



Comune di Savioire dell'Adamello

Provincia di Brescia

ALLEGATO A)

Schema di contratto per la locazione di locali da adibire a negozio per la vendita di generi alimentari in Via Adamello n. 10 in Comune di Savioire dell'Adamello (BS)

Articolo 1 – Oggetto e finalità dell'appalto

- la locazione e gestione dei locali adibiti a negozio per la vendita di generi alimentari in Via Adamello n. 10 a Savioire nel comune di Savioire dell'Adamello con la formula dell'azienda commerciale al fine di erogare un servizio alla popolazione;
- l'offerta di un buon servizio di accoglienza a turisti e residenti;
- promuovere la conoscenza ei prodotti agro-alimentari della Valsavioire;

Articolo 2 – caratteristiche dell'immobile

Immobile individuato catastalmente sulla particella 109 Sub. 2 (da definire nuovo subalterno a seguito di variazione catastale a conclusione dei lavori di ristrutturazione) del foglio 20, sito in Via Adamello n. 10 a Savioire, nel comune di Savioire dell'Adamello (BS).

Dati tecnici:

Catasto Edilizio Urbano foglio 20 mappale 109 sub Sub. 2 (da definire nuovo subalterno a seguito di variazione catastale)

Classe energetica (in fase di predisposizione)

L'unità immobiliare posta al piano terra si compone di:

Locale da adibire alla vendita di generi alimentari

mq 40,20

Servizio igienico ad uso personale

mq 5,20

Vani complementari

mq 4,57

Impiantistica e funzionamento:

riscaldamento autonomo

impianto elettrico dedicato e derivato da quadro generale immobile - contabilizzazione mediante contatore puntuale

collegamento all'acquedotto comunale

collegamento alla fognatura comunale

certificato di agibilità

certificazione energetica

Articolo 3 – Obblighi del contraente

Gli obblighi del contraente prevedono:

- osservanza della normativa a carattere fiscale;
- osservanza di tutte le norme di sicurezza previste per legge;
- garantire l'apertura dell'esercizio commerciale:
 - periodo 10 gennaio – 14 giugno** apertura minima di mezza giornata 6gg settimana
 - periodo 15 giugno - 31 agosto** apertura minima dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 19 nei giorni feriali e dalle ore 9 alle ore 12 nei giorni festivi;
 - periodo 1 settembre - 15 dicembre** apertura minima di mezza giornata 6 gg settimana
 - periodo 16 dicembre – 9 gennaio** apertura minima dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 19 nei giorni feriali e dalle ore 9 alle ore 12 nei giorni festivi;
- utilizzare il locale e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinato;
- NON procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi e suppellettili interne, nonché delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- mantenere i locali e le attrezzature date in gestione ottime condizione;
- esporre i prezzi sui prodotti esposti;
- esporre materiale promozionale e informativo a titolo gratuito per la clientela;
- consentire le verifiche congiunte sulla gestione al personale comunale che ne abbia titolo per il ruolo ricoperto;

Comune di Savioire dell'Adamello Via San Marco, 19 – 25040 Savioire dell'Adamello (BS)

Tel. 0364.634131 – Fax 0364.634669 – e-mail: info@comune.savioire-delladamello.bs.it



Comune di Savio del Adamello

Provincia di Brescia

- rispetto delle finalità del bando di gara di cui all'articolo 1;

Articolo 4 – Oneri del contraente

Gli oneri del contraente prevedono:

