

COMUNE DI ESINE

**Schema Contratto di Locazione e Gestione del chiosco in via Toselle a Esine**

L'anno ....., questo giorno di ..... del mese di ....., in Esine (BS) presso la sede del comune di Esine, Piazza Garibaldi, 1, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. Scelli Paolo, Segretario del comune di Esine(BS), competente ai sensi dell'art. 97 comma 4, lettera c) della Legge 267/2000 e s.m.i., si sono costituiti:

il **comune di Esine** con sede in PIAZZA GARIBALDI 1, 25040 ESINE BS – C.F. 81002230175, rappresentata dal sig. ...., in qualità di ....., agente per conto e, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Esecutiva n..... del....., d'ora in poi anche solo "COMUNE DI ESINE" o "locatore";

e

..... (C.F. ....  
P.IVA .....rappresentata da .....  
nato a ..... Il .....  
Residente a ..... in qualità di ....., d'ora in poi anche solo  
**"Conduttore"**.

Detti componenti, della cui identità personale e qualifiche indicate io Segretario sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO che

- il Comune di Esine ha realizzato in Comune di Esine via Toselle, al catasto mappale n. 530 foglio 2, una struttura idonea alla preparazione e alla somministrazione di alimenti e bevande denominata come "Chiosco";
- il Chiosco è stato ideato e realizzato con l'intento di fornire un servizio di controllo della zona e pubblici servizi a favore sia degli utenti, in considerazione anche che in zona sono già presenti uno spazio attrezzato a parco giochi e un'area sportiva con tavoli, panchine e parcheggio auto; nelle vicinanze è presente inoltre la chiesa di Santa Maria, visitata da numerosi turisti, e piazza mercato, che ospita il mercato a cadenza quindicinale e numerose feste nel corso dell'estate
- **L'OglioBikeBar** è idoneo allo svolgimento dell'attività di Bar con somministrazione senza cucina (Codice ATECO prevalente 56.30.00).

**Art. 1 – OGGETTO**

1. il **comune di Esine** affida al Conduttore come sopra rappresentato, che accetta nello stato in cui si trova, la locazione per la gestione del chiosco sito in via Toselle nel comune di Esine, catasto terreni del comune di Esine **foglio particella 530**, e così composto:

	LOCALE	SUPERFICIE UTILE
1	BAR	33,76 mq
2	W.C. BAR	4,62 mq
3	W.C. PUBBLICO	3,24 mq
4	PERTINENZE ESTERNE	36,78 mq
	totale	<b>78,40 mq</b>

2. La locazione viene stipulata ai sensi degli artt. 27 e ss. della L. 27-7-1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

3. Verbale di Consegna - All'atto della consegna al conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto sarà redatto apposito verbale di consegna e consistenza da redigersi in contraddittorio ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine della locazione.

4. Riconsegna - Al termine del presente contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica della consistenza e dello stato d'uso dell'immobile e delle attrezzature e impianti presenti, rispetto alle condizioni riscontrate.

## Art. 2 - DURATA

1. La locazione avrà validità per anni **6 (sei)** decorrenti dalla data di stipula del contratto e per terminare al ...../...../ 2026, con diritto di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni,.

2. Alla prima scadenza contrattuale, il Comune di Esine potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per un uguale periodo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978, n. 392.

3. Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi da comunicare per iscritto all'altra Parte. In caso di recesso anticipato del conduttore lo stesso non potrà reclamare dal comune di Esine alcun riconoscimento economico per le migliorie apportate alla struttura.

## Art. 3 – CANONE

1. Il canone di locazione offerto è di € ..... annuo per un totale complessivo di € ..... per sei anni, secondo legge, da corrisondersi in rate trimestrali anticipate; detto canone verrà aggiornato, a far data dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente. Le parti convengono che non sarà necessaria una particolare richiesta scritta da parte del locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità specificate. I ratei trimestrali del canone, come sopra determinati, e con relativi aumenti su base ISTAT, saranno cos' corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il quinto giorno di ogni trimestre da effettuarsi presso istituto di credito indicato dal locatore.

2. Al termine della locazione tutte le opere eseguite resteranno di proprietà della stazione appaltante. Tutte le attrezzature saranno restituite al conduttore e resteranno di sua disponibilità.

