

COMUNE DI BERZO DEMO

PROVINCIA DI BRESCIA

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. _____/2026

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A RIFUGIO ESCURSIONISTICO INTITOLATO "AI CADUTI DI TUTTE LE GUERRE" - LOC. "LOA".

L'anno 2026 addì _____ del mese di _____ in Berzo Demo (Bs) presso la residenza municipale, avanti a me, **TONSI dott. MATTEO**, Segretario Comunale del Comune di Berzo Demo (Bs), autorizzato per Legge, ai sensi dell'art.97 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii., a ricevere il presente atto, in forma pubblica amministrativa, in cui l'Ente è parte, sono comparsi i Signori:

- _____, nato a ___ (BS) il __.__.____, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente, che dichiara di intervenire - in forza delle specifiche disposizioni contenute nel Regolamento comunale sull'ordinamento degli Uffici e Servizi in materia di rappresentanza negoziale - esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Berzo Demo con sede in Berzo Demo (Bs), Piazza Donatori di Sangue, C.F. 00715580171, P.IVA 00575730981, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza del Decreto n.____/_____ del __.__.____ (di seguito denominato anche "Comune", "Locatore");
- _____, nato a _____ (____) il __.__.____, C.F. _____, che dichiara di intervenire in nome, per conto e nell'interesse della ditta "_____" con sede in _____ (____), Via _____ n.____, C.F. e P.IVA _____, che rappresenta nella sua qualità di Legale Rappresentante (di seguito

denominata anche “Locatario”).

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo. Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all’assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO CHE

- il Comune di Berzo Demo è proprietario, tra gli altri, dell’immobile adibito a rifugio escursionistico sito in loc. “Loa” intitolato “Ai caduti di tutte le guerre” e catastalmente individuato alla sez. NCT Foglio 13, Mappale 85, categoria catastale D/02 e Rendita Euro _____,___;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. __ del __.__.____ venivano determinati i criteri per l’indizione di dedicato bando pubblico per la concessione in locazione del suddetto immobile;
- con atto di Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n. __ del __.__.____ veniva approvato il Bando per la locazione dell’immobile adibito a rifugio escursionistico in Loc. Loa denominato “Ai caduti di tutte le guerre”, regolarmente pubblicato all’albo pretorio dell’Ente il giorno __.__.____, protocollo n. ____/2026;
- con Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n. __ del __.__.____ veniva formalmente approvato il Verbale di gara e formalizzata l’aggiudicazione provvisoria dell’asta pubblica per la locazione dell’immobile *de quo*;
- con Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n. __ del __.__.____ l’asta pubblica per la locazione dell’immobile in oggetto è stata aggiudicata in via definitiva;
- si rende pertanto necessario provvedere a regolare i rapporti tra le parti, disciplinando gli stessi mediante redazione e stipula di dedicato contratto di locazione;

Tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 (Oggetto del contratto)

Il Comune concede in locazione commerciale al Locatario, che accetta, l'immobile di proprietà comunale adibito a rifugio escursionistico ed intitolato "Ai caduti di tutte le guerre", sito in loc. "Loa" e catastalmente identificato alla sez. NCT Foglio 13, Mappale 85, categoria catastale D/02 e Rendita Euro _____, ____, come rappresentato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A), sottoscritta dalle parti.

Al Locatario è fatto espresso e tassativo divieto di sublocare il bene concesso in locazione e/o di cedere ad altri il presente contratto senza previo formale consenso da parte del Locatore, pena la risoluzione ipso iure del presente contratto.

Il rapporto locativo è disciplinato, oltre che dalle clausole del presente atto, dalle norme contenute nel Capitolato Speciale di Gestione, che si allega al presente contratto sotto la lettera C) per formarne parte integrante e sostanziale e del quale il Locatario dichiara di avere preso completa visione e di accettarne incondizionatamente ogni prescrizione.

Il bene concesso in locazione è dotato delle attrezzature e dotazioni dettagliatamente elencate all'interno del documento allegato sotto la lettera B), debitamente sottoscritto dalle Parti.

ART. 2 (Durata del contratto di locazione)

La durata del presente contratto di locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula dello stesso. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n.392/78, è prevista la facoltà di prorogare il termine di durata del presente contratto per eguale periodo (anni 6, sei), a condizione che il Locatario ne faccia formale richiesta al Locatore (a mezzo PEC o raccomandata A/R) almeno sei mesi prima la data di naturale scadenza e la controparte abbia

comunicato l'accettazione entro il termine di scadenza. È espressamente escluso il tacito rinnovo.

È riconosciuta al Locatario la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone comunicazione al Locatore, a mezzo PEC o mediante inoltro di lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno sei mesi.

ART. 3 (Canone di locazione)

Il canone di locazione è stabilito in Euro (_____ /) annui oltre IVA e dovrà essere corrisposto ordinariamente in due rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno solare.

