

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI SAINT-OYEN

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

CONTRATTO DI AFFITTO AZIENDA CENTRO SPORTIVO

RICREATIVO COMUNALE

Art. 1

Oggetto

Il Comune di Saint-Oyen concede a _____ la gestione del Centro Sportivo Ricreativo comunale sito in Rue de Flassin, censito in catasto del Comune di Saint-Oyen al Fg. 3 mappali n. 235, sub. 7 e 8, e n. 238 e costituito da:

AREA ESTERNA

- n. 1 campo di calcio dotato di impianto di illuminazione
- n. 1 campo da tennis scoperto illuminato
- n. 10 campi da pétanque
- area giochi bimbi
- area attrezzata pic-nic con annessi servizi igienici
- campo calcetto e area destinata a parcheggio e manifestazioni

FABBRICATO

- Locale bar e ristorante con retrostanti vano cucina, vano dispensa e retro. Il locale è inoltre servito da tre servizi igienici, con relativo antibagno, di cui uno accessibile ai disabili;
- Un locale spogliatoio maschile con retrostante vano docce e due servizi igienici;

- Un locale spogliatoio femminile con retrostante vano docce e due servizi igienici;

- Locale caldaia e area esterna.

- **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 01.05.2017 fino al 30.04.2023. Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo che non pervenga disdetta da una delle parti almeno 6 mesi prima.

Entro 5 giorni antecedenti la data di decorrenza del contratto si procederà alla consegna dell'impianto. Della consegna verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti. L'affittuario contestualmente e nei successivi giorni riscontrerà quanto riportato in inventario ed entro otto giorni comunicherà al Comune di Saint-Oyen eventuali discordanze.

Il Comune provvederà a consegnare l'impianto perfettamente funzionante e agibile.

Al termine contrattuale il gestore dovrà restituire l'impianto nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, fatta eccezione per il normale stato di usura. Nell'ipotesi di ritardata consegna il gestore dovrà corrispondere a titolo di penale un importo pari al doppio del canone, salvo in ogni modo la prova del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 del Codice Civile, nonché l'obbligo dell'immediata restituzione.

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 essere effettuato presso la Tesoreria comunale in unica soluzione entro il 30 settembre di ogni anno.

Il mancato pagamento di un solo canone annuale costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Art. 4

Oneri del gestore

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

- curare la manutenzione ordinaria di tutto l'impianto;
- custodire l'impianto con la diligenza del buon padre di famiglia, anche nei periodi di chiusura;
- garantire la fruibilità dei servizi igienici, degli spogliatoi e delle docce da parte degli utilizzatori degli impianti sportivi;
- provvedere alla rimozione della neve nell'area di pertinenza della struttura;
- provvedere al pagamento delle utenze di acqua, energia elettrica e riscaldamento e di tutte le imposte e tasse che non sono per legge poste a carico del proprietario della struttura. A tal fine il gestore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti relativi alle utenze

	denotare la massima pulizia;	
	2. il gestore è tenuto ad assicurare l'apertura dell'impianto al pubblico	
	almeno nel periodo dal 1° giugno al 15 settembre di ogni anno;	
	3. gli orari di apertura e chiusura nonché l'eventuale turno di riposo devono	
	essere concordati tra il conduttore e il locatore. I sopraccitati periodi	
	potranno essere variati a discrezione e secondo le necessità, previa	
	autorizzazione del locatore;	
	4. è a carico del gestore provvedere all'acquisto dell'attrezzatura varia e	
	minuta per il locale pubblico quali, a titolo puramente esemplificativo,	
	bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto	
	ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del gestore stesso;	
	b) SPOGLIATOI – AREE PERTINENTI E SERVIZI IGIENICI	
	1. deve essere garantita la pulizia giornaliera dei servizi igienici e la pulizia	
	degli altri locali al termine di ogni giornata di allenamento (se necessario	
	anche tra un allenamento e l'altro), nonché prima e dopo le partite.	
	Particolare cura deve essere posta nella pulizia delle docce;	
	2. i locali devono essere idoneamente arieggiati onde evitare la formazione	
	di muffe alle pareti e ai soffitti;	
	3. deve essere effettuata la pulizia settimanale della zona calpestabile di	
	collegamento tra spogliatoi, campo di gioco e aree verdi nonché delle	
	aree riservate agli spettatori e, comunque, dopo ogni partita;	
	c) AREA GIOCHI E AREE DESTINATE AL PARCHEGGIO, ALLE	
	MANIFESTAZIONI E ALLE VIE D'ACCESSO E SCARPATE ATTORNO	
	AL CAMPO E DESTINATE AL PUBBLICO	
	Deve essere garantito l'accesso gratuito all'area giochi dei bambini nel	
	5	

