

SHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

LOCAZIONE DEL CENTRO IPPICO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOCALITÀ MONTE AIDU

L'anno, addì del mese di tra
i Sigg.:

Medda Piero Paolo, nato a Narcao il 08/01/1963, Resp. del Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Edilizia, il quale agisce, ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.lgs. n. 267/2000, in rappresentanza del Comune di Teulada - C.F.: 80013330925 come da Decreto del Sindaco prot. n. del
.....

....., nato a il e residente in
..... in qualità di amministratore unico e/o rappresentante legale della
Ditta - con sede in
C.F. e P.I.

Art. 1

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione in argomento è l'immobile (strutture e aree di pertinenza), destinato a Centro Ippico comunale situato in località Tuerra - Monte Aidu. L'immobile è distinto al Nuovo catasto urbano alla Sezione G, Foglio 5, Mappale 34. Le strutture del centro ippico sono state costruite nel 2004; nel corrente anno (2020) sono stati eseguiti importanti interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di arredi e attrezzature acquistate nel 2006. La superficie complessiva dell'area è di circa mq 47.585. L'immobile di cui trattasi dovrà essere destinato, prevalentemente, alla pratica dello sport e turismo equestre e creazione di un punto di riferimento per tutti coloro che intendono intraprendere tale pratica.

Nello specifico gli immobili sono:

CORPO A - Fabbricato servizi "Ristorante – Bar" composto da:

Sala ristoro, cucina, spogliatoio, servizi igienici, deposito, bar. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi e attrezzature.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 19,15x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale e sul lato sinistro della larghezza di m. 3,90, con copertura piana.

CORPO B - Fabbricato Servizi “Locale custode e Spogliatoi” composto da:

Locale custode: soggiorno – pranzo, camera, bagno e ripostiglio; Spogliatoio: spogliatoio uomini, spogliatoio donne, spogliatoio disabili uomini e spogliatoio disabili donne tutti dotati di servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 17,30x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di mt. 2,90, con copertura piana.

CORPO C - Scuderia e servizi composta da:

n° 3 box per cavalli, infermeria, selleria - maniscalco, lavaggio cavalli e n° 2 servizi igienici.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 24,40x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

CORPO D - Scuderia composta da:

n° 9 box per cavalli.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 29,55x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

Fabbricato depuratore e depuratore Bioset 60AB/EQ del tipo biologico a fanghi attivi dimensionato per 60 abitanti equivalenti, composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,50x4,50 con copertura a tetto;

Vasca di sedimentazione/grigliatura, Separatore di sabbia, oli e grassi, Vasca di denitrificazione, Vasca di ossidazione, Vasca di sedimentazione, Pozzetto di clorazione, Pozzetto di ispezione, Linea di riciclo fanghi con scarico.

Locale pompe composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,00x4,00 con copertura a tetto;

Gruppo autoclave;

Manufatti esterni, impianti e arredi e attrezzature.

Campo prova 40x20 m. con staccionata in legno;

Maneggio 60x40 m. con staccionata in legno;

Impianto idrico esterno con collegamento alla condotta ESAF e al pozzo scavato esistente;

M. 767 di recinzione in rete metallica plastificata dell'altezza m. 1,50;

N. 1 Cannello in ferro della larghezza di m. 3,57, h. 2,50;

N. 1 Cancellotto pedonale in tubolare plastificato, dimensioni 90x170 cm;

Viabilità interna con stradelli sterrati.

Impianto a gas con n. 6 caldaie murali;

Impianto fognario;

Impianto elettrico;

Impianto idrico;

Impianto di Videosorveglianza;

Arredi e attrezzature.

Art. 2

CONSEGNA DEL BENE OGGETTO DI LOCAZIONE

L'immobile è consegnato al locatario, 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.

All'atto dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna, ricognitivo dello stato di consistenza del bene, sottoscritto dal Responsabile del Settore e dal locatario.

