

prot. ----- del -----

rep. ----- del -----

CONTRATTO DI LOCAZIONE PALESTRA PERTINI

L'anno 2022 il giorno 22 del mese di giugno in Porto Mantovano, nella
Sede Comunale

TRA

Il Comune di Porto Mantovano con sede legale in Porto Mantovano in
strada statale Cisa n.112 (C.F. 80002770206 e Part. IVA 00313570202) nella
persona dell'Architetto Rosanna Moffa nata a Colle Sannita (BN) il
05/12/1966, la quale agisce in nome, per conto e nell'interesse
dell'Amministrazione Comunale in qualità di Responsabile Area Tecnica
Settore Opere Pubbliche giusto Decreto del Sindaco Prot. n. 5 in data
31/1/2020, di seguito **Locatore**;

E

Dottor Fiorenzo Candido Zanella, nato a Asola il 12.04.1971 C.F.
ZNLFNZ71D12A470I in qualità di PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE
società ASEP srl P. IVA 01723300206, domiciliato per la carica presso la
sede sociale in piazza della Pace n. 5 a Bancole di Porto Mantovano di
seguito **Conduttore**;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. ---- del ---/6/2022 avente
ad oggetto la locazione alla società ASEP srl della palestra Pertini posta in
piazza del Donatore a Porto Mantovano,

si conviene e si stipula quanto segue

Art.1) Oggetto del contratto

Il Comune di Porto Mantovano dà in locazione alla Società ASEP srl fabbricato sviluppatosi al piano terra, adibito a palestra (denominato palestra Pertini) ed accessori ed escluso l'area cortiva di pertinenza. Quanto descritto risulta identificato nel Catasto fabbricati del comune di Porto Mantovano al fg 9 mappale 2393 con i seguenti dati:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale	Rendita
	9	2393				C/4	1	846 mq	1105 mq	1.004,92

e confina: a nord, a sud e ad est con l'area cortiva di pertinenza del fabbricato identificata sempre al mappale 2393 a cui lo stesso è graffato (che a nord forma piazza del Donatore) e ad ovest con il mappale 2276 (area a parcheggio), tutte aree di proprietà comunale. La palestra Pertini è costituita dalle seguenti strutture:

- campo da gioco con tribune per il pubblico
- spogliatoio con servizi per atleti
- spogliatoi e servizi per gli arbitri
- piccola palestra
- locale infermeria
- ufficio
- ingresso per il pubblico con relativi servizi
- locale deposito attrezzature
- locali tecnici

il tutto come evidenziato nella planimetria catastale allegato A;

La palestra Pertini deve essere utilizzata da parte di ASEP solo ed esclusivamente per lo svolgimento dei corsi di formazione per il tempo libero, per la salute e il benessere e le attività sportive per i cittadini in conformità a quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 99/2007 e successive Delibere di C.C. n. 102/2009 e n. 65/2011.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di utilizzare, in accordo con la società ASEP srl e dandone adeguato preavviso, la struttura oggetto del presente contratto, per attività e/o manifestazioni socio-culturali o sportive dalla stessa promosse.

La società ASEP spa potrà concedere l'uso della struttura a terzi (quali ad esempio associazioni sportive o associazioni di volontariato locale) senza alcun onere, fatto salvo il mero rimborso delle spese di gestione e previa comunicazione al Comune.

Il Locatore dichiara che i locali oggetto del presente contratto rispettano tutte le norme urbanistiche vigenti.

Art.2) Durata del contratto

La locazione ha la durata di 24 mesi e precisamente dal 22/6/2022 al 22/6/2024 decorsi i quali il contratto si intenderà risolto. Alla scadenza della locazione i locali dovranno essere restituiti al Comune di Porto Mantovano liberi da persone e in normale stato di manutenzione.

