



# *Comune di Mezzomerico*

Provincia di Novara

[www.comune.mezzomerico.no.it](http://www.comune.mezzomerico.no.it)

## **CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE “Struttura Polivalente denominata CASON “ Via Matacci – Mezzomerico (NO)**

## **ART 1**

### **Oggetto**

Il Comune di Mezzomerico affida in locazione la gestione e la manutenzione dell'intera struttura Polivalente denominata CASON – più avanti denominato semplicemente "CASON".  
Costituita dalla struttura monolocale principale, locale cottura, servizi, magazzino esterno, cortile per carico e scarico e ingresso secondario, locali pertinenti gli impianti tecnologici.

## **ART 2**

### **Gestione della Sala Polivalente**

Il Locatario dovrà farsi carico e provvedere all'esecuzione delle necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie al fine di mantenere agibile al pubblico ed efficiente ai fruitori il CASON, compresi gli aspetti igienico-sanitari, nonché alla gestione dell'intera.  
E' vietata la sublocazione o l'affitto alle alienazioni d'azienda; il locatario deve gestire direttamente la sala polivalente.

## **ART 3**

### **Durata del contratto di locazione**

La durata del contratto di locazione è prevista in anni 6 (sei) ed il contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

## **ART 4**

### **Oneri a carico del locatario**

L'attività di gestione del CASON comprende tutte le spese di ordinaria gestione per la fornitura di acqua, luce, gas e telefono, qualora esistente, per le quali dovrà provvedersi, da parte del locatario, all'effettuazione delle volture dei relativi contratti con le aziende erogatrici dei servizi prima dell'inizio della gestione, nonché tutte le manutenzioni ordinarie della struttura e degli impianti comprese quelle derivanti e conseguenti l'utilizzo della struttura.

Sono parti della gestione anche la direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa delle attività collegate, l'esercizio dei punti di ristoro e somministrazione al pubblico per le quali il concessionario dotarsi delle specifiche autorizzazioni.

La gestione dovrà perseguire finalità culturali-ludiche-sportive e sociali proprie dell'attività consentite dalla struttura o di altre attività collaterali che sottintendano l'uso del CASON o delle strutture che lo delimitano e lo compongono. E' fatto assoluto divieto di sublocare la gestione della struttura, anche solo parzialmente, senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale.

Nessun cambio di destinazione dell'area è consentito, né degli edifici né delle strutture.

Per tutta la durata del rapporto sono a carico del Locatario gli oneri di manutenzione ordinaria degli impianti e della struttura del CASON.

Alla scadenza del contratto di locazione, la struttura come descritta all'art 1 sarà riconsegnata al Comune in buono stato di conservazione ed in piena efficienza, come risultante da apposito verbale, sottoscritto in contraddittorio tra le parti.

## **ART 5**

### **Riserve e diritti dell'Amministrazione Comunale**

Il Comune si riserva il diritto di sorveglianza ed accertamento della rispondenza del buon andamento della gestione e lo stato di manutenzione del CASON in contraddittorio annualmente con il Locatario.

## **ART 6**

### **Utilizzo della struttura**

Al fine di poter assicurare l'uso della struttura per il raggiungimento di scopi propri dell'Amministrazione Comunale e delle Associazioni Locali, il Locatario dovrà prevedere la disponibilità completamente gratuita del CASON per giorni 22 (ventidue), da utilizzare nel corso di ogni anno solare, concordandone le date di utilizzo direttamente con il Comune.

Il Locatario potrà affittare gli spazi ad Utenti o Associazioni Territoriali non Locali riscuotendone le tariffe.

## **ART 7**

### **Area, edifici e attrezzature**

L'area, la struttura e le attrezzature esistenti vengono concesse in comodato d'uso per la durata del presente contratto, come da elenco allegato al presente atto e sottoscritto dal Locatario per accettazione e conoscenza.