Art. 3

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) decorrenti dalla di stipula del contratto rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con nota PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.teulada.ca.it entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

Non è ammesso il rinnovo tacito.

Alla scadenza, il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta. Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al locatario all'atto della riconsegna.

Qualora, alla scadenza del contratto di locazione di cui trattasi il locatario non provveda alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, esso sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni, diretti ed indiretti, arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento.

Il recesso anticipato del locatario dovrà essere comunicato almeno 12 mesi prima della scadenza dello stesso con PEC al Comune concedente ed essere adeguatamente giustificato.

Art. 4

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è pari ad € annui oltre l'iva prevista ai sensi di Legge.

E' fatto obbligo per il locatario comunicare al Comune la data di avvio dell'attività con nota PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.teulada.ca.it.

Il mancato pagamento del canone entro i termini, determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge. Il pagamento non può essere sospeso né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il Comune di Teulada, a fronte dell'inadempimento al pagamento del canone provvede alla diffida formale all'adempimento entro 15 giorni; in difetto avverrà la risoluzione del presente contratto, senza che il locatario possa eccepire alcunché a sostegno dell'inadempimento stesso. Il ritardo nella corresponsione del canone comporta l'applicazione degli interessi legali sulla somma.

Art. 5

DEPOSITO CAUZIONALE - POLIZZA FIDEIUSSORIA

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, l'affittuario dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, per un importo pari a 2 mensilità del corrispettivo offerto e per la durata dell'intero periodo di locazione, a garanzia:

- 1) di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà comunale nel periodo di locazione;
- 2) del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- 3) che l'inizio dell'attività avvenga entro mesi tre (3) dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

In caso di prestazione della cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria o assicurativa, queste, oltre a rispettare le medesime regole sopra specificate per la cauzione provvisoria, do-

vranno espressamente riportare le causali sopra indicate. Tale cauzione sarà svincolata alla cessazione del rapporto di locazione, previa verifica sia dello stato dell'area e sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 6

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il locatario sarà tenuto a custodire, utilizzare e conservare l'immobile con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia unicamente per le finalità che hanno determinato la locazione medesima e secondo le modalità indicate nell'avviso e nel presente contratto. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sono a carico de locatario:

- tutte le spese di manutenzione e di adeguamento dell'area;
- le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale;
- le spese necessarie per adeguare tutti i locali del Punto Ristoro che si intende realizzare alle normative previste per l'accesso ai portatori di handicap;
- le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione;
- le eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare;
- Organizzare, ogni anno, un minimo di 2 eventi pubblici (trekking, giornata di sensibilizzazione con le scuole sui temi di ippoterapia e sport equestri in genere, scuderie aperte, gare di abilità, etc...).

Le spese per la stipula del contratto di locazione sono a totale carico dell'aggiudicatario e sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

Il Comune concedente si riserva la facoltà di verificare, con ispezioni periodiche ad opera di personale qualificato, debitamente autorizzato, il diligente adempimento delle obbligazioni poste a carico del locatario e, in particolare, il rispetto della destinazione del bene; in difetto potrà

procedere, nei modi e nei tempi indicati nel contratto di locazione, alla declaratoria di decadenza dalla locazione con il conseguente travolgimento del rapporto negoziale. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 del presente contratto.

A pena di decadenza, sono vietate la cessione e/o la sublocazione a terzi, sia totale che parziale, sia gratuita che onerosa e/o a qualsiasi titolo, della locazione - contratto e/o dell'immobile comunale.

In caso di revoca o decadenza della locazione, l'Amministrazione comunale tratterà per intero il canone relativo al mese in corso. Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto, il locatario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al Comune di Teulada, ovvero nelle more della stipulazione di un nuovo contratto, il locatario medesimo dovrà corrispondere un'indennità che si conviene, fin da ora, del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto.