Art.3) Canone di locazione. Ritardo o sospensione del pagamento

Il canone mensile di locazione, escluso le utenze elettriche, gas ed acqua, è convenuto in complessivi euro 1.100,00 (millecentoeuro/00) oltre IVA al 22 % per € 1.342, e per un totale di mesi 24 pari ad € 26.400,00,00 oltre IVA al 22 % per complessivi € 32.208,00 che il conduttore si impegna a

corrispondere in quattro rate trimestrali (€ 3.300,00 oltre iva 22% = 4.026) anticipate da versare al comune entro il 5 del mese di gennaio, aprile, luglio e ottobre. Il pagamento dovrà essere corrisposto tramite bonifico bancario presso la Tesoreria del comune di Porto Mantovano – Banca Monte dei Paschi di Siena Agenzia 02245. Iban IT 65 T 01030 57820 000005306755.

La società ASEP srl dovrà corrispondere al comune il 30 % delle spese sostenute dal Comune per il pagamento delle utenze per acqua, energia elettrica, gas e telefono entro 30 giorni dalla richiesta.

Art.4) Manutenzione ordinaria e straordinaria. Migliorie.

Il Conduttore dovrà provvedere, con la diligenza del buon padre di famiglia, ad eseguire a proprie spese tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali dati in locazione.

Al Locatore competono gli oneri della manutenzione straordinaria.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali dati in locazione senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In particolare, qualora il Conduttore intendesse eseguire opere per le quali disposizioni presenti o future, legislative o regolamentari in materia edilizia prescrivessero il rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alle relative richieste, pena la risoluzione del contratto.

Tutte le opere, anche di miglioria e di installazione di impianti, che il Conduttore facesse nel corso della locazione dovranno rimanere, nessuna esclusa, al termine della locazione medesima, a beneficio del Locatore

senza che, per le stesse, debba essere corrisposto alcun indennizzo.

Il Locatore potrà pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spesa del Conduttore, allo scadere della locazione.

Art.5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti.

Art.6) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il Conduttore dà atto che i locali sono idonei all'uso e terrà sollevato e indenne il Locatore sia per i rischi connessi all'attività esercitata sia per i danni che, a qualunque titolo, derivassero a terzi in conseguenza dell'attività svolta nei locali dati in locazione.

Art.7) Certificazione Energetica

Per l'immobile è stata redatta la Certificazione Energetica in data 9/10/2018 prot. 20045-00020318 con validità fino al 9/10/2028.

Art.8) Opzione IVA

Il Locatore intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito, come previsto dall'art.10 n.8 DPR 633/72, così come modificato dal D.L. n.223/2006 convertito dalla Legge n.248/2006.

Art.9) Sublocazione

Non è consentita la sublocazione.

Art.10) Divieto di cessione ed altre cause di risoluzione

Il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto in caso di cessione, anche parziale e sotto qualsiasi forma, dei locali dati in locazione ad altri soggetti.

Il presente contratto si intenderà altresì risolto qualora, previa diffida da

notificarsi a cura del Locatore, il Conduttore non abbia rimosso l'inadempienza relativa a:

- a) reiterato mancato pagamento del canone nel termine stabilito;
- b) uso dei locali diverso da quello stabilito dal presente atto;
- c) gravi infrazioni alle norme di legge o del presente atto;
- d) omessa manutenzione dei locali così come previsto dall'art. 4).

Art.11) Foro competente

Ai sensi dell'art. 447 bis del Codice di Procedura Civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa esclusivamente il Tribunale del Foro di Mantova.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio in Porto Mantovano in P.zza della Pace n. 5 e il Locatore in strada statale Cisa n.112.

Art.12) Rinvio alle norme di legge

Per quant'altro non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso rinvio alle norme di legge che regolano le locazioni, nonché alle norme del Codice Civile relative ai contratti in generale.

Art.13) Spese di registrazione del contratto

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 del 50%.

Letto, confermato ed in segno di accettazione sottoscritto.

Porto Mantovano, 22 giugno 2022

Locatore: Per il Comune di Porto Mantovano
Il Responsabile dell'Area Tecnica
architetto Rosanna Moffa

Conduttore
Il Presidente di ASEP spa
Dottor Fiorenzo Candido Zanella

Allegati: planimetria catastale, estratto di mappa e APE