tre

servizi igienici, con relativo antibagno, di cui uno per il personale e di altri due per uso pubblico, di cui uno accessibile ai disabili;

- Una sala adibita ad attività ludico-ginniche con possibilità di utilizzo per attività a carattere culturale o di intrattenimento, di superficie pari a mq. 286, con i seguenti locali strettamente connessi ad essa:

- Un locale spogliatoio maschile di mq. 24,28 con retrostante vano docce, due servizi igienici, di cui uno accessibile a disabili e un piccolo locale deposito;

- Un locale spogliatoio femminile di mq. 24,18 con retrostante vano docce, due servizi igienici, di cui uno accessibile a disabili e un piccolo locale deposito;

- Un locale per il pronto soccorso di mq. 9,95 con retrostante servizio igienico;

- Locale caldaia e area esterna.

• **PIANO PRIMO**

- Una balconata di larghezza pari a mt. 1.90 con affaccio diretto sulla sala posta al piano terra;

- Due depositi posti nel sottotetto ad ausilio della gestione dell'intera struttura;

- Una saletta fitness

• **Mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario sottoscritto dalle parti.**

Art. 2

Durata e consegna dell'impianto

Il presente contratto ha una durata di anni sei a decorrere dal

_____ fino al _____. Alla scadenza il contratto

potrà essere rinnovato previo riesame delle condizioni contrattuali ed

approvazione delle stesse da parte dell'organo comunale competente,

salvo che non pervenga disdetta da una delle parti almeno 3 mesi prima.

Entro il giorno antecedente la data di decorrenza del contratto si procederà

alla consegna dell'impianto. Della consegna verrà redatto verbale

sottoscritto dalle parti.

Il Comune provvederà a consegnare l'impianto perfettamente funzionante,

agibile e munito delle certificazioni necessarie. Al termine contrattuale il

gestore dovrà restituire l'impianto nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, fatta

eccezione per il normale stato di usura. Il gestore dovrà provvedere alla

permanente tenuta decorosa di tutti i locali e delle aree esterne a lui

affidati.

Art. 3

Canone

Il canone annuo è stabilito in Euro _____, oltre I.V.A., e sarà

soggetto annualmente all'adeguamento in misura pari al 100%

dell'aumento dei numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di

operai e impiegati come accertato dall'ISTAT e riferito alla media degli

indici mensili rilevati nel corso dell'anno precedente.

Il pagamento del canone dovrà avvenire in rate mensili anticipate da

effettuarsi presso la Tesoreria comunale.

Art. 4

Oneri del gestore

Il gestore si assume tutte le responsabilità e gli oneri derivanti dalla gestione. In particolare egli dovrà:

- garantire l'accesso gratuito all'area giochi dei bambini, ai campi di bocce e pétanque, ai campi esterni di basket e pallavolo;
- curare la manutenzione ordinaria di tutto l'impianto;
- provvedere alla pulizia giornaliera di tutti i locali e, in particolare, dei servizi igienico sanitari e dei locali bar, ristorante, cucina e dispensa ;
- provvedere all'irrigazione delle aree esterne ed al taglio almeno settimanale del verde dell'area scoperta (tennis, area giochi per bambini, campi bocce, campo basket e piazzale, area adiacente al bar) nel periodo da aprile a ottobre;
- provvedere alla rimozione della neve nell'area di accesso ai vari locali della struttura;
- provvedere alla manutenzione dell'impianto di irrigazione e allo scarico autunnale;
- provvedere alla cura del servizio bar e ristorazione;
- custodire l'impianto con la diligenza del buon padre di famiglia. L'area giochi dovrà essere liberamente accessibile per tutti mentre il gestore non sarà tenuto alla sorveglianza della stessa risultando, quindi, esente da ogni responsabilità relativa;
- provvedere al pagamento delle utenze di acqua, energia elettrica (con l'esclusione di quelle relative all'illuminazione delle aree esterne e dell'impianto di irrigazione, che saranno a carico dell'Amministrazione comunale) e riscaldamento. A tal fine il gestore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti relativi alle utenze suddette;

- sostenere le spese di manutenzione ordinaria della struttura ed in particolare provvedere alla manutenzione ed alla sostituzione, qualora danneggiati dagli utenti, di: infissi e dispositivi di auto chiusura, maniglie, serrature e chiavi, vetri, rubinetteria igienica e soffioni docce, vaschette WC e relativi sedili, aspiratori, piatti doccia, pavimenti e rivestimenti, corpi illuminanti interni completi degli accessori necessari per il funzionamento; dovrà inoltre provvedere alla riparazione delle attrezzature sportive, alla riparazione degli elettrodomestici e delle attrezzature del bar, ristorante e cucina;

Quanto sopra, in relazione alla necessità di mantenere la struttura nello stato di efficienza constatato in contraddittorio al momento della consegna.