- versamento del canone di locazione determinato in sede di aggiudicazione, aggiornato all'indice Istat dal 2° anno, nonché la cauzione pari a tre mensilità del canone a garanzia del rispetto di quanto dichiarato in sede di gara, da prestare in una delle forme previste dalla legge;
- acquisto delle attrezzature (grattugia-affettatrice, etc.) e tutto quanto ritenuto necessario allo svolgimento dell'attività che non sia presente all'atto di affidamento;
- sottoscrizione polizza responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione con un massimale unico minimo non inferiore ad € 1.000.000,00;
- sottoscrizione polizza incendio a garanzia del rischio locativo derivante dalla gestione su un valore minimo di € 350.000 per l'immobile e di € 50.000 per il contenuto;
- attuazione a proprie spese della manutenzione ordinaria e pulizia, con rilascio dei locali al termine del contratto tinteggiati, puliti ed in ordine;
- mantenimento in efficienza di quanto affidato di: opere murarie, infissi, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, attrezzature e arredi, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quanto danneggiato o usurato;
- garantire la custodia, la cura e la conservazione dei locali in condizioni di efficienza per tutta la durata del contratto;
- pagamento di tutte le spese relative alle eventuali forniture di energia elettrica, tari, servizio idrico ed ogni altra tassa o canone previsto dalla legge.

Articolo 5 – Obblighi ed Oneri del committente (Comune)

- polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi e incendio al valore della struttura ristrutturata;
- certificato di agibilità, pratiche catastali, certificazione energetica, collaudi e dichiarazioni di conformità degli impianti;
- manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti;
- esercitare il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, vigilando sulla gestione.

Articolo 6 – durata del contratto

La durata della locazione è stabilita in **6 anni (sei)** con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

È vietata la sublocazione.

L'affittuario può chiedere il rinnovo del contratto inoltrando richiesta 6 mesi prima della scadenza al protocollo comunale, l'Amministrazione può, senza obbligo, concedere l'autorizzazione al rinnovo previa una verifica della congruità del canone in vigore al momento e dopo un attento esame dell'esito della gestione.

Articolo 7 – canone a base d'asta

Il canone annuale della locazione a base d'asta è fissato in **€ 600,00** oltre all'iva di legge con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Il canone di locazione sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificata nell'anno precedente in ragione del 75%.

I pagamenti del canone verranno eseguiti in rate anticipate:

50% entro il 15/06 ed il 50% entro il 15/12 di ogni anno, per il primo periodo (data sottoscrizione contratto – 31/12/2025), la rata dovrà essere versata entro il 30 settembre 2025 – a seguire entro il 15.12 la rata anticipata del 1° semestre 2026.

Cauzione a favore del Comune di Savio del Adamello pari a **tre mensilità** del canone a garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali.

Articolo 8 – risoluzione e recesso del contratto

Il contratto potrà essere risolto da entrambi le parti contraenti, prima della scadenza naturale, previa comunicazione scritta con raccomandata a/r/pec, con preavviso di 3 mesi per:

- inadempienze degli obblighi contrattuali
- mancato pagamento delle rate relative al canone annuale alla scadenza fissata contrattualmente
- situazioni che rientrano nelle previsioni di cui all'articolo 1256 del codice civile, in quanto l'estinzione non è imputabile al titolare ma bensì ad eventi sopravvenuti ed imprevedibili e che pertanto si ritiene che il contratto possa essere risolto anticipatamente rispetto alla scadenza;

Sia al termine del contratto naturale che nel caso di risoluzione anticipata, **tutte le opere interne ed esterne, i complementi degli arredi fissi e le dotazioni della struttura, rimarranno acquisite al patrimonio comunale, senza che il locatario nulla possa pretendere, anche se autorizzato dal locatore.**



Comune di Savio del Adamello

Provincia di Brescia

Parimenti al termine della durata del rapporto contrattuale è espressamente esclusa ogni tipo di indennità da attribuirsi al gestore a titolo di perdita dell'avviamento o a qualsiasi altro titolo. L'aggiudicatario, rinuncia espressamente con la partecipazione alla presente gara a qualsiasi pretesa in merito.

Articolo 9 – soggetti ammessi alla selezione

Possono partecipare alla gara, se in possesso dei requisiti richiesti dal bando, persone fisiche e giuridiche (comprese le cooperative), le associazioni operanti senza scopo di lucro, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente l'attività ivi prevista.

Articolo 10 – requisiti richiesti

Gli interessati dovranno, a pena di esclusione, possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa (l.r. 6/2010).

In caso di società o organismo collettivo, i requisiti morali debbono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia.

Il locatario dovrà possