

COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

REP. -----

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ATTREZZATO

SOTTOPOSTO A CONDIZIONE RISOLUTIVA.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì ----- del mese di -----, tra
le parti:

- **Comune di Ponte di Legno**, C.F. **00649470176**, rappresentato dal dott. Fabio Gregorini, in qualità di Segretario Comunale – Responsabile dei servizi amministrativo e patrimonio, il quale dichiara di agire in quest'atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta comunale n. 54 del 28/05/2025, di seguito indicato come locatore,

- **Ladisa s.r.l.**, C.F. e Partita IVA **05282230720**, in persona del suo legale rappresentante p.t. Presidente del C.d.A. Dott. Cesare Pinto, con sede in Bari al viale Guglielmo Lindemann 5/3-5/4 iscritta al registro delle imprese di Bari al n. 05282230720 REA Bari 409610 Capitale Sociale interamente versato Euro 2.210.0000 di seguito indicato come conduttore;

PREMESSO CHE:

- Il Ministero della Difesa ha indetto una procedura aperta sopra soglia comunitaria per la conclusione di un Accordo Quadro con un unico operatore economico, per l'appalto del servizio di ristorazione, catering completo, catering veicolato presso Enti, Distaccamenti, Reparti e Comandi del Ministero della Difesa;

- Il Disciplinare di Gara del Ministero della Difesa richiede, chiede una dichiarazione di disponibilità di centri cottura idonei e adeguati per produzione,

	confezionamento e veicolazione dei pasti per gli EDRC ubicati nel Lotto di	
	interesse ove il servizio deve essere svolto mediante catering veicolato;	
	- il Comune di Ponte di Legno è proprietario di un locale cucina sito al Palazzetto	
	dello Sport del Comune di Ponte di Legno, Viale Venezia nr. 40, completo di tutte	
	le attrezzature per attività di ristorazione, con servizi e accessori, identificato con i	
	seguenti dati catastali: foglio 58 Particella 264 mq. 47,74, come da relative	
	planimetrie catastali allegata (di seguito “l’immobile”);	
	- la società Ladisa s.r.l. ha intenzione di concorrere alla predetta procedura di gara	
	e ha individuato nel locale di proprietà del Comune di Ponte di Legno il centro di	
	produzione pasti idoneo all’esecuzione in caso di aggiudicazione;	
	- l’immobile oggetto del presente contratto è libero da oneri e impegni contrattuali	
	e non è oggetto di prelazione e il locatore ne ha pertanto la piena disponibilità;	
	- Il locatore intende concedere in locazione l’immobile e il conduttore è interessato	
	ad accettare sotto la condizione risolutiva espressa di cui al successivo art.6;	
	TUTTO CIO’ PREMESSO	
	tra i sunnominati contraenti, che dichiarano di riconoscere e confermare la	
	premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto, si	
	conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE E OGGETTO DEL	
	CONTRATTO	
	Il Comune di Ponte di Legno, sotto la condizione risolutiva di cui al successivo	
	art.6, concede in locazione al conduttore Ladisa s.r.l., che a tale titolo accetta il	
	locale cucina sito al Palazzetto dello Sport del Comune di Ponte di Legno, Viale	
	Venezia nr. 40, attrezzato per l’attività di ristorante completo di attrezzature ed	
	arredi come riportati negli allegati, con servizi e accessori confinanti, identificato	
	2	

con i seguenti dati catastali foglio 58 Particella 264 mq. 47,74.

Per una migliore descrizione ed individuazione dei beni oggetto del presente contratto le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria allegata e all'inventario delle attrezzature che vengono allegare al presente contratto sub A e B, onde costituirne parte integrante e sostanziale.

**ART. 2 - DESTINAZIONE DEI BENI DATI IN LOCAZIONE E
INDENNITA' DI AVVIAMENTO**

La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo dell'attività di preparazione pasti per servizi di ristorazione collettiva per mense scolastiche, aziendali e di comunità in genere, senza somministrazione all'interno della porzione di immobile locato. Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di ristorazione collettiva per mense e comunità in genere sono a carico del conduttore.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile. Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

**ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE
DEL CONTRATTO**

La locazione ha la **durata di anni sei** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da una delle parti da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge

392/78 5, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo a pena di nullità, con lettera raccomandata AR, almeno dodici mesi prima della scadenza.

