**COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE**

**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

Rep. N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE DI PROPRIETA’ COMUNALE ATTIGUA AL PALAZZETTO DELLO SPORT DA ADIBIRSI A PALESTRA SITA IN VILLAFRANCA PIEMONTE (TO), VIA BRIGATA TAURINENSE S/N.**

L’anno \_\_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso, la sede municipale del Comune di Villafranca Piemonte, viene redatta la presente scrittura privata

**tra**

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e P.IVA \_\_\_\_\_\_, rappresentato da \_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_), nella sua qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato “Locatore”;

**e**

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e P.IVA \_\_\_\_\_\_, rappresentato da \_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_), nella sua qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato, di seguito denominato “Conduttore”.

e congiuntamente denominate “Parti”.

**PREMESSO CHE:**

- con determinazione del Responsabile dell'Area finanziaria e patrimonio\_\_\_\_ n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 52 del 13/05/2025, è stata avviata la procedura di locazione dell’immobile di proprietà comunale attiguo al palazzetto dello sport e ubicato in Via Brigata Taurinense s/n;

- in data \_\_\_\_\_ è stata indetta, con Avviso Pubblico pubblicato all’albo online del Comune per n. \_\_\_\_ giorni, dal \_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_, la procedura per la locazione dell’immobile suddetto;

- con determinazione del Responsabile dell'Area Finanziaria e Patrimonio n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l’immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, \_\_\_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_\_ (\_\_) alla \_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_\_, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all’offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all’avviso di asta pubblica.

**TUTTO CIO’ PREMESSO**

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

**Art. 1 Oggetto**

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell’immobile attiguo al palazzetto dello sport ubicato in Villafranca Piemonte alla Via Brigata Taurinense s/n, meglio evidenziato e descritto nella perizia di stima allegata, da adibirsi a palestra.

**Art. 2 Consegna**

L’immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell’immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l’immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l’utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

**Art. 3 Durata**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con P.E.C. entro 3 (tre) mesi dalla scadenza dello stesso.

**Art. 4 Canone e Spese**

Il canone annuo è pari ad euro \_\_\_\_\_\_ per la prima annualità, da adeguare, per le successive annualità, secondo l’indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in numero di 12 rate annuali, senza interessi, secondo le seguenti tempistiche e modalità: entro il giorno 28 di ogni mese per ciascun anno. Il Versamento dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l’applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, spese condominiali, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del Conduttore.

**Art. 5 Riconsegna dell’immobile**

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l’immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest’ultimo anche per il tramite di un incaricato, sgombero da persone; dell’avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore,  ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire altresì la permanenza di attrezzature ed arredi in buono stato di manutenzione. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell’immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell’immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell’immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l’abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all’1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’immobile.

**Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore**

Fatto salvo quanto ulteriormente previsto dall’avviso di asta pubblica per la locazione dell’immobile in questione, la manutenzione completa dell’immobile è a carico del Conduttore, che è obbligato a mantenerlo in ordine e in buono stato di manutenzione.

Il Conduttore dovrà svolgere l’attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con [diritto di accesso](https://www.luigifadda.it/rassegna-diritto-di-accesso/) ed ispezione dello stesso.

Il Conduttore ha l’obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, le licenze commerciali, che siano necessarie per attivare e mantenere la gestione dei locali.

Il Conduttore dovrà volturare e/o stipulare a proprio nome tutti contratti per le utenze.

Il Conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di manutenzione ordinaria, nonché rispettare le disposizioni legislative e regolamentari per la sicurezza e l’igiene del lavoro, laddove applicabili.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, e previo ottenimento di nulla-osta da parte del Locatore.

Il Locatore dichiara che l’immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto il permesso di costruire e l’agibilità, come per legge (atti depositati presso il Comune di Villafranca Piemonte).

Il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall’inizio dell’attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell’immobile. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c..

**Art. 7 Trasferimento di contratto a terzi**

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

**Art 8. Risoluzione espressa**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4 (puntuale pagamento dei canoni), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

**Art. 9 Cauzioni e Assicurazioni**

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a euro  \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_/00) mediante costituzione di deposito cauzionale con le seguenti modalità:

* versamento in contanti presso la tesoreria comunale …………….filiale di ……………………… IBAN: ……………………………….. con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ……………… in …………………………….);
* assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale …………….. filiale di ……………………..con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via ………… in …………………..);
* mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ……………………….. filiale di …………………………. IBAN: ………………………………….. con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via …………….. in …………………..).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l’obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

**Art. 10 Spese di contratto**

È a carico del conduttore l’imposta di bollo per il presente contratto, nonché l’imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L’imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

**Art. 11 Modificazioni al contratto**

Ogni modifica al presente contratto, all’infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

**Art. 12 Clausola di risoluzione delle controversie**

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l’avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Torino, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

**Art. 13 Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

– a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

– a quanto previsto dall’Avviso d’Asta approvato con determinazione del Responsabile dell'Area Finanziaria e Patrimonio n. \_\_\_\_\_\_, che si intende qui integralmente richiamato.

**Art. 14 Informativa sul trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell’art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, il Comune di Villafranca Piemonte, in qualità di Titolare del trattamento, informa che i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di locazione commerciale indetta con il presente avviso.

a) Finalità e base giuridica: Il trattamento è effettuato per consentire la partecipazione alla procedura, adempiere agli obblighi di legge e stipulare il contratto di locazione con il soggetto selezionato, ai sensi dell’art. 6 paragrafo 1, lettere b), c) ed e) del Regolamento UE 2016/679.

b) Dati trattati: Saranno raccolti dati anagrafici (nome, cognome, data/luogo di nascita, residenza, codice fiscale), dati societari in caso di persone giuridiche, di contatto (indirizzo, e-mail, telefono) e documenti identificativi, nonché dati giudiziari per le verifiche previste dalla normativa sui contratti pubblici.

c) Modalità di trattamento: I dati saranno trattati in forma cartacea e digitale con strumenti idonei a garantirne sicurezza e riservatezza, da parte di personale autorizzato.

d) Comunicazione e diffusione: I dati potranno essere comunicati alle autorità competenti (ASL, INPS, Agenzia delle Entrate, Ministero della Giustizia) e pubblicati nelle sezioni "Albo Pretorio Online" e "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale nei casi previsti dalla legge. Non sono previsti trasferimenti extra-UE.

e) Conservazione: I dati saranno conservati per la durata della procedura e del rapporto contrattuale, nonché per ulteriori 10 anni dalla sua conclusione, salvo diverso obbligo di legge.

f) Diritti degli interessati: Gli interessati potranno esercitare i diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione e opposizione (artt. 15-22 GDPR) rivolgendosi al Responsabile della Protezione dei Dati (email: privacy@comune.villafrancapiemonte.to.it). L'eventuale richiesta di cancellazione comporterà l'esclusione dalla procedura. È inoltre possibile proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali.

g) Natura del conferimento: Il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione; il rifiuto comporterà l'esclusione dalla procedura.

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell’art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12.

Il Locatore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_