



REGISTRATO A LAGONEGRO  
 07-12-2010 ai N. 547-1  
 mod. 1 vol. 1 Atti  
 Il Direttore f.to: GIUSEPPE FERRARI

C.A.P. 85043  
 Tel. 0973853111  
 Fax 0973853232  
 Cod. Fisc. 83000110763  
 Partita IVA 00753300763  
 Sito: www.comune.latronico.pz  
 e-mail: comune.latronico@libero.it

**COMUNE DI LATRONICO**  
**(PROVINCIA DI POTENZA)**  
**REPUBBLICA ITALIANA**



REP. N° 3090 DATA 26.11.2010

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO**  
**"CENTRO SPORTIVO"**  
**DITTA: UNIGEST S.R.L.**  
**P. I. 01357790763**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

L'anno duemiladieci addi ventisei del mese di novembre, nella residenza municipale in Latronico, in Largo Marconi n° 10, innanzi a me dott. Mario REGINA - Segretario Comunale - autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte ed autenticare le scritture private nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. C del D.Lgs 18.08.2000 n° 267, sono personalmente comparsi:

a) Da una parte l'Ing. Prosperino SUANNO, nato a Latronico 02.03.1966, C. F. SNN PSP 66C02 E474R, ed ivi residente in Via Provinciale n° 486, Responsabile del Settore Tecnico, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. C .Lgs 18.08.2000 n° 267, denominato LOCATORE;

b) Dall'altra parte la sig.ra GESUALDI Loredana, nata a Lagonegro il 27.06.1970, C. F. GSL LDN 70H67 E409D , residente in Latronico alla Contrada Calda, Amministratore Unico della UNIGEST s.r.l., con

UNIGEST S.R.L.  
 Via Calda  
 85043 LATRONICO (PZ)  
 P.I./c.f. 01357790763

*[Handwritten signature]*



sede legale in Latronico alla località Calda n° 39, P.IVA  
01357790763, denominata CONDUTTORE;

Dell'identità e della piena capacità delle sopra costituite parti io Segretario  
Comunale sono personalmente certo.

Espressamente, spontaneamente e con il mio consenso le parti dichiarano di  
voler rinunciare all'assistenza di testimoni.

### PREMESSO CHE

- Con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n° 93 del  
02.02.2001, previa procedura ad evidenza pubblica, veniva affidata la  
gestione del centro ricreativo e sportivo alla UNIGEST - Piccola Società  
Cooperativa a.r.l. di Latronico;
- In data 04.05.2001 veniva stipulato il Contratto n° 2602 di REP,  
registrato a Lagonegro il 09.05.2001 al n° 417 Mod I°, tra il Comune di  
Latronico e la suddetta UNIGEST, con il quale si stabiliva la locazione  
dei locali, così evidenziato nel verbale di consegna, per la durata di anni  
9 (nove), con decorrenza dal 01.06.2001, per un canone annuo di €.  
516,46 (Lire 1.000.000);
- La ditta aggiudicataria, quale elemento determinante nella valutazione  
dell'offerta, si impegnava ad effettuare un investimento di € 232.405,60  
(Lire 450.000.000);
- In data 29/07/2004 il Sig. Gesualdi Michele, Amministratore Unico  
della UNIGEST, produceva istanza per la trasformazione della  
compagine sociale da Società Cooperativa a Società a responsabilità  
Limitata e il subentro della nuova società nel suddetto contratto di  
locazione rep. 2602 del 04.05.2001;



• Con Deliberazione n. 102 del 20.08.2004 la Giunta Comunale accoglieva l'istanza prodotta dalla UNIGEST e, quindi, il conseguente subentro del nuovo organismo giuridico nel contratto di locazione suddetto, agli stessi patti e condizioni del contratto originario;

• In data 31.03.2008 prot. 3196 la società UNIGEST S.r.l., presentava istanza per l'autorizzazione alla parziale modifica ed integrazione dell'investimento previsto nell'ambito della gestione del centro ricreativo e sportivo;



