

	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 immobile commerciale destinato a ristorante, approvando	
	1	

Comune di Iseo Prot. n. 0030638 del 06-12-2019 partenza Cat. 4 Cl. 9

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:

#### **ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

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 riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse ivi presenti alla data di stipula del presente contratto, come da inventario e descrizione congiuntamente effettuata e condivisa dalle parti.

#### **ART. 2 – DURATA**

La durata del contratto è di 6 anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabili ex lege di altri 6 alla prima scadenza, fatte salve per il locatore le

Comune di Iseo Prot. n. 0030638 del 06-12-2019 partenza Cat. 4 Cl. 9		facoltà di cui all'art. 29 L. 392 del 1978. In ogni caso il contratto, decorsi i	
		dodici anni, si intenderà cessato <i>ipso facto</i> 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) mesi da	
		comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.	
		<b>ART. 3 - GESTIONE PROVVISORIA</b>	
		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.	
		<b>ART. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE</b>	
		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	
		all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.	
		<b>ART. 5 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO</b>	
		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;	
		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. 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;	
		4	

Comune di Iseo Prot. n. 0030638 del 06-12-2019 partenza Cat. 4 Cl. 9		
	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.	
	Come risulta dalla planimetria allegata, al piano terra dell'immobile	
	oggetto di locazione insiste una terrazza chiudibile stagionalmente. Sarà	
	in facoltà del conduttore attivarsi per ottenere le autorizzazioni	
	necessarie a trasformare detta chiusura stagionale della terrazza in una	
	chiusura permanente. I relativi lavori, al termine della locazione,	
	rimarranno come dotazione dell'immobile e saranno trattenuti	
	dall'Amministrazione, senza diritto ad alcun rimborso da parte del	
	conduttore.	
	<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).	
	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.).	
	5	









Comune di Iseo Prot. n. 0030638 del 06-12-2019 partenza Cat. 4 Cl. 9		
	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.	
	<b>ART. 11 - DIVIETO DI SUB LOCAZIONE</b>	
	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.	
	9	



		volte nel corso del periodo contrattuale.	
		e) in caso di cessazione di attività oppure in caso di concordato preventivo e di fallimento.	
		In caso di risoluzione del contratto per fatto dovuto al conduttore, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.	
		Il Comune ha diritto di recedere anticipatamente dal contratto per motivi comprovati e accertati di pubblico interesse, in qualunque momento, fatti salvi i diritti di cui all'art. 34 L. 392 del 1978 e alle condizioni ivi stabilite.	
		<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, salva l'ipotesi di cessione dell'azienda.	
		<b>ART. 16 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE, 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 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.	



Comune di Iseo Prot. n. 0030638 del 06-12-2019 partenza Cat. 4 Cl. 9	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	
	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	
	13	



[illegible]

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