	periodo dal 1° giugno al 15 settembre di ogni anno. Il gestore non sarà	
	tenuto alla sorveglianza della stessa risultando, quindi, esente da ogni	
	responsabilità relativa;	
	Deve essere garantita la pulizia:	
	1. giornaliera dell'area da ogni tipo di rifiuto e lo svuotamento dei	
	contenitori;	
	2. periodica dei camminamenti;	
	3. settimanale delle altre zone destinate alle manifestazioni e al	
	parcheggio;	
	4. settimanale delle scarpate sia attorno al campo che di tutte le altre	
	comprese quelle a sud destinate al pubblico.	
	Inoltre deve essere effettuato il taglio e la raccolta dell'erba almeno due	
	volte al mese, con particolare riguardo alla settimana che precede la festa	
	del Jambon alla Brace;	
	d) CAMPI DI PÉTANQUE	
	1. la superficie e le attrezzature dei campi devono essere mantenute	
	idonee alla pratica sportiva. La pulizia ordinaria deve essere effettuata	
	giornalmente;	
	2. ad ogni inizio stagione e ogni qualvolta se ne presenti la necessità, i	
	campi devono essere livellati, con eventuale riporto di materiale;	
	e) CAMPO DA TENNIS	
	1. la pulizia del campo deve essere effettuata giornalmente;	
	2. all'inizio di ogni stagione dovranno essere riparati eventuali danni alla	
	rete di recinzione;	
	f) CAMPO DI CALCIO	

	Il gestore dovrà effettuare i seguenti interventi:	
	1. segnatura del campo a regola d'arte con materiale idoneo, quando le righe non siano più ben visibili;	
	2. manutenzione del tappeto erboso, con particolare cura per la risistemazione delle zolle eventualmente sollevate dopo ogni partita;	
	3. annaffiatura da effettuarsi nei tempi e nelle quantità necessarie a seconda dei vari periodi stagionali, prediligendo le ore notturne ed evitando ristagni d'acqua nel campo;	
	4. taglio periodico del manto erboso da effettuarsi mediamente ogni settimana e, comunque, con una cadenza che, in relazione al periodo stagionale, assicuri e favorisca l'ottimizzazione dello stesso;	
	5. concimazione del terreno di gioco una volta all'anno nel mese di giugno, con fornitura del materiale da parte del locatore;	
	6. controllo periodico della regolarità e dell'efficienza di porte, reti, panchine e recinzioni;	
	7. effettuazione nei periodi di inattività agonistica dei lavori necessari al mantenimento ottimale del campo di calcio, quali riporti di terra davanti alle porte o dove vengano a formarsi piccoli avvallamenti, rastrellature, semine, rullature, rizollature, ecc;	
	g) CAMPETTO ADIACENTE AL CAMPO DA CALCIO – AREA ADIBITA A MANIFESTAZIONI	
	1. gli interventi da effettuarsi sono quelli stabiliti dalla precedente lettera f) – punti 2, 3 e 4;	
	2. su tale superficie è consentito lo svolgimento di partite di calcetto e allenamenti vari; parte dell'area potrà essere adibita a parcheggio a	
	7	