• La Giunta Comunale in data 05.06.2008 con Deliberazione n° 67 autorizzava la parziale modifica dell'investimento previsto per un importo non superiore ad € 232.405,60;



• In prossimità della scadenza del suddetto Contratto n° 2602 di REP, la Società UNIGEST S.r.l., nella persona della sig.ra Loredana GESUALDI, quale Amministratore Unico della società, con nota del 21.04.2010 acclarata in pari data al protocollo generale del Comune al n° 4143, ha manifestato la volontà a prorogare la gestione del centro ricreativo e sportivo in oggetto;

UNIGEST S.r.l.  
Via ...  
Latronico (PZ)  
P.I./C.F.: 01357790763

• Con nota prot. n° 4261 del 23.04.2010, il Comune di Latronico, in riscontro alla nota della UNIGEST, ha comunicato la volontà al rinnovo del contratto per il pagamento di un canone annuale di € 26.339,30, derivante del canone annuale pagato per i nove anni pari ad € 4.648,11 sommato all'importo totale degli investimenti prodotti durante il periodo di gestione pari ad € 232.405,60, diviso gli anni di durata della gestione (nove);

• La società UNIGEST S.r.l., nella persona della sig.ra Loredana

GESUALDI, quale Amministratore Unico della società, con nota del 14.05.2010 acclarata in pari data al protocollo generale del Comune al n° 5069, in riscontro alla nota n° 4261 del Comune, a seguito di valutazioni di azienda, rapportati agli investimenti effettuati ed ai costi di gestione, ha offerto un canone annuo di € 21.600,00 pari ad € 1.800,00 al mese;

• La Giunta Comunale, con Deliberazione n° 55 del 21.05.2010, visto il parere di congruità espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota n. 5329 del 20.05.2010, ha emanata le direttive per procedere all'affidamento in gestione del centro sportivo e ricreativo, sito alla località Calda, secondo le disposizioni di Legge vigenti in materia;

• Con Determinazione n° 392 del 21.10.2010 del Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, è stat affidata, ai sensi dell'art. 57, comma 5 lett. b) del D.Lgs n. 163/06 e succ. mod.e int., alla società UNIGEST S.r.l., con sede in Latronico alla C/da Calda, la gestione del centro ricreativo e sportivo, sito in località Calda, per anni 9 (nove) con decorrenza 01.06.2010, per l'importo complessivo di € 194.400,00, con un canone mensile di € 1.800,00;

• La sopra costituita Società, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ha presentato la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del D.Lgs n° 163/2006 e s.m. ed int., per l'importo di euro 19.440,00, pari al 10% dell'importo contrattuale, mediante polizza fideiussoria N° 3780031110/B111 del 03.11.2010 dell' Eurofidi & Servizi Integrati Società Coop di Garanzia Collettiva Ffidi con sede Napoli;

• La società UNIGEST S.r.l. ha presentato, inoltre,



UNIGEST S.r.l.  
LOCALITÀ CALDA  
LATRONICO (PZ)  
09845000000  
P.IVA 01437790763

➤ Polizza assicurativa n° 5912591420052 della Soc. Milano Assicurazioni a copertura e a garanzia di eventuali danni compresi eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento dovuti ad incendio, danneggiamento, vandalismo ecc., con un massimale non inferiore ad €. 700.000,00;

➤ Certificato di regolarità contributiva;

➤ Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà afferente l'insussistenza di procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge n°1423/56 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge n° 575/65.