ART. 4 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalla previsione contrattuale di cui al precedente punto, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di 3 (tre) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

ART. 5 - CONDIZIONE RISOLUZIONE ESPRESSA

Il contratto è immediatamente produttivo di effetti fin dalla sua sottoscrizione. Ai sensi dell'art. 1353 c.c. il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva espressa in caso di mancata aggiudicazione alla Ladisa della gara di cui in premessa ID GARA 5209775 oppure della revoca della aggiudicazione o della gara per qualsiasi causa, anche a seguito di eventuale proposizione di ricorsi amministrativi da parte di altri concorrenti che comporterà la risoluzione del presente contratto con effetto immediato senza riconoscimento alcuno di indennità o risarcimento danni alla parte locatrice in conseguenza della risoluzione anticipata. La Ladisa dovrà comunicare al locatore, per iscritto, la propria volontà di avvalersi della suddetta condizione risolutiva.

Pertanto gli effetti del presente atto si risolveranno al momento dell'avveramento della condizione della mancata aggiudicazione del servizio in favore del conduttore con pieno diritto del Locatore di trattenere i canoni fino a quel momento percepiti mentre dovrà restituire il deposito cauzionale eventualmente già versato di cui al

successivo art.13.

**ART. 6 - CANONE DI LOCAZIONE E ADEGUAMENTO ISTAT,
RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

Il conduttore dovrà corrispondere al locatore il canone di locazione annuo pari a

Euro 18.000,00= (Euro **diciottomila**) oltre Iva ai sensi di legge, stabilito a corpo e

non a misura. I pagamenti verranno effettuati a mezzo bonifico bancario, sul conto

corrente della Tesoreria Comunale Banca Popolare di Sondrio agenzia di Ponte di

Legno alle seguenti coordinate IT49 K056 9654 9900 0000 1503 X03; ad avvenuto

pagamento, il Comune di Ponte di Legno provvederà ad emettere apposita fattura.

È esclusa ogni differente modalità di pagamento.

Fino all'avveramento della condizione risolutiva espressa di cui al precedente art.6

il canone di locazione è pattuito in € **500,00** al mese oltre iva ai sensi di legge da

versarsi secondo le medesime modalità.

In caso di aggiudicazione definitiva della procedura di gara alla Ladisa s.r.l. il

canone di locazione è determinato nella misura di € **1.500** oltre iva al mese, come

sopra.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2°

anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75 % delle variazioni accertate

dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non

potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni di parte conduttrice,

qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il

mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato

superi quello di tre mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del

contratto previo invio da parte del locatore di raccomandata a. r. contenente diffida

ad adempiere entro il termine di giorni 15 ai sensi dell'art.1454 del codice civile.

ART. 7 - ONERI ACCESSORI

Gli eventuali oneri accessori di cui all'art.9 L. n. 392/1978 saranno a carico del conduttore. Saranno altresì ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative alla voltura delle utenze (luce, gas, telefono etc.) e la gestione delle utenze stesse. Il canone si intende comprensivo delle spese di acqua e immondizia (Tari).

ART. 8 - STATO DEI BENI

Il conduttore dichiara di ricevere in consegna l'immobile e i beni che costituiscono l'arredamento e le attrezzature del medesimo, come individuati nell'elenco allegato B) al contratto in buono stato.

Lo stato dei beni e delle attrezzature verrà constatato da incaricato della LADISA in sopralluogo congiunto con il Locatore e con redazione di apposito verbale

Il conduttore si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Eventuali attrezzature acquistate dal locatore e destinate in via permanente alla cucina, assentite dal Comune, resteranno al Comune di Ponte di Legno e, saranno previa loro valutazione dedotti dal canone di affitto.

ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria del locale e dei beni mobili oggetto del contratto, degli impianti e apparecchiature installate nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività. Il locatore prende atto che la parte locata sarà utilizzata dal conduttore per centro cottura per lo svolgimento esclusivo dell'attività di ristorazione collettiva per

	mense scolastiche, aziendali e di comunità in genere con annessi uffici, magazzini,	
	locali per impianti tecnologici necessari all'esercizio dell'attività, di riscaldamento	
	e condizionamento.	
	Il conduttore potrà effettuare, a proprie spese, sull'immobile tutti i lavori necessari	
	per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. E' concessa, inoltre, al	
	conduttore la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza degli	
	impianti e attrezzature, che ritenga opportune, previo avviso al Locatore. Al	
	termine della locazione dell'immobile, a richiesta del Locatore, il conduttore	
	provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione	
	dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni. Il conduttore avrà la	
	facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le	
	autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati; qualora fosse	
	necessario il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in	
	questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.	
	Rimarranno invece a carico del Locatore tutti gli interventi e le relative spese per la	
	straordinaria manutenzione. Ad eccezione di quanto previsto dal precedente punto	
	9.1, il conduttore non potrà effettuare lavori di addizione e miglioramento degli	
	immobili, dei beni mobili e degli impianti senza il preventivo consenso scritto da	
	parte del Locatore, che non potrà tuttavia essere immotivatamente negato. Al	
	termine della locazione, o in caso di recesso anticipato o di risoluzione del	
	contratto, il locatore ha diritto di pretendere la messa in ripristino a spese del	
	conduttore delle modifiche effettuate da quest'ultimo senza il consenso del	
	locatore oppure, anche se assentite, di ritenere le opere realizzate dal conduttore	
	senza alcun compenso o indennità. Il conduttore assume a suo carico ogni	
	eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni	

urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando

espressamente il locatore con riferimento a qualsivoglia conseguenza

pregiudizievole che potesse derivare sul punto.

ART. 10 – ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di

famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, previo avviso e

tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta. Con la consegna delle chiavi, il

Locatario si costituirà custode delle cose locate e dovrà mantenerle con la normale

diligenza del buon padre di famiglia.

Qualora le cose locate avessero necessità di riparazioni che non siano a carico del

Locatario, esso è tenuto a darne tempestiva comunicazione al Locatore.

Il Locatario esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti

eventualmente derivanti da uso non idoneo di impianti idrici elettrici e gas.

ART. 11 – RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI O INDIRETTI

Il conduttore si impegna a custodire e utilizzare il complesso immobiliare in

conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo

funzionamento. Il locatore a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le

cautele e gli adempimenti di legge e che tutti i macchinari compresi nell'immobile

oggetto di locazione sono conformi alla normativa antinfortunistica e

antiquinamento in vigore.

Particolare cura, prudenza e diligenza, il conduttore stesso dovrà avere nell'uso e

nell'organizzazione delle dipendenze e adiacenze, volendosi obbligare, come si

obbliga, tra l'altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni ed a risponderne

in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da ogni eventuale

responsabilità.

Il conduttore si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando il locatore da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene. Il conduttore assume garanzia esclusiva, verso il proprietario e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio effettivo dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile (per furto, incendio, danni catastrofali ed atmosferici, atti vandalici etc.). La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 12 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore verserà al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di Euro 3.000,00 = (Euro tremila) oltre IVA a titolo di deposito cauzionale infruttifero non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale sarà versato in caso di aggiudicazione definitiva dell'appalto in favore della Ladisa. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 13 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE.

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatta

salva autorizzazione scritta del Locatore e i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

ART. 14 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa agli immobili oggetto di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse. Copia delle A.P.E. vengono allegate al presente contratto come allegato C).

ART. 15 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente atto e quelle accessorie, anche per successive rinnovazioni, sono a carico comune della parte locatrice.

ART. 16 – UTILIZZO DATI PERSONALI

La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il contratto di locazione.

ART. 17 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie riguardanti il presente contratto di locazione, le Parti indicano quale Foro competente quello di Brescia.

ART. 18 – RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

ART. 19 – COMUNICAZIONI

Le comunicazioni al Locatore dovranno essere inviate al seguente domicilio fisico e digitale: Comune di Ponte di Legno

PEC protocollo@pec.comune.ponte-di-legno.bs.it