	secondo delle necessità;	
	3. in occasione di manifestazioni organizzate dalla Pro Loco e/o dall'Amministrazione comunale l'area deve essere lasciata a completa disposizione degli organizzatori della manifestazione;	
	h) AREA ATTREZZATA A PIC-NIC	
	1. l'area attrezzata a pic-nic "Bois de Prenoud" deve essere accessibile al pubblico dal 1° maggio al 15 ottobre, come prescritto dal "Regolamento per l'accesso all'area pic-nic "Bois de Prenoud" del Comune di Saint-Oyen";	
	2. deve essere effettuato il controllo continuativo dell'area;	
	3. va garantita la pulizia giornaliera dell'area da ogni tipo di rifiuto e lo svuotamento dei contenitori, la pulizia giornaliera dei servizi igienici, con sostituzione del materiale di consumo e la pulizia giornaliera dei fornelli;	
	4. si deve provvedere allo sfalcio dell'erba al suo interno, all'entrata dell'area e attorno alle recinzioni con cadenza settimanale;	
	5. va effettuata la manutenzione ordinaria di tutti gli accessori in legno (quali tavoli e panche, presenti all'interno dell'area) comprendente l'impregnatura con materiali idonei e la sostituzione di eventuali parti mancanti (per quanto concerne la recinzione); l'impregnante sarà fornito dal locatore;	
	6. va effettuato il taglio e l'accatastamento della legna necessaria per i fornelli, messa a disposizione dal locatore;	
	7. si deve procedere all'esazione di una quota stabilita dal locatore per ogni gruppo presente all'interno dell'area occupante un tavolo o che faccia uso dei fornelli, dal 15 giugno al 15 settembre, mediante rilascio	
	8	

	di ricevute numerate progressivamente, delle quali dovrà essere	
	presentato un rendiconto al locatore, come previsto dal Regolamento	
	comunale, con sorveglianza degli occupanti l'area pic-nic con controllo	
	dei pagamenti dalle ore 8.00 alle ore 16.00 per il medesimo periodo.	
	Quanto sopra, in relazione alla necessità di mantenere la struttura nello	
	stato di efficienza constatato in contraddittorio al momento della consegna.	
	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.	
	Art. 5	
	Manutenzione straordinaria	
	Sono a carico dell'amministrazione comunale (con l'eccezione delle spese	
	per la manutenzione delle attrezzature/elettrodomestici dei locali bar e	
	cucina di proprietà comunale, a carico della parte conduttrice sulla base	
	della disposizione di cui all'articolo precedente) 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	
	e dell'individuazione delle modalità di intervento, l'Amministrazione	
	comunale farà riferimento, per la tipologia di lavori in esso disciplinati, al	
	Regolamento condominiale "edificio L. Mellé", approvato con deliberazione	
	di Consiglio comunale n. 22 del 06.10.2014.	

	Ogni eventuale modifica all'impianto dovrà essere richiesta e 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 e 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 Saint-Oyen – ed	
	eventuali dipendenti, con un massimale di minimo Euro 1.000.000,00.	
	Art. 8	
	Tariffe	
	Le tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi dovranno essere concordate	
	con l'Amministrazione comunale.	
	Il gestore si impegna ad esporre in maniera visibile, all'interno e all'esterno	
	10	

della struttura, apposite tabelle indicanti:

- le tariffe applicate;

- gli orari di apertura e di chiusura.

Art. 9

Disponibilità a favore del Comune di Saint-Oyen

Il Comune potrà utilizzare gratuitamente gli impianti sportivi e gli spazi esterni per iniziative istituzionali (per manifestazioni pubbliche, scolastiche o comunque patrocinate e di interesse del Comune), previo accordo col gestore in ordine ai tempi e modalità per tale utilizzo. La responsabilità organizzativa di tali iniziative sarà a carico del Comune stesso.

Art. 10

Divieto subaffitto

È fatto divieto di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore.

Art. 11

Proventi del gestore

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

Art. 12

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. 13

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.

Art. 14

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 10.000,00 (polizza n. _____).

Art. 15

Oneri e spese del contratto

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

Art. 16

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. 17	
	Controversie	
	Per le controversie di qualsiasi natura, relative all'oggetto del presente	
	contratto, che dovessero sorgere tra la pubblica amministrazione e il	
	gestore, sarà competente il Foro di Aosta ed esse saranno devolute	
	all'autorità giudiziaria ordinaria.	
	Art. 18	
	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	
	13	