(PZ)

Tutto ciò premesso, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, tra le costituite parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO**

**ART. 1 – OGGETTO**

Il presente contratto ha come oggetto la locazione del complesso immobiliare, sito alla località Calda denominato CENTRO RICREATIVO E SPORTIVO e composto da:

- a) Piscina coperta;
- b) Piscina scoperta e relativa area di pertinenza;
- c) Campo da tennis e relativi spogliatoi e tribune;
- d) Campo di calcetto in erba sintetica e relativi spogliatoi e tribune;
- e) Area attrezzata per tiro con l'arco;
- f) Bar – gelateria con annessa area verde;
- g) Centro direzionale composto da un centro benessere,



UNICEST 88110  
 83045 LATRONICO (PZ)  
 P.I./C.C. 01347790763



sala da ballo, area ristoro e palestra;

h) Centrale termica ed aree adiacenti:

Lo stato dei luoghi è reso palese con apposito verbale in contraddittorio e sono stati individuati eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto concerne eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si rimanda a quanto disposto dall'art. 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia), che qui si intende integralmente riportato.

#### ART. 2 - DURATA E RECESSO

La locazione, di cui al presente atto, avrà una durata pari ad anni 9 (nove) con decorrenza dal 01.06.2010, e si potrà rinnovare secondo le vigenti disposizioni di Legge del momento.

Alla scadenza del contratto, i locali e le aree costituenti il complesso immobiliare, torneranno in piena disponibilità dell'Amministrazione concedente, nello stato di fatto in cui si troveranno, ivi comprese le migliorie strutturali apportate, le quali, per volontà delle parti, non daranno luogo ad indennità alcuna.

Resteranno di proprietà esclusiva della società conduttrice tutte le attrezzature, i mobili e gli arredi e quant'altro acquistato direttamente dalla Società conduttrice, esclusi quelli oggetto dell'investimento autorizzato passato. Lo stato dei luoghi sarà reso palese con apposito verbale in contraddittorio.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso nessun indennizzo è dovuto al Conduttore.

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di recedere dal Contratto

UNIGEST s.r.l.  
Via S. Maria Maddalena, 10  
00144 Roma (RM)  
P.I./c.f. 01357790763



in qualunque momento, per cause non dipendenti dal Conduttore e/o per causa di forza maggiore, purché tenga indenne il Conduttore dal mancato guadagno a norma delle vigenti disposizioni di Legge in materia.

### ART. 3 - CANONE

L'importo complessivo novennale della locazione, per la gestione del Centro ricreativo e sportivo, è fissato in €. 194.400,00. Il canone di locazione viene stabilito in €. 1.800,00 mensili (diconsi milleottocento/00) e dovrà essere versato entro il quindici di ogni mese, in unica rata, mediante bonifico bancario intestato al Comune di Latronico, codice IBAN IP92Y0578704020095570150151.



Ai sensi dell'art. 32 della Legge n° 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo.

In caso di rinnovo della concessione il canone sarà, comunque, opportunamente concordato e rivalutato dalle parti.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, sarà applicata una penale di €. 20,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 60 giorni. Decorso tale termine il Comune potrà disporre l'incameramento della cauzione e recedere dal contratto.

Il presente contratto, e quindi la locazione e la gestione del centro ricreativo e sportivo, potrà essere in qualunque momento rescisso da parte del Comune, qualora a suo insindacabile giudizio si presentassero gravi motivi, come per esempio: tenuta indecorosa dei locali, inosservanza delle disposizioni igieniche impartite, mancato pagamento di una o più rate, insolvenza grave

*De Bonis*  
84043 LATRONICO (PZ)  
P.I./C.F. 01357790763

verso fornitori e/o il Comune, situazione di immoralità generica o specifica, inadempienza agli altri obblighi del presente contratto.

#### **ART. 4 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore si impegna affinché la struttura sia aperta al pubblico per un periodo dell'anno non inferiore a mesi 9 (nove). Sarà possibile sospendere temporaneamente le attività per effettuare lavori di manutenzione.

Il Conduttore si impegna a provvedere all'osservanza delle norme vigenti in materia igienico – sanitaria, di personale e di prevenzione degli infortuni.