Rispetto a tale cronoprogramma si stabiliscono due deroghe specifiche: per la prima annualità il Locatario è obbligato al versamento integrale della quota iniziale pari al 50% del canone di aggiudicazione contestualmente alla sottoscrizione del contratto, mentre per l'ultimo anno di locazione il saldo finale pari al 50% dell'annualità dovrà essere corrisposto improrogabilmente entro la data di scadenza naturale del rapporto locativo, al fine di garantire la regolarità dei flussi finanziari. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalle scadenze sopra indicate costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento del maggior danno e all'integrale incameramento della cauzione definitiva.

Il canone è altresì soggetto, con decorrenza 01.01.2027, alle specifiche disposizioni e condizioni di cui all'art. 3 del Bando di gara. In caso di recesso anticipato da parte del Locatario non avrà luogo alcun rimborso di spesa, né al Locatario, né all'eventuale subentrante nel contratto.

Qualora, per cause esclusivamente imputabili al Locatore o per imprevisti tecnico-burocratici dell'Ente, l'apertura effettiva dovesse slittare al mese di luglio 2026, il Comune riconoscerà al Locatario uno sgravio sul canone di locazione. Tale compensazione sarà calcolata proporzionalmente per le settimane di mancato utilizzo nel mese di giugno, prendendo come base il canone annuo offerto in sede di gara dividendo la quota mensile. Nulla sarà dovuto al Locatario a titolo di risarcimento danni o lucro cessante, oltre allo scomputo delle mensilità/settimane di canone.

ART. 4 (Obblighi del Locatore)

Sono a carico del Locatore tutte le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile così come definito all'interno del Capitolato Speciale di Gestione (Allegato C)

ART. 5 (Obblighi del Locatario)

Il Locatario non può cambiare la destinazione d'uso dell'immobile e non può apportare alcuna modifica allo stesso se non dietro formale autorizzazione scritta del Locatore, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Locatario.

Sono altresì per intero a carico del Locatario tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che emanando Norme dovessero intervenire in ordine allo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato al Locatore, lasciato libero e le migliorie ed addizioni apportate all'immobile resteranno a vantaggio del Comune, senza che il Locatario possa vantare indennizzo, rimborso o corrispettivo per gli stessi, salvo diversa e specifica valutazione del Comune, da formalizzare in apposito accordo.

Le eventuali spese per oneri accessori e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico del Locatario (spese per servizi rifiuti, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del

riscaldamento, la fornitura di altri servizi comuni). Sono a carico del Locatario le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 Codice Civile.

Il Locatario è custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso; lo stesso s'impegna a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro, pena la risoluzione del contratto senza risarcimenti per il recupero delle spese degli anni mancanti.

Il Locatario è l'unico responsabile della presentazione e del mantenimento della SCIA commerciale e sanitaria. La decadenza o sospensione di tali autorizzazioni, così come la mancata registrazione degli ospiti, costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione del contratto.

Il mancato rispetto degli standard qualitativi, dei periodi di apertura e degli obblighi di manutenzione ordinaria previsti nel Capitolato Speciale di Gestione comporterà l'applicazione delle penali pecuniarie ivi stabilite, secondo le modalità di contestazione previste dal medesimo atto.

ART. 6 (Garanzie)

Il Locatario ha regolarmente provveduto - così come specificamente previsto dal Bando di gara - al versamento, a titolo di deposito cauzionale, di una somma di pari a due annualità del canone annuo dovuto (come da assegno circolare/bonifico bancario/polizza fidejussoria n. _____ emesso da _____ il __. __. ____ e conservato presso gli Uffici dell'Ente), che verrà restituita/svincolata alla scadenza del presente contratto, previa verifica dello stato dell'immobile.

ART. 7 (Controversie)

Per eventuali controversie non risolte, è prevista la competenza del Foro di Brescia.

ART. 8 (Trattamento dei dati personali)

Tutti i dati personali comunicati dalle Parti sono lecitamente trattati sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par.1 lettera b) del Regolamento UE 679/2016. Con la sottoscrizione del presente Contratto ciascuna Parte dichiara di essere informata e acconsente all'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale che potranno essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione del presente contratto. Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

ART. 9 (Spese contrattuali)

Tutte le spese, diritti ed imposte inerenti la stipula del presente contratto e le dipendenti sono a carico del Locatario.

Del che io Segretario Comunale, su espressa richiesta delle parti, ho ricevuto e redatto il presente atto, composto di n. ___ facciate. Di questo ho dato lettura alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla volontà e pertanto lo approvano e confermano in ogni sua parte, sottoscrivendone con firma autografa. Io Segretario Comunale chiudo il presente contratto con l'apposizione della mia firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatario

Il Locatore

Sig. _____

L'Ufficiale Rogante

Dott. Matteo Tonsi