



COMUNE DI MONTE ISOLA

PROVINCIA DI BRESCIA



I Borghi
più belli
d'Italia

Borgo dell'anno 2007



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE “FRANTOIO” DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN LOCALITÀ CARZANO N. 28/b ADIBITO A FRANTOIO

Rep. n.----- del -----

Comune di Monte Isola – Località Siviano n.76 cap 25050 - Monte Isola (BS) CF 00830780177, rappresentato dal dott. Bernardi Alberto nato a Esine (BS) il 14.08.1994 (C.F. BRNLR794M14D434W) il quale agisce in nome e per conto del Comune di Monte Isola, che rappresenta per questo atto in qualità di Responsabile del Settore Amministrativo, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi ed in virtù del decreto sindacale di nomina n. 21 del 31.12.2025 di seguito denominato “**Locatore**”;

e

con sede in _____, via _____, C.F. _____ e P.IVA _____, rappresentato da _____, nato a _____ (____) il ____ (C.F. _____), nella sua qualità di _____, di seguito denominato, di seguito denominato “**Conduttore**”.

e congiuntamente denominate “**Parti**”

PREMESSO:

- che con atto di determinazione del Responsabile ____ n. ____ del _____, in esecuzione della deliberazione di _____ n.____ del _____, avente a oggetto “LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI IMMOBILE COMUNALE UBICATO IN LOCALITÀ CARZANO N. 28/b ADIBITO A FRANTOIO”, è stata avviata la procedura di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Carzano n. 28/b identificato catastalmente, sezione NCT, foglio 8, particella 86, subalterno 3, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico;
- che in data _____ è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. ____ giorni, dal _____ al _____, procedura per la locazione dell'immobile suddetto;
- che con atto di determinazione del Responsabile _____ n. ____ del _____, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, _____, con sede legale in/residente a _____ (____) alla _____, codice fiscale _____, partita iva _____, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all'offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all'avviso di asta pubblica,
- che con determinazione n.____ in data _____ del Responsabile Amministrativo, esecutiva ai sensi di legge, l'immobile è stato reso disponibile dal _____, nelle more della

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177



COMUNE DI MONTE ISOLA
PROVINCIA DI BRESCIA



Borgo dell'anno 2007

I Borghi
più belli
d'Italia



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

sottoscrizione del contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ubicato in località Carzano n 28/b identificato catastalmente sezione NCT, foglio 8, particella 86, subalterno 3. L'immobile si compone di: nr.3 (tre) locali, oltre allo spogliatoio/bagno, per una superficie complessiva di mq 120,00 (centoventi), comprensivo degli impianti annessi al medesimo e destinati alla molitura delle olive, all'imbottigliamento dell'olio ed all'etichettatura delle bottiglie (come da planimetria allegata).

L'immobile viene locato completo di certificato di agibilità e certificazione energetica.

L'immobile si compone di:

- n° 1 gruppo lavaggio matr. 3085 completo di elevatore a coclea con motorid., aspiratore foglie con motore- motov. bm100/3- vasca di scarico con pompa -quadro elettrico;
- n° 1 elevatore olive matr. 4074 completo di tramoggia di carico e motoriduttore;
- n° 1 gruppo frangigramolatore-decanter composto da frangitore inox matr. 5015 con motore - gramola inox divisa in tre matr. 6031 completa di motoriduttoreasometro - 2 resistenze 2000w- pompa - gruppo pompa monovite inox e motovariatore var 10 - decanter matr. 633 completo di frizione w20 - riduttore epicicloidale tipo 504°-r - mootore kw7,5 2p - quadro elettrico;
- n° 1 serbatoio inox con filtro;
- n° 1 trasportatore a coclea matr. 4079 completo di motore;
- n° 1 filtro a cartoni inox 20x20 a nr 40 piastre modello jolly
- n° 1 riempitrice inox a 4 bocchelli modello speedy oil;
- n° 1 serbatoio inox fondo conico capacita' 450 lt con valvole inox materiale di corredo
- n° 2 serbatoi inox fondo piatto capacita' 300 lt;
- n° 1 avvitatrice semiautomatica;
- n° 1 etichettatrice
- n° 1 cisternino da 80 litri in acciaio con piedistallo
- n°1 bilancia a pavimento elettronica coop.bilanciari mod.ev22 matr.n.162986 portata 150kg
- n° 1 transpallet (sollevatore) con bilancia
- n° 1 scaletta
- n° 1 pompa liverani
- n° 2 carrelli
- materiale vario minuto ed attrezzature varie
- n°3 serbatoi in acciaio da 50 litri e vari bancali in legno

Art. 2 Consegna

L'immobile è stato consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177



COMUNE DI MONTE ISOLA
PROVINCIA DI BRESCIA



Borgo dell'anno 2007

I Borghi
più belli
d'Italia



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____ e scadenza al _____ e sarà rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei) fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi mediante PEC ovvero, raccomandata A/R., al Comune entro 6 (sei) mesi dalla scadenza dello stesso.

Art. 4 Canone e Spese

Il canone annuo è pari ad euro € _____ per le annualità previste dall'art. 3 successive al 2026, da adeguare, per le successive annualità, secondo l'indice ISTAT, nella misura del 75% delle variazioni, e da versare in un'unica rata anticipata entro il 31.01;

Per l'annualità corrente, decorrente dal _____/2026 al 31.12.2026, il Conduttore si impegna a versare la somma complessiva di € _____ a titolo di canone di locazione come stabilito nella Determinazione dirigenziale n. _____ del _____

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Gli oneri accessori tutti (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, fornitura di servizi comunque denominati) sono a carico del conduttore.

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e ripristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi eventualmente installati. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non a seguito di apposita autorizzazione scritta del Locatore.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di risoluzione alla cessazione del contratto, il Conduttore – oltre a quanto previsto nel presente contratto – dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in



COMUNE DI MONTE ISOLA
PROVINCIA DI BRESCIA



Borgo dell'anno 2007

I Borghi
più belli
d'Italia



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

La consegna del frantoio e delle attrezzature connesse, avviene mediante redazione di apposito verbale, dal quale risulta lo stato delle cose prese in consegna dal gestore.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intendesse in futuro integrare l'immobile di ulteriori dotazioni e attrezzature, queste dovranno essere prese in consegna dall'appaltatore mediante la redazione di un apposito verbale di consegna che integrerà il precedente. Il gestore diviene responsabile di tali beni a partire dal momento della consegna e ne risponde al Comune secondo quanto previsto dal contratto e dalle norme vigenti in materia.

Alla scadenza del contratto, la riconsegna dell'immobile al Comune di Monte Isola dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti al fine di evidenziare lo stato delle cose restituite dal gestore e di individuare eventuali danni alle cose medesime.

Per quanto riguarda eventuali danni imputabili al gestore che venissero individuati successivamente alla stesura del verbale, l'Amministrazione Comunale è tenuta a comunicarne tempestivamente la natura e l'entità al concessionario.

Art. 6 Manutenzione ed Obblighi del Conduttore

Fatto salvo quanto eventualmente previsto dall'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione, la manutenzione ordinaria completa dell'immobile è a carico del conduttore.

Il Conduttore si obbliga a mantenere i locali oggetto di locazione, nonché i relativi impianti e pertinenze, in stato di ordine e buona manutenzione, utilizzandoli con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo la loro destinazione d'uso. Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa fiscale, urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. Il Locatore si riserva la facoltà di controllo, anche per il tramite di un proprio incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione del bene locato, con diritto di accesso ed ispezione dello stesso, anche secondo le modalità di cui all'avviso di asta pubblica per la locazione dell'immobile in questione.

Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile al Locatore o ai suoi incaricati ogniqualvolta ne venga fatta motivata richiesta.

Il conduttore dovrà aver stipulato all'atto della consegna dell'immobile le seguenti polizze assicurative:

- 1) polizza assicurativa civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00;
- 2) polizza incendio a garanzia del rischio derivante dalla gestione su un valore minimo pari ad € 500.000,00 comprensivo del valore dell'immobile;

Il conduttore è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il conduttore dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, dotando il personale di indumenti appositi e di mezzi di protezione individuale atti a garantire la massima sicurezza



COMUNE DI MONTE ISOLA

PROVINCIA DI BRESCIA



I Borghi
più belli
d'Italia

Borgo dell'anno 2007



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

in relazione alle attività svolte e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi.