Sono a carico del locatario ogni e qualsiasi altro obbligo previsto nel progetto e avviso di locazione che pur non essendo allegati al contratto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 7

SPESE

Sono a carico del locatario:

- tutte le spese per riattivare le utenze per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni;
- tassa dei rifiuti solidi urbani;
- energia elettrica;
- tutte le spese di manutenzione e di adeguamento dell'area;
- le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale;
- le spese necessarie per adeguare tutti i locali del Punto Ristoro che si intende realizzare alle normative previste per l'accesso ai portatori di handicap;
- le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione;
- le eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel

corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare;

- Ogni altro onere previsto nel progetto e avviso di locazione;

Art. 8

REVOCA/DECADENZA DELLA LOCAZIONE

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dall'Avviso d'asta e dal contratto da parte del locatario comporterà la decadenza della locazione medesima.

Il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza dalla locazione, oltre che nelle ipotesi espressamente previste negli articoli precedenti e successivi e nel relativo contratto stipulato, a seguito dell'accertamento di uno dei seguenti casi:

- qualora il locatario non destini l'immobile alla realizzazione di un punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande;
- qualora il locatario non rispetti uno o più obblighi indicati nel presente contratto.

La revoca della locazione potrà avvenire per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della locazione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

Sono fatte salve, in ogni caso, le ipotesi di revoca e di recesso espressamente previste dalla legge.

Art. 9

ASSICURAZIONI

Il locatario si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'unità immobiliare, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità, con un massimale di almeno 500.000 euro. Il locatario si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata del presente contratto, una polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà del Comune contro i rischi da

danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici, con un massimale di almeno 500.000 euro. Il locatario all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze.

Art. 10

RESPONSABILITÀ

Il locatario è custode dell'area dato in locazione ed esonera espressamente il Comune di Teulada da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi, manlevando l'Ente concedente da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.. Il locatario terrà l'Amministrazione comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune Teulada da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il locatario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno e responsabilità derivanti e/o connessi alla concessione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il locatario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

È, inoltre, a carico del locatario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e tutte le misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi all'assolvimento delle incombenze e degli adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 81/2008n e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente locazione decade di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità del bene conferito, dichiarata dalle competenti Autorità indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine. In ogni caso, è escluso ogni diritto del locatario a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero a rivendicazioni per altri locali di proprietà municipale.

Art.11

ACCERTAMENTI

Il Comune potrà ispezionare l'area e gli immobili concessi in locazione, dandone preavviso all'aggiudicatario a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

Art. 12

RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione, il locatario deve riconsegnare l'immobile concesso nelle medesime condizioni riscontrate all'atto dell'affidamento, libero da beni mobili e arredi che non siano di proprietà comunale.

Art. 13

SPESE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto, le spese di registrazione, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Locatario.

Art. 14

TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

La Ditta, ai sensi dell'art.3, comma 7, della Legge Nazionale 13 agosto 2010, n. 136, indica i seguenti estremi identificativi dei conti correnti dedicati alla presente commessa nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi: _____

C.F. _____ – C.C.B. _____

l'inosservanza del disposto della Legge 13 agosto 2010, n. 136 sulla tracciabilità finanziaria degli importi del presente contratto comporterà l'immediata risoluzione del presente rapporto contrattuale.

Art. 15

ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente le parti eleggono il proprio domicilio presso il Comune di Teulada.

Art.16

MODIFICAZIONI ALLA LOCAZIONE

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

Art. 17

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto di concessione è competente il Foro di Cagliari.

ART. 18

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato dal D.lgs n. 101 del 10/08/2018, il Comune di Teulada, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla procedura di locazione o comunque raccolti a tale scopo nonché forniti ai fini della conclusione del contratto, informa il soggetto operatore economico, nella sua qualità di interessato, che tali dati verranno utilizzati unicamente:

- ai fini della conclusione e della esecuzione del contratto nonché della rendicontazione del contratto, e delle attività ad esse correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante:

- strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Il conferimento dei dati è necessario per la stipulazione, l'esecuzione la rendicontazione del contratto e, pertanto, il mancato conferimento determina l'impossibilità di dar corso alle suddette attività.