#### **Art. 4 - USO DELL'IMMOBILE**

1. il complesso immobiliare locato dovrà essere adibito esclusivamente a pubblico esercizio ed annesse attività di svago secondo la destinazione della struttura.
2. Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal Conduttore nel pieno rispetto della normativa vigente e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità e in generale delle caratteristiche dell'immobile stesso anche sotto il profilo della sicurezza statica.
3. Il Conduttore risponderà in proprio dell'uso dell'immobile locato, che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al Locatore.

#### **Art. 5 - STRUTTURE CONCESSE IN USO AL CONDUTTORE**

1. Con la firma del presente contratto il Conduttore accetta in locazione le strutture di cui all'art. 1 nello stato di fatto in cui esse si trovano, che il conduttore dichiara di ben conoscere per averne presso diretta cognizione prima della gara, e così come risultano descritte nel verbale di consegna e consistenza indicato al medesimo art. 1 e si impegna a restituirle al termine del contratto nelle medesime condizioni in cui le ha ricevute, salvo il normale deperimento d'uso.

#### **Art. 6 - ATTREZZATURE ED ARREDI**

1. Come previsto nella **proposta progettuale**, allegata al presente contratto, Il conduttore si assume l'onere dell'acquisto degli arredi e attrezzature utili al buon funzionamento dell'attività di Bar con somministrazione senza cucina (Codice ATECO 56.30.00), completamento degli impianti, nonché di completamento delle opere di sistemazioni esterne.
2. Tutti gli arredi e attrezzature, resteranno di proprietà del conduttore.
3. Sarà a cura e spese del Conduttore l'uso diligente, la manutenzione, pulizia.
4. Resta stabilito che Il Locatore non dovrà corrispondere alcuna somma a ristoro delle eventuali spese sostenute dal conduttore per la riparazione e/o sostituzione delle attrezzature e arredi.

#### **Art. 7 - RICONSEGNA PER FINE LOCAZIONE**

1. Gli edifici, strutture ed impianti andranno riconsegnati al Locatore in piena efficienza e completi di tutte le loro dotazioni iniziali, salvo la normale usura.
2. All'atto della riconsegna sarà redatto apposito verbale per verifica dello stato dello stato dell'immobile e pertinenze rispetto alle eventuali opere effettuate e scomutate dal canone di affitto; solo dopo l'approvazione del verbale da parte del Locatore sarà svincolato il deposito cauzionale.
3. Il Locatore si riserva di indicare in verbale quegli immobili, impianti, opere, scorte, che risultassero non in corretto stato di manutenzione ovvero mancanti. In tal caso, l'Ente potrà rivalersi sulla cauzione di cui all'art.24, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno subito.

#### **Art. 8 - ONERI DI UTENZA**

1. Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri per l'attivazione delle utenze di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti.
2. L'attivazione delle utenze di cui al comma 1 saranno a cura e spese del conduttore.

#### **Art. 9 - GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE**

1. Tutte le spese per la conduzione dell'immobile, a decorrere dalla consegna dell'immobile stesso, sono a carico del Conduttore, che provvederà tempestivamente a propria cura e spese alle attivazioni delle utenze necessarie per lo svolgimento delle attività, nonché agli adempimenti relativi a tasse, imposte e tariffe attribuibili al Conduttore, nessuna esclusa.
2. Tutti gli eventuali oneri e le spese di custodia e guardiania dell'immobile locato sono a carico del Conduttore.
3. Tutte le attività e gli interventi di manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile sono a carico del Conduttore secondo gli usi correnti.
4. La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile e di quelli che il Conduttore installerà durante l'uso dell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, all'impianto elettrico, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Conduttore.
5. In relazione all'obbligazione assunta dal Conduttore di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale del Locatore per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.
6. Il Conduttore prende atto che la mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile, come sopra accertata, costituirà per Il Locatore motivo di richiesta di immediata restituzione del bene.