Art. 5

Manutenzione straordinaria

Sono a carico dell'amministrazione comunale le spese inerenti la manutenzione straordinaria, fatta eccezione per gli interventi conseguenti a danni prodotti per incuria e/o imperizia del gestore, da utenti o da terzi.

Nel caso di cui al comma precedente, resta salva la facoltà per il Comune di chiudere l'impianto previo avviso al gestore che nulla potrà pretendere.

Ai fini della distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria l'Amministrazione comunale farà riferimento, per la tipologia di lavori in esso disciplinati, al proprio Regolamento per la gestione e la ripartizione delle spese tra Amministrazione comunale, proprietaria degli immobili, e i terzi locatari, approvato con delibera di Giunta comunale n. 21 del 19.02.2001.

Ogni eventuale modifica all'impianto dovrà essere richiesta ed autorizzata

formalmente dal Comune. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al gestore del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi nella situazione originaria. L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà, in ragione della gravità del fatto o della sua eventuale recidività, di adottare provvedimenti che potranno portare sino alla revoca dell'affidamento.

Art. 6

Eventuale personale dipendente

Il gestore dovrà adempiere alle norme vigenti in materia di assicurazioni previdenziali ed infortunistiche per l'eventuale personale dipendente.

Nei confronti degli eventuali dipendenti il gestore dovrà inoltre osservare quanto disposto dai vigenti contratti nazionali di lavoro del settore.

Detto obbligo vincolerà il gestore anche qualora non aderisca alle associazioni di categoria o receda da esse.

Art. 7

Assicurazioni

Il gestore dovrà stipulare, a sue spese, una polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi – compreso il Comune di Etroubles – ed eventuali dipendenti, con un massimale di almeno Euro 1.000.000,00.

Art. 8

Orario e periodo di chiusura

Il gestore è tenuto ad assicurare l'apertura dell'impianto al pubblico per almeno n.16 ore nei mesi di gennaio, giugno, luglio, agosto, settembre e dicembre e di almeno 14 ore nei restanti periodi.

Gli orari di apertura dovranno essere comunicati e concordati con

l'Amministrazione e potranno subire variazioni successive tenuto conto delle esigenze dell'utenza.

Il gestore è tenuto ad assicurare il funzionamento e l'apertura dell'impianto al pubblico per tutto l'anno, fatta eccezione per un numero massimo di giorni 45. I giorni di chiusura potranno essere concessi previo accordo con l'Amministrazione e con esclusione dei periodi di alta stagione e di mostre.

Per ogni giorno di ingiustificata chiusura il gestore dovrà corrispondere al Comune una penale di euro 200,00.

Qualora, per cause dovute ad eventi di qualsiasi natura, ma non riconducibili a responsabilità diretta del Comune, l'impianto dovesse subire danni e conseguente chiusura, nulla sarà dovuto al gestore per mancati incassi.

Resta salva la facoltà del Comune di chiudere l'impianto, previo avviso al gestore, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione. In tal caso nessun indennizzo potrà essere richiesto dal gestore al Comune di Etroubles per l'interruzione di attività.

Art. 9

Tariffe

Le tariffe per l'utilizzo degli impianti dovranno essere comunicate ed approvate dall'Amministrazione comunale. Si precisa che le tariffe notturne non potranno variare rispetto a quelle giornaliere in quanto i costi dell'illuminazione sono posti a carico dell'Amministrazione comunale.

Il gestore si impegna ad esporre in maniera visibile, all'interno ed all'esterno della struttura, apposite tabelle indicanti:

- la scritta bilingue Comune di Etroubles, Centro Sportivo Polivalente

comunale corredata dal relativo logo della pubblica amministrazione;

- le tariffe applicate;
- gli orari di apertura e di chiusura.

