

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Tra:

- Società Centro Servizi Courmayeur (di seguito, per brevità, anche solo “CSC”), con sede legale in Courmayeur, via dello Stadio n. 2, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta 00670030071, in persona del Vicedirettore Marta Castori nata a Aosta il 12/09/1992 domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri;

-(di seguito, per brevità, anche solo “CONDUTTORE”), con sede legale in, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di, in persona di nato a il, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di

premesso che:

a) richiamata la DCC n. 43 del 06.07.2016 con cui è stato riapprovato il contratto quadro regolante i rapporti di servizio tra il Comune di Courmayeur e la società in house Centro Servizi Courmayeur s.r.l. per il periodo dal 08.07.2016, data di sottoscrizione, e fino al 31.12.2050

b) richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 27/04/2023 in cui si rinnovano i contratti integrativi regolanti i servizi in concessione fino al 30/04/28

c) con contratto quadro sopra citato ha ricevuto in comodato il complesso immobiliare denominato “Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc” - del quale fa parte l’unità immobiliare sita a quota n. 109 e meglio infra descritta - in Comune di Courmayeur (AO), via Dello Stadio n. 2;

d) CSC ha indetto un avviso d’istruttoria per l’assegnazione in locazione ad uso attività

sportiva, la suddetta unità immobiliare, all'esito della quale è risultata assegnataria provvisoria la società

TUTTO CIO' PREMESSO

1) CSC concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, l'unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato "Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc", sito in Courmayeur, via Dello Stadio n. 2.

Detta unità immobiliare è ubicata a quota 109 del "Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc" ed è costituita da uno spazio utilizzabile come magazzino/sala/ufficio, un'area per l'attività sportiva ed è situata all'interno del "Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc" e, precisamente, a quota 109.

Il tutto come meglio individuato in colore giallo e grigio nella planimetria che, previa sottoscrizione delle Parti, si allega al presente contratto sotto la lettera A).

Il complesso immobiliare, di cui l'unità locale fa parte, risulta iscritta al Catasto Fabbricati di Courmayeur come segue:

(Foglio 74, Mappale 951, superficie 144 mq)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visionato l'unità immobiliare qui concessa in locazione e di trovarla in buono stato di manutenzione ed idonea all'uso convenuto.

Il CONDUTTORE si obbliga a conservare l'immobile, a curarne la manutenzione ordinaria e a restituirlo alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento d'uso.

2) L'unità immobiliare viene concessa in locazione esclusivamente ad uso attività sportiva di tipo ginnastica/fitness basata su sistemi di allenamento fisico e di controllo della postura, di armonia e fluidità nei movimenti, che non si ponga in concorrenza con quelle già esercitate all'interno del centro sportivo e, precisamente:

palestra, Functional Fitness, Indoor Cycling, Weightlifting, Powerlifting, Bodybuilding, Mobility, Hata Yoga, Therapy and Recovery, come da punto 4 dell'avviso di locazione, con espresso divieto per il Conduttore, anche in parte ed anche solo temporaneamente, di mutare tale destinazione.

Nessuna miglioria o aggiunta potrà essere effettuata senza il preventivo consenso scritto di CSC.

In ogni caso gli eventuali interventi eseguiti non daranno diritto, alla cessazione del contratto, ad alcuna pretesa di rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e resteranno acquisiti a CSC alla fine del rapporto.

3) Il contratto avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione e successivamente si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori sei anni se non sarà intervenuta disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4) Il canone annuo di locazione viene convenuto a carico del CONDUTTORE in euro (min 1.200,00/mese + IVA) oltre alle spese di riscaldamento e di energia elettrica in base ai millesimi. Il canone sarà da versare in rate trimestrali anticipate, mentre le spese verranno calcolate entro il 31.12., di ogni anno con bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato a CSC: Unicredit Banca Spa, filiale di Courmayeur, IBAN: IT 58 F 02008 31560 000002653015.

Sono inoltre a totale carico del CONDUTTORE le spese per le pulizie del bene locato. Le spese per la pulizia dell'area saranno da suddividere tra il vincitore della locazione, CSC e il tennis.

Il CONDUTTORE, a garanzia degli adempimenti assunti con il presente contratto, dovrà versare un deposito cauzionale in denaro tramite bonifico bancario oppure stipulare una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad euro 3.600,00 + IVA (un trimestre) entro il termine perentorio di 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Il mancato rispetto del suddetto termine costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Il CONDUTTORE si obbliga a altresì a reintegrare il suddetto deposito cauzionale in caso di avvenuta sua escussione, anche parziale.

5) A decorrere dal secondo anno il canone verrà automaticamente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e gli operai ed impiegati.

Il mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze contrattuali comporterà la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, del presente contratto, senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che l'affittuario possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione.

6) L'esercizio non potrà essere subaffittato ed è altresì esclusa la cessione a terzi del presente contratto, sotto alcuna forma, senza il consenso scritto di CSC.

In ogni caso, la violazione del divieto di cui sopra, darà facoltà a CSC di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'articolo 34, primo comma, L. 392/1978, in caso di cessazione del rapporto di locazione, dovuto a risoluzione per inadempimento, il CONDUTTORE non ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento.

8) Il CONDUTTORE è costituito custode dell'unità immobiliare locata e ne risponderà in caso di danni ad essa recati qualora non provi che i fatti siano accaduti per causa allo stesso non imputabili.

Il CONDUTTORE esonera espressamente CSC da ogni responsabilità per danni che potessero derivargli da fatti, dolosi o colposi, commessi anche da terzi sotto il suo controllo; il tutto a decorrere dalla data di inizio della locazione. Il Conduttore, pertanto, si impegna s'in d'ora a tenere indenne e manleva la stessa CSC da ogni richiesta avanzata a qualsivoglia titolo da terzi in tal senso.

9) Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento interno del "Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc" che dichiara di ben conoscere e di accettare, per averne preso visione.

Il CONDUTTORE dichiara, inoltre, di essere a conoscenza dell'ordinanza n. 527 del 1 aprile 1996 emanata dal Comune di Courmayeur in relazione al divieto di transito e sosta veicolare sulla strada di accesso all'ingresso principale del "Forum Sport Center Courmayeur Mont Blanc" e si obbliga a far osservare questo provvedimento anche ai terzi con i quali intrattiene rapporti contrattuali.

10) Allo scopo di accertare il corretto utilizzo del bene locato, CSC potrà effettuare dei sopralluoghi presso i locali locati, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incaricati.

11) Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, è competente il Foro di Aosta.

12) Le spese di registrazione del presente contratto sono stabiliti in misura eguale a carico di entrambe le Parti.

13) Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è subordinato alla condizione risolutiva del mancato rinnovo della precitata convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Courmayeur citata al punto a) delle premesse e con scadenza al 31 dicembre 2011.

14) Le Parti si danno altresì reciprocamente atto del fatto che il complesso immobiliare del "Forum Sport Center" gode di agibilità provvisoria e che il presente contratto sarà automaticamente sospeso, senza che il CONDUTTORE possa avanzare alcuna pretesa, qualora l'agibilità venga meno prima della scadenza contrattuale per cause non imputabili a CSC.

Courmayeur, lì

Firma dei legali rappresentanti di CSC e del Conduttore.

A norma dell'articolo 1341 del codice civile la società dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6, 7, 8 e 11

Courmayeur, lì

Firma del solo legale rappresentante del Conduttore.