#### **Art. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. La manutenzione straordinaria dell'immobile è a cura e spese del Locatore.
2. L'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria da parte del Conduttore sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole del Locatore da esprimere per iscritto in sede di valutazione del relativo progetto e non daranno diritto ad alcun rimborso, salvo patto contrario.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e le migliorie eseguite dal Conduttore saranno sottoposte a verifica al termine dei lavori le cui risultanze potranno essere oggetto di apposito verbale da redigersi in contraddittorio in riscontro alla regolare esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato.
4. In caso di difformità non sanabili, il Locatore si riserva la facoltà di richiedere il ripristino con eventuale rimozione delle opere e/o il risarcimento di ogni eventuale danno.

#### **Art. 11 - ADDIZIONI E MIGLIORIE**

1. Ai sensi degli artt. 1592 e 1593 C.C. il Conduttore avrà la facoltà di apportare all'immobile locato, a propria cura e spese e acquisito il preventivo nulla osta scritto del Locatore, tutte le addizioni e migliorie che riterrà utili

all'espletamento e incremento delle attività consentite nell'immobile; le aggiunte e migliorie potranno interessare anche gli impianti.

2. L'ottenimento di ogni titolo edilizio e dei conseguenti certificati di agibilità relativi agli interventi di cui al presente articolo, e in generale relativi a tutti gli interventi eventualmente necessari all'esercizio dell'attività e comportanti eventuali interventi di sistemazione, saranno a totale cura e spese del Conduttore.

#### **Art. 12 - REQUISITI PER LA LOCAZIONE**

1. Il Conduttore dichiara di possedere i requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti statali e regionali vigenti per la gestione di attività per l'esercizio di bar con codice ATECO prevalente 56.30.00, si impegna ad acquisirli entro tre mesi dalla firma del presente contratto a pena di risoluzione dello stesso. In caso di società, detti requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante o dal preposto alla gestione.

2. Il Conduttore si impegna a condurre la gestione, ai fini della prestazione dei servizi, conformemente ai criteri ed alle prescrizioni previste dalla normativa in materia per la relativa categoria.

#### **Art. 13 - ACCESSO AL PUBBLICO**

1. L'ammissione alla struttura ricettiva sarà libera a tutti nel rispetto delle norme che disciplinano i pubblici esercizi ed, in particolare, la tipologia di esercizio esplicita dal Conduttore nell'immobile.

#### **Art. 14 - GESTIONE DEL PERSONALE**

1. Il Conduttore si obbliga a disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della gestione di tutto il complesso, tenuto conto delle caratteristiche della struttura, nel rispetto di tutte le norme vigenti.

2. Il Conduttore corrisponderà gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che il Conduttore stesso riconosce interamente a suo carico.

3. Il Conduttore si impegna comunque ad osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e di impiego, e dichiara altresì di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia del Locatore che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte nell'immobile.

4. Il mancato rispetto di quanto stabilito ai commi precedenti potrà essere considerato causa di risoluzione del contratto.

#### **Art. 15 - PROVENTI DELLA GESTIONE**

1. Il Conduttore introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione dell'immobile.

#### **Art. 16 - ATTIVITA' PROMOZIONALI E TURISTICHE**

1. Il Conduttore, nell'ottica, condivisa con il Comune di Esine, del miglioramento complessivo dell'area del territorio, si impegna ad attuare il **Progetto di gestione** proposto, allegato al presente contratto.

## **Art. 17 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE**

1. Il Conduttore solleva il Locatore da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti, fatti od omissioni posti in essere dallo stesso o dai suoi dipendenti o da terzi nella gestione dei beni oggetto di locazione e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati, anche oltre i limiti della copertura assicurativa appositamente predisposta.

## **Art. 18 - ASSICURAZIONI**

1. Gli oneri per la tutela assicurativa a protezione dell'immobile e dei beni mobili sono a carico del conduttore che dovrà trasmettere al Comune di Esine copia delle relative polizze.

2. Relativamente alla Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO), il Conduttore dovrà attivare proprie polizze di RCT/RCO a copertura delle responsabilità conseguenti alla gestione degli immobili ed all'esercizio delle attività in essi intraprese.

## **Art. 19 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. Salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78, è vietata la cessione del contratto.