Il Conduttore si assume ogni responsabilità in relazione a tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, di obblighi assicurativi, assistenziali per tutto il personale impiegato nello svolgimento delle attività di cui al presente contratto.

Il Conduttore si impegna ad osservare e far osservare ai propri clienti e ai dipendenti le norme dettate dalle disposizioni di Legge.

#### **ART. 5 – MODALITA' D'USO DEGLI IMMOBILI**

Il Conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile, in tutta la sua composizione, per le attività e destinazione d'uso prima elencate, per attività che comportino contatti diretti con il pubblico, pena la decadenza della concessione stessa.

Ogni modifica e/o qualsiasi innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo assenso scritto da parte del Comune.

Le parti concordano che tutti gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria sono esclusivamente a carico del Conduttore, mentre restano a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per



UNICEST S.r.l.  
Via Calabria  
85040 Quindici (Ct)  
P.I./C.I.F. 01357790763



cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore potrà – previa intesa – ispezionare o far ispezionare i locali concessi in fitto, sullo stato di conservazione dell'immobile e sul rispetto delle finalità di utilizzo.

Il Conduttore per tutta la durata della concessione assume la responsabilità esclusiva per la custodia del complesso immobiliare.

E' fatto obbligo, altresì, al Conduttore di conservare la struttura, nel suo complesso, sempre in condizioni efficienti e tali da non arrecare un deterioramento naturale dello stessa, al fine, di poterla restituire nelle medesime condizioni dell'attuale consegna.

**ART. 6 – RESPONSABILITA' VERSO TERZI**

Il Conduttore solleva l'Amministrazione concedente da qualsiasi rischio ed onere, assumendosi ogni responsabilità in ordine a danni diretti o indiretti verso terzi, durante lo svolgimento dell'attività esercitata nei locali e negli spazi del complesso immobiliare, per azioni od omissioni proprie e/o di terzi.

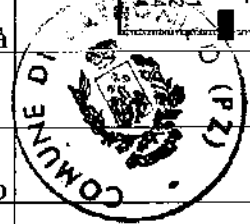
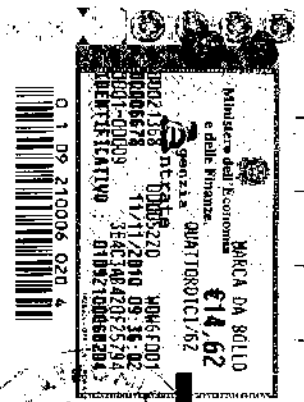
**ART. 7 – PROVENTI DELLA GESTIONE**

Tutti i proventi derivanti dalla gestione del complesso immobiliare e dalle attività connesse rimangono in capo al Conduttore, ivi compreso qualsiasi rapporto di debito e di credito.

**ART. 8 – SPESE E CONTROVERSIE**

Sono a completo ed esclusivo carico del Conduttore tutte le spese relative e conseguenti il presente Contratto, nessuna eccettuata o esclusa, se in parte dovute.

Eventuali controversie nascenti dall'applicazione di questo Contratto che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno deferite alla



(PZ)

Handwritten signatures and stamps. One signature is clearly visible. Below it, there is a stamp that reads "UNIGEST S.p.A. 85043 LATRONICO (PZ) P.I./c.f.: 01357790763".

Handwritten signature.



competenza del Tribunale di Lagonegro.

**ART. 9 – RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente atto si fa rinvio alla normativa sia particolare che generale regolante la materia.

Richiesto io Segretario Rogante ho ricevuto questo pubblico atto, del quale dò lettura alle parti che su mia interpellanza lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e lo firmano con me a norma di Legge.

Stampato da persona di mia fiducia su undici fascicoli, come legali fin qui.

**LA DITTA AFFIDATARIA**

*UNIBEST S.p.A.*  
Loc. Carda  
85043 LATRONICO (PZ)  
Tel. 0975 790763

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*[Handwritten signature]*

