

	COMUNE DI ISEO	PROVINCIA DI BRESCIA
	REP. N.            /	
	<b>SCHEMA CONTRATTO PER LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE</b>	
	<b>UBICATO IN VIA LUNGOLAGO MARCONI N. 1 - LOCALITA' PLATANI -</b>	
	<b>DESTINATO A RISTORANTE</b>	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno -----, addì ----- del mese di -----, in Iseo e	
	nella Casa Comunale, si sono costituiti:	
	1. COMUNE DI ISEO, in qualità di locatore, rappresentato da:	
	-----, nato a ----- il -----, che nella sua	
	qualità di Responsabile Area ----- e del procedimento interviene, in	
	nome, per conto e nell'interesse del Comune di Iseo, (P. IVA 00451300172),	
	a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. ----- del -----, firma	
	digitale rilasciata da ----- certificato n. -----, valida fino	
	al ----- e non revocata;	
	2.-----, in qualità di conduttore, rappresentato da:	
	----- nato a ----- il -----, residente	
	a ----- in via -----, in qualità di legale rappresentante	
	della ditta ----- con sede a ----- via -----	
	-----, codice fiscale ----- partita IVA -----,	
	firma digitale rilasciata da ----- certificato n. -----, valida	
	fino al ----- e non revocata.	
	PREMESSO CHE	
	- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ----- del --	
	----- è stato approvato il bando pubblico per la locazione di	
	1	

	immobile commerciale destinato a ristorante, approvando	
	contestualmente il presente schema di locazione contrattuale, regolante i	
	rapporti fra i contraenti e gli obblighi facenti carico al conduttore;	
	– che a seguito dell’esperimento della procedura prevista dal bando	
	pubblico, con determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n. --	
	----- del ----- è stata aggiudicata la locazione dell’immobile	
	commerciale ubicato in via Lungolago Marconi n. 1, mappale 1	
	subalterni 2 e 4 foglio. 8 NCT di Iseo, alla ditta -----.	
	- il possesso dei requisiti del locatario è stato verificato positivamente,	
	con la conseguente efficacia dell’aggiudicazione di cui sopra, ai sensi	
	dell’articolo 32, commi 7 e 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016;	
	TUTTO CIO’ PREMESSO	
	Le parti convengono e stipulano quanto segue:	
	<b>ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO</b>	
	Oggetto del presente contratto è la locazione dell’immobile destinato ad	
	attività di somministrazione alimenti e bevande presso l’immobile di proprietà	
	comunale sito in via Lungolago Marconi, località Lido dei Platani, meglio	
	identificato nella scheda catastale allegata al presente contratto, del quale è	
	parte integrante. L’immobile è destinato esclusivamente all’esercizio	
	dell’attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere	
	destinato a tale attività per tutta la durata della locazione, con l’obbligo di	
	ricegnerlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse	
	ivi presenti.	
	<b>ART. 2 – DURATA</b>	
	2	

La durata del contratto è di anni sei, dal ... al ..., eventualmente rinnovabili di altri 6 anni a tale prima scadenza ai sensi dell'art. 29 L. 392 del 1978. In ogni caso il contratto, decorsi i dodici anni, si intenderà cessato ipso facto e non ulteriormente rinnovabile, senza necessità di disdetta anticipata. Il Comune procederà alla locazione dell'immobile previa indizione di nuova procedura di gara ad evidenza pubblica. E' facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

### **ART. 3 - GESTIONE PROVVISORIA**

Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritto dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

### **ART. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune, a seguito dell'affidamento in locazione, si impegna a effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile;

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Locatario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

### **ART. 5 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO**

	Il Locatario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna a:	
	a. versare il canone anticipatamente ogni mese al 1° del mese,	
	secondo la proposta formulata in sede di gara, rivalutata secondo	
	l'indice Istat ai sensi dell'art. 32 L. 392 del 1978, pari a €	
	.....(xxxxxxxxeuro);	
	b. effettuare la fornitura e posa all'interno del locale di tutti gli	
	arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per	
	l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione	
	di alimenti e bevande, così come proposti in sede di gara;	
	c. effettuare la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;	
	d. dovrà lasciare visitare nelle ore diurne l'immobile affidato ai tecnici del	
	Comune;	
	e. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare	
	al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;	
	f. il Locatario sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi	
	natura; settimana, fatta salva la sospensione per ferie per un periodo non	
	superiore a 30 giorni annui;	
	g. mantenere l'apertura dell'esercizio in almeno 6 (sei) giorni alla	
	settimana, fatta salva la sospensione per ferie per un periodo non	
	superiore a 30 giorni annui;	
	h. il locatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare	
	disturbo della quiete pubblica.	
	i. al termine di ogni giornata sarà responsabilità del titolare la pulizia	
	dello spazio esterno dalla presenza di bottiglie- lattine- cartoni vari pena	
	la revoca dell'autorizzazione oltre che alle sanzioni previste dalla	
	4	

	normativa vigente. In caso di inosservanza delle prescrizioni sopra citate	
	verranno applicate le sanzioni previste e la denuncia alla competente	
	Autorità Giudiziaria;	
	l. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tale fine si impegna a	
	presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio	
	Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla	
	sezione SUAP, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura	
	dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi	
	superiori a 30 giorni;	
	m. tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e	
	chiusura dell'esercizio;	
	n. assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le	
	strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon	
	funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così	
	come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in	
	analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.	
	l. tinteggiare i locali prima dell'inizio dell'attività.	
	<b>ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI</b>	
	1. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione	
	comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.	
	2. I trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono	
	rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale	
	(Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali).	
	5	