Art. 7 Gestione e modalità di esercizio del frantoio

Il Conduttore si impegna a mantenere in esercizio la struttura e a garantirne l'apertura al pubblico con cadenza giornaliera per l'intero periodo di molitura e produzione (15.09 al 31.12). In particolare, il Conduttore dovrà:

- garantire l'orario di apertura del frantoio, dalle ore 8:00 alle ore 18:00, con possibilità di flessibilità in funzione delle quantità da molire;
- garantire la reperibilità telefonica per le prenotazioni nei giorni di apertura nella fascia oraria compresa tra le ore 8:00 e le ore 18:00;
- assicurare che le eventuali operazioni di imbottigliamento vengano effettuate al di fuori degli orari previsti per la molitura;

Il Conduttore, con particolare riferimento alle annate di massima produzione, potrà garantire il funzionamento del frantoio anche nelle fasce orarie serali e/o notturne, al fine di assicurare la continuità del servizio di molitura e di soddisfare tempestivamente le esigenze dell'utenza, evitando interruzioni o rallentamenti dell'attività produttiva. In tali circostanze, il Conduttore si impegna altresì a organizzare adeguatamente il personale e i turni di lavoro, al fine di assicurare la piena operatività dell'impianto per tutta la durata del periodo di raccolta, nel rispetto delle norme inerenti la sicurezza sul lavoro e i Contratti collettivi nazionali applicabili.

Art 8 Obblighi del Locatore

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche in materia di esercizi pubblici previste dalle norme vigenti, avendo ottenuto il permesso di costruire e l'agibilità, come per legge (atti depositati presso l'ufficio tecnico Comunale); dichiara altresì che l'immobile è in regola con le norme sulla prevenzione incendi.

Spetta al Locatore la manutenzione straordinaria dell'immobile non riconducibile ad uno scorretto utilizzo dei macchinari in dotazione o a manomissioni imputabili ad un errato esercizio dell'attività, che può essere effettuata previo accordo con il Conduttore, nonché le relative spese annuali per il primo avviamento dell'impianto.

Art. 9 Trasferimento di contratto a terzi

È fatto assoluto divieto al conduttore di cedere, anche parzialmente, il contratto a terzi, nonché di concedere in sublocazione o in subconcessione l'immobile.

Art 10 Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177



COMUNE DI MONTE ISOLA

PROVINCIA DI BRESCIA



I Borghi
più belli
d'Italia

Borgo dell'anno 2007



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;
- mancato pagamento di una delle rate previste all'art. 4;
- violazione degli obblighi di cui all'art. 6 e 7
- mancato possesso o perdita dei requisiti;
- mancata presentazione della SCIA;
- reiterata interruzione del servizio.

Art. 11 Cauzioni e Assicurazioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, un deposito cauzionale definitiva pari a euro € _____ (Euro _____) mediante costituzione di fidejussione n. _____ presso la Banca _____, depositata *Agli Atti* del Comune (prot.n. _____)/ bonifico bancario reversale n----- del----- alla tesoreria comunale.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto, ha consegnato copia delle polizze previste dall'art. 6 comma 6, unitamente alla quietanza del pagamento del premio, sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono interamente a carico del conduttore. La registrazione del contratto verrà effettuata a cura del Comune locatore.

Art. 13 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 14 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso la sede della società _____

Art. 15 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Brescia.

Art. 16 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177



COMUNE DI MONTE ISOLA
PROVINCIA DI BRESCIA



Borgo dell'anno 2007

I Borghi
più belli
d'Italia



I più bei borghi
della Terra



Associazione Nazionale
Città dell'Olio

-
- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
 - a quanto previsto dall'Avviso d'Asta approvato con deliberazione della giunta comunale n. _del _____, che si intende qui integralmente richiamato;

Art. 17 Disposizioni Finali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il Locatore, ai sensi del regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore 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 in materia.

Il Locatore/Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

In data -----, con protocollo n.-----, è stata acquisita la Segnalazione Certificata per l'Agibilità relativa all'immobile oggetto del presente contratto, comprensiva della seguente documentazione:

- documentazione di conformità degli impianti (impianto elettrico, impianto idrosanitario);
- attestato di prestazione energetica (APE);

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina del responsabile del servizio di aggiudicazione n. ----- del -----
- Verbale di immissione in disponibilità dell'immobile n.----- in data -----
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot.n.----- del -----
- Offerta economica;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Avviso d'asta approvato con deliberazione n.----- del -----

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto in forma digitale il _____ presso la Sede Municipale di Monte Isola.

Il Locatore
Comune di Monte Isola
Dott. -----

Il Conduttore

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177



COMUNE DI MONTE ISOLA
PROVINCIA DI BRESCIA



I Borghi
più belli
d'Italia

Borgo dell'anno 2007



*I più bei borghi
della Terra*



*Associazione Nazionale
Città dell'Olio*

Località Siviano n.76 - 25050, Monte Isola (BS)

www.comune.monteisola.bs.it

Tel: +39 030 98 25 226

Fax: +39 030 98 25 078

e-mail: segreteria@comune.monteisola.bs.it

P.E.C.: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

C.F.: 00830780177

P.IVA.: 00830780177