## **ART 8**

### **Assicurazione obbligatoria**

Al Locatario incombe l'obbligo di assicurazione degli immobili contro i rischi degli incendi e R.C. con specifiche polizze con massimali non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni) per R.C. e € 150.000,00 (centocinquantamila) per incendi.

Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone e cose di terzi, dipendenti diretti o indiretti nell'esercizio delle attività e l'uso degli impianti.

## **ART 9**

### **Rescissione/recessione del contratto**

Il Comune si riserva la facoltà di rescindere il contratto nel caso venga accertato da parte degli organi competenti il mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie e manutentive del CASON e/o parti di impianto interessate che lo compongono. Per eventuali danni o risarcimenti ci si avvarrà della Fidejussione contrattualmente costituita.

E' data inoltre facoltà al Comune di recedere anticipatamente dal presente contratto, rispetto alla scadenza definita, con preavviso di 180 giorni mediante comunicazione via PEC o raccomandata A/R, qualora intervengano comprovate esigenze di pubblico interesse. In tal caso verrà corrisposto al Locatario un indennizzo pari al godimento di un intero anno di gestione del CASON quindi di un canone di esercizio nonché quanto previsto dall'art 3 del presente contratto. Qualora il diritto di rescissione/recessione fosse esercitato dal Locatario, la comunicazione dovrà avvenire

a mezzo raccomandata A/R con preavviso di 180 giorni all'Amministrazione, fermo restando in capo al Locatario gli obblighi ed i vincoli tutti del contratto in essere.

#### **ART 10**

#### **Vincoli ed obblighi del Locatario circa la condotta dell'attività**

Le attività dovranno essere programmate in attività libere ed eventuali corsi.

Gli orari di apertura del CASON saranno quelli previsti dal Regolamento di utilizzo del CASON, regolamento da depositarsi in Comune prima dell'avviamento delle attività sportive.

#### **ART 11**

#### **Termine del periodo contrattuale**

Al termine del periodo contrattuale previsto per la gestione e manutenzione del Cason, le strutture e gli impianti costituenti pertinenze ed accessori del Centro stesso ritorneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale che potrà liberamente determinarsi su eventuali nuove forme di gestione. Eventuali modifiche e /o migliorie apportate dal Locatario, previa autorizzazioni ottenute dal Comune, rimarranno di proprietà del Comune nulla potendo richiedere per qualsiasi titolo o rivalsa del Locatario.

#### **ART 12**

#### **Cauzione**

A garanzia del puntuale e corretto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Locatario dovrà versare a titolo di cauzione definitiva la somma pari ad una annualità offerta in sede di gara mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, immediatamente escutibile, che sarà vincolata per tutto il tempo dell'esecuzione dei servizi contrattuali, o altra forma di garanzia ammissibile ed indicata chiaramente con documento in fase di gara.

#### **ART 13**

#### **Inadempienze**

L'inadempienza ai patti di cui agli artt. 4, 5, 6, 8, previa diffida ad adempiere entro 30 giorni, determinerà la decadenza immediata del contratto senza diritto da parte del Locatario ad alcun indennizzo per le opere eventualmente già apportate ed eseguite.

#### **ART 14**

#### **Interventi di miglioria**

E' facoltà del Locatario effettuare a proprie spese interventi migliorativi sulla struttura del Cason e sui relativi impianti, previa autorizzazione del Comune, sempre ché tali migliorie non compromettano la destinazione d'uso del Centro Sportivo o parti di esso che lo compongono.

Al termine della locazione, le suddette migliorie, finiranno nelle disponibilità del Comune, senza niente da pretendere un merito da parte del Conduttore.

**ART 15**  
**Polizza assicurativa sulle persone**

Il Locatario provvederà alla stipula di polizza assicurativa R.C. per utenti, dipendenti e tutti gli altri frequentatori dell'impianto sportivo, autorizzati, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00=

**ART 16**  
**Imposte, spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto, inerenti, dipendenti e successive, sono a carico del Locatario.

**ART 17**  
**Controversie**

Tutte le controversie tra le parti relative all'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente contratto sono devolute al foro esclusivo del tribunale di Novara.