	3. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).	
	4. Il Locatario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.	
	5. Sono a carico del Locatario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio	
	<b>ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE</b>	
	Al Locatario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito a espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili. Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Locatario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Locatario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Locatario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.	
	6	



	L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità	
	conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di	
	cui al precedente comma.	
	<b>ART. 9 - OBBLIGHI ASSICURATIVI</b>	
	Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:	
	1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune,	
	per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non	
	inferiore a € 1.500.000 contro danni a terzi, persone cose e animali;	
	2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti	
	vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non	
	inferiore a € 150.000,00.	
	Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al	
	Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla	
	sottoscrizione del contratto.	
	<b>ART. 10 - RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI</b>	
	Il Locatario è tenuto al versamento del canone offerto in sede di gara in	
	rate mensili anticipate da versare il primo giorno lavorativo di ogni mese.	
	L'importo relativo al corrispettivo di locazione sarà revisionato	
	annualmente a partire dal secondo anno applicando il 75% della	
	variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo	
	accertato dall'ISTAT. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e	
	senza obbligo di avviso da parte del Comune. Il Locatario non può,	
	adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o	
	sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute	
	anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una	
	8	



	sola rata del corrispettivo di locazione o di altri oneri costituisce messa in	
	mora del Locatario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso	
	legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel	
	pagamento.	
	Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno	
	tre volte nel corso del periodo contrattuale si applicano le penali indicate	
	nell'articolo 14. Eventuali contestazioni mosse da parte del Locatario nei	
	confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso	
	dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.	
	Sono a carico del Locatario gli oneri dovuti per:	
	1. il corrispettivo annuo di locazione da corrispondere al Comune	
	secondo quanto stabilito dal contratto;	
	2. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del	
	contratto è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali mentre	
	sono a carico del locatario il totale delle spese inerenti la stipula del	
	contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc;	
	3. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia	
	elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di	
	volturazione e di intestazione delle stesse.	
	4. la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze	
	garantendo un elevato standard di igiene sino alla restituzione;	
	5. le spese del contratto di assicurazione dell'immobile oggetto di	
	locazione contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi.	
	Il Locatario introita interamente i proventi derivanti dall'attività di	
	somministrazione alimenti e bevande.	
	9	

**ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE**

È fatto divieto al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze fatto salvo il trasferimento del contratto ad altro soggetto per effetto di cessione dell'azienda commerciale.

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'articolo 14.

**ART. 12 – CONSEGNA E AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO**

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo se non le strutture fisse.

L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

**ART. 13 – CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Locatario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia.

**ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
- b) quando il Locatario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;

	c) quando il Locatario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente	
	che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente	
	contratto;	
	d) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;	
	e) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso	
	di concordato preventivo e di fallimento;	
	fg) per il mancato pagamento del corrispettivo di locazione ovvero nel	
	caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre	
	volte nel corso del periodo contrattuale.	
	Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun	
	indennizzo da parte del Comune.	
	<b>ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO</b>	
	Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del	
	contratto, a pena di nullità.	
	<b>ART. 16 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE,</b>	
	<b>PREVIDENZA E ASSISTENZA</b>	
	L'appaltatore deve osservare le norme e prescrizioni dei contratti	
	collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute,	
	assicurazione e assistenza dei lavoratori.	
	L'appaltatore è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia	
	retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa,	
	sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla vigente	
	normativa.	
	Per ogni inadempimento rispetto agli obblighi di cui al presente articolo	
	la stazione appaltante effettua trattenute su qualsiasi credito maturato a	
	11	