## **Art. 20 - OBBLIGO RILASCIO LICENZE**

1. Il Conduttore si obbliga incondizionatamente a rinunciare tempestivamente a tutte le autorizzazioni/licenze che le Autorità competenti gli abbiano rilasciato, limitatamente all'immobile concesso in locazione, per l'esercizio delle attività oggetto del presente contratto, non appena il contratto si estingua per sua naturale scadenza o disdetta o per qualunque altra causa di risoluzione anche se anticipata.

2. Il Conduttore si impegna a collaborare, all'occorrenza, per agevolare il trasferimento delle autorizzazioni/licenze al nuovo assunto che debba subentrargli nella conduzione della locazione e dell'esercizio.

3. Qualora il Conduttore non ottemperi prontamente all'obbligazione di cui al comma precedente, Il Locatore, fermi restando i propri diritti al risarcimento dell'eventuale maggior danno, incamererà senz'altro il deposito cauzionale prestato a garanzia delle obbligazioni previste nel presente contratto.

## **Art. 21 - RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO**

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

## **Art. 22 - CESSAZIONE DEL CONTRATTO**

1. Nel caso di cessazione del contratto e per il tempo strettamente necessario, il Conduttore si impegna a proseguire, agli stessi patti e condizioni di cui al presente contratto, nella locazione e nella connessa gestione della struttura, qualora il contratto venga a scadenza senza che Il Locatore abbia provveduto ad affidare una nuova gestione. In tal caso verrà corrisposta dal Conduttore un'indennità di occupazione temporanea rapportata al canone di locazione contrattuale.

### **Art. 23 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE**

1. Costituisce clausola di risoluzione espressa del contratto:

A. non conseguire o perdere le autorizzazione/licenze o i requisiti necessari per l'esercizio dell'impresa;

B. non assicurare gli emolumenti e le assicurazioni sociali ai dipendenti;

C. non attuare la Proposta progettuale di completamento dell'immobile;

D. non attuare il Progetto di Gestione previsto;

E. non attuare il Progetto di gestione delle aree verdi previsto;

F. la sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni, anche non consecutivi, nell'arco di un anno locativo, salvo cause comprovate di forza maggiore o diverse pattuizioni con il Locatore.

2. Il Locatore notificherà al Conduttore con lettera raccomandata l'inadempimento contestato. Il Conduttore avrà trenta giorni di tempo per respingere l'addebito con motivazioni: non facendolo, il contratto verrà dichiarato risolto.

### **Art. 24 - DEPOSITO CAUZIONALE**

1. Si fissa la cauzione definitiva pari ad un annualità dell'offerta economica proposta, ovvero € .....

2. Il Locatore ha pieno diritto di avvalersi di propria autorità sul deposito cauzionale per reintegrarsi dei crediti da questo garantiti, e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale.

3. La cauzione viene prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento del contratto e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al Conduttore medesimo.

4. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine del contratto ove non vi siano contestazioni.

### **Art. 25 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

1. Ogni controversia tra Il Locatore e il Conduttore, sia durante l'esecuzione del contratto sia al suo termine, è deferita, qualunque sia la natura, al Foro di Brescia.

2. Per quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni della Legge 27/7/1978, n. 392 e del codice civile in materia.

3. È escluso il giudizio arbitrale.

### **Art. 26 - SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Conduttore così come ogni altro onere accessorio inerente al contratto.

---

*È richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.*

*Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici si compone di n. quattro fogli per otto facciate intere e fin qui e viene sottoscritto come segue:*

*Il Locatore*

.....

*Il Conduttore*

.....

*Il Segretario Generale*

.....

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice civile si approvano specificamente le seguenti clausole del presente contratto: artt. 1 (oggetto), 2 (durata), 3 (canone), 4 (uso dell'immobile), 5 (strutture concesse al conduttore), 6 (attrezzature e arredi), 7 (riconsegna per fine locazione); 9 (gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile), 11 (addizioni e migliorie), 12 (requisiti per la locazione), 14 (gestione del personale), 17 (responsabilità del conduttore); 18 (assicurazioni), 20 (obbligo rilascio licenze), 22 (cessazione del contratto), 23 (clausole risolutive espresse), 24 (deposito cauzionale), 25 (controversie e foro competente), 26 (spese contrattuali).*

*Il Conduttore*

.....