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali. I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, quali il direttore della esecuzione/ dei lavori, il responsabile per la sicurezza, il verificatore/collaudatore;

- soggetti terzi fornitori di servizi per il titolare, o comunque ad esso legati dal rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;

- altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedurali;
- soggetti che facciano richiesta di accesso ai documenti della fase di esecuzione, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- legali incaricati per la tutela del titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale;
- ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'affidamento e della locazione oggetto del presente contratto.

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dall'ente solo nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e ss.mm.ii, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo.

I dati vengono trattati per un periodo non superiore a quello strettamente necessario per le finalità per le quali sono stati raccolti e per le quali vengono trattati. Il periodo di trattamento è correlato alla durata del contratto e della relativa contrattazione. La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con la rendicontazione del contratto, a seguito della quale il titolare procederà all'archiviazione dei dati secondo le vigenti disposizioni in tema di documentazione amministrativa.

I diritti che l'operatore economico interessato può far valere in ordine al trattamento dei dati sono disciplinati dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e ss.mm.ii, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo.

Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è il Comune di Teulada, nella persona del Sindaco, la cui sede istituzionale è ubicata nella via Cagliari, n. 59.

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) è Persona giuridica: Formamentis Digitale srl, via Ticino n. 7 Assemini, Codice Fiscale 03794470926, Soggetto individuato quale referente per il Titolare/Responsabile: Avvocato dr Gianluca Satta

Con la sottoscrizione del contratto di locazione, l'interessato esprime pertanto, il proprio consenso al predetto trattamento.

Con la sottoscrizione del presente contratto, l'Ente Comune viene designato come Responsabile del trattamento dei dati in relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto medesimo in relazione alle operazioni che vengono eseguite per lo svolgimento delle attività previste dal presente appalto.

Si precisa che tale nomina avrà validità per il tempo necessario ad eseguire le operazioni affidate dal Titolare e si considererà revocata a completamento dell'appalto. Il locatario, in quanto Responsabile esterno, è tenuto ad assicurare la riservatezza delle informazioni, dei documenti e degli atti amministrativi, dei quali venga a conoscenza durante l'esecuzione della prestazione, impegnandosi a rispettare rigorosamente tutte le norme relative all'applicazione del D.lgs. n. 196/2003 e del predetto Regolamento dell'Unione Europea. A tal fine, la Società si impegna, tra l'altro a:

- trattare i dati personali attenendosi alle eventuali istruzioni fornite dall'Amministrazione, oltre a quelle desumibili da quanto sopra;
- garantire che le persone autorizzate al trattamento si siano impegnate alla riservatezza o abbiano un corrispondente e adeguato obbligo legale;
- adottare le misure di sicurezza richieste dall'art. 32 del sopra indicato Regolamento comunitario;
- rispettare l'obbligo di esplicita e preventiva autorizzazione da parte del Titolare per ricorrere ad un altro Responsabile del trattamento;
- assistere, per quanto riguarda l'esecuzione del presente contratto, il Titolare del trattamento dei dati nel dare seguito alle richieste di esercizio dei propri diritti da parte degli interessati in merito ai dati trattati;
- informare il Titolare di una possibile violazione dei dati personali trattati;
- al termine del contratto cancellare o restituire al Titolare, su indicazione di quest'ultimo, tutti i dati personali trattati;
- mettere a disposizione del Titolare tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi di cui sopra e consentire e contribuire alle attività di revisione, comprese le ispezioni, effettuate dal Titolare del trattamento o da un altro soggetto da questi incaricato;
- fornire al Titolare ogni altra collaborazione o informazione utile al trattamento dei dati ulteriore a

quelle sopra esemplificativamente indicate, che ritenga utile o opportuna.

Il Responsabile del Settore

(Arch. jr Piero Paolo Medda)

Il Locatario

(.....)

Il Segretario Comunale

(Matteo Muntoni)