Art. 10

Disponibilità a favore del Comune di Etroubles

Il Comune potrà utilizzare direttamente gli impianti per iniziative istituzionali, previo accordo col gestore in ordine ai tempi, modalità e costi per tale utilizzo. La responsabilità organizzativa di tali iniziative sarà a carico del Comune stesso.

In particolare, il gestore dovrà annualmente mettere a disposizione del Comune i locali della palestra (e relativi annessi) per l'organizzazione di mostre/esposizioni comunali nel periodo estivo. Il periodo esatto sarà comunicato dal Comune entro il mese di maggio di ciascun anno. Per tale utilizzo il Comune corrisponderà al gestore un compenso lordo mensile di Euro 300,00, che sarà proporzionalmente ridotto in caso di utilizzi inferiori al mese.

Dovrà essere inoltre concesso l'utilizzo gratuito degli spazi sportivi esterni a favore dei residenti nel Comune di età inferiore ai quattordici anni, salve eventuali richieste di utenti esterni paganti, che avranno priorità.

Art. 11

Divieto subaffitto

È affidata al gestore la conduzione del bar e del ristorante con divieto di subaffitto.

Art. 12

Proventi del gestore

I proventi derivanti dalla gestione dell'impianto saranno introitati direttamente dal gestore.

Art. 13

Pubblicità

La pubblicità effettuata all'interno dell'impianto è soggetta alle norme di legge.

I proventi netti degli incassi pubblicitari che non derivino da imposta comunale di pubblicità, depurati dei dovuti tributi di legge, che risultino realizzati sotto qualunque forma all'interno dell'impianto affidato, quand'anche non correlati alle varie attività, spettano al gestore.

Art. 14

Controllo

I competenti servizi comunali sono delegati al controllo della buona conduzione e gestione dell'impianto e vigileranno sul rispetto delle clausole di cui al presente Contratto.

A tale scopo, funzionari e amministratori a ciò delegati avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento, anche senza preavviso. Il gestore dovrà trasmettere all'ufficio di segreteria, entro il 31 marzo dell'anno successivo, un dettagliato rendiconto relativo al numero degli ingressi agli impianti sportivi e delle ore di utilizzo degli stessi da parte di società sportive o enti diversi.

Art. 15

Cauzione

A garanzia del rispetto delle clausole del presente contratto, della buona conduzione dei locali e conservazione delle attrezzature, il gestore ha

stipulato apposita polizza fideiussoria pari ad euro 30.000,00 (polizza n. _____).

Art. 16

Oneri e spese del contratto

Tutte le spese e gli oneri derivanti dal presente atto sono a carico del gestore.

Art. 17

Inadempienza, decadenza e recesso

Qualora venisse constatata inefficienza o si riscontrassero ingiustificati inconvenienti nella gestione o ritardi o mancanze nell'assolvimento delle clausole fissate dal presente contratto, il Comune contesterà l'inadempimento al gestore, assegnando al medesimo un termine di tempo ragionevole per fornire le proprie giustificazioni. Trascorso infruttuosamente tale termine, senza che il gestore abbia fornito le giustificazioni ovvero qualora queste ultime non siano state ritenute valide, il Comune applicherà nei confronti del gestore una penale compresa, a suo insindacabile giudizio, tra Euro 150,00 e Euro 1.500,00 proporzionata alla gravità del fatto.

In caso di ripetute gravi inadempienze o ritardi nell'esecuzione degli impegni di cui al presente atto il Comune ha la facoltà unilaterale di risolvere il contratto con effetto immediato a mezzo di lettera raccomandata A/R.

Il gestore, qualora intendesse recedere dal presente contratto prima della scadenza, è tenuto a darne preavviso all'Amministrazione comunale con sei mesi di anticipo a mezzo raccomandata A/R.

Art. 18

Controversie

Per le controversie di qualsiasi natura, relative all'oggetto del presente contratto, che dovessero sorgere tra la pubblica amministrazione ed il gestore, sarà competente il Foro di Aosta ed esse saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria.

Art. 19

Allegati

Si considerano facenti parte del presente contratto anche se non materialmente allegati in quanto depositati presso gli uffici comunali:

- la documentazione tutta relativa alla gara per l'affidamento del contratto;
- l'inventario degli arredi e delle attrezzature presenti nella struttura;
- le planimetrie delle aree oggetto del contratto.