	favore dell'appaltatore per l'esecuzione dei lavori, nei modi, termini e	
	misura previsti dall'ordinamento, in caso di crediti insufficienti allo	
	scopo, all'escussione della garanzia fideiussoria.	
	L'appaltatore e gli eventuali subappaltatori, sono obbligati, ai fini	
	retributivi, ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel	
	contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed	
	aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguiti i	
	lavori, con riferimento all'articolo 3, comma 4.	
	Ai sensi dall'articolo 90, comma 9, lettera b), del decreto legislativo n. 81	
	del 2008, dell'articolo 6 del D.P.R. n. 207 del 2010, dell'articolo 31 della	
	legge n. 98 del 2013, è stato acquisito apposito Documento unico di	
	regolarità contributiva in data 22/07/2019 numero INPS_16555723.	
	<b>ART. 17 - ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA E PENALE</b>	
	Ai sensi del decreto legislativo n. 159 del 2011, si prende atto che in	
	relazione all'appaltatore non risultano sussistere gli impedimenti	
	all'assunzione del presente rapporto contrattuale di cui agli articoli 6 e	
	67 del citato decreto legislativo, in materia antimafia.	
	Ai fini del comma 1, è stata acquisita la dichiarazione, sottoscritta e	
	rilasciata dallo stesso appaltatore, circa l'insussistenza delle situazioni	
	ostative ivi previste. E' stato acquisito il Certificato del Casellario	
	Giudiziale e il Certificato dei carichi pendenti dai quali risulta: NULLA.	
	<b>ART. 18 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO DI</b>	
	<b>LOCAZIONE</b>	
	Costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto:	
	12	

	– Le condizioni dettate dal bando approvato con determinazione del	
	Responsabile dell'Area Tecnica n. ----- del -----;	
	– la polizza di garanzia di cui al precedente articolo 19;	
	– le schede catastali dell'immobile.	
	I documenti elencati, pur essendo parte integrante e sostanziale del	
	contratto, sottoscritti dalle parti, sono conservati dal Comune di Iseo	
	allegati al presente contratto.	
	<b>ART. 19 – RICHIAMO ALLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI</b>	
	Si intendono espressamente richiamate e sottoscritte le norme legislative	
	e le altre disposizioni vigenti in materia e in particolare la Disciplina delle	
	locazioni di immobili urbani Legge 27.07.1978, n. 392, il Codice dei	
	contratti e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, in quanto applicabile.	
	L'appaltatore dichiara di non essere sottoposto alle sanzioni di	
	interdizione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione,	
	né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli	
	14 e 16 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 né essere nelle	
	condizioni di divieto a contrattare di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del	
	decreto legislativo n. 165 del 2001.	
	In caso di sopravvenuta inefficacia del contratto in seguito ad	
	annullamento giurisdizionale dell'aggiudicazione definitiva, trovano	
	applicazione gli articoli 121, 122, 123 e 124 dell'allegato 1 al decreto	
	legislativo n. 104 del 2010.	
	<b>ART. 20 – CODICE DI COMPORTAMENTO</b>	
	Ai sensi dell'art. 2 comma 3 e 167 del D.P.R. n. 65/2013 l'Appaltatore	
	dichiara di aver ricevuto copia del codice di comportamento adottato	
	13	

	dall'Ente e di essere edotto degli obblighi di comportamento prescritti	
	nello stesso, consapevole che all'inosservanza delle disposizioni in esso	
	contenute consegue la risoluzione del rapporto contrattuale.	
	Ai fini dell'applicazione dell'art, 53, comma 16 ter, del D.lgs. n. 165/2001	
	ed in ossequio alle disposizioni contenute nel Piano della prevenzione	
	della corruzione adottato dall'Ente, l'appaltatore dichiara di non aver	
	concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque di	
	non aver attribuito in carichi ad ex-dipendenti che hanno esercitato	
	poteri autorizzativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione	
	affidataria nel corso del triennio successivo alla cessazione del rapporto	
	di lavoro. Dichiara inoltre di essere edotto che i contratti conclusi e gli	
	incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma	
	sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o	
	conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi	
	tre anni con l'obbligo di restituzione dei compensi eventualmente	
	percepiti o accertati ad essi riferiti.	
	<b>ART. 21 - CONTRATTO IN FORMATO DIGITALE</b>	
	Le parti si danno reciprocamente atto che il presente atto viene stipulato	
	conformemente a quanto disposto dall'art. 32, comma 14 del D. Lgs.	
	50/2016.	
	<b>ART. 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI</b>	
	Il Comune di Iseo, ai sensi del GDPR 2016/679, informa che tratterà i dati	
	contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle	
	attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai	
	regolamenti comunali in materia. E richiesto, io Responsabile dell'Area	
	14	

tecnica del Comune di Iseo ho ricevuto il presente atto, scritto su supporto informatico non modificabile, del quale ho dato lettura mediante l'uso e il controllo personale degli strumenti informatici al comparente, che dopo avermi dispensato, con il mio consenso, dalla lettura degli atti facenti comunque parte integrante e sostanziale del presente contratto, avendo affermato di conoscerne compiutamente il contenuto, lo approva e lo sottoscrive in mia presenza mediante apposizione di firma digitale, la cui validità e conformità al disposto del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. (Codice dell'amministrazione digitale) è stata da me verificata e più precisamente:

- 1.
- 2.

Il presente documento redatto su Microsoft office word 2003 e convertito  
in formato PDF consta di n. ---- (-----) pagine intere e righe n. ----- (----  
-----) compresa la presente, sottoscrizioni escluse.

## Comune di Iseo

## La ditta locataria

-----

Con l'apposizione della firma digitale, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c si approvano espressamente gli artt.n. 1-22 della presente scrittura.

# Comune di Iseo

### La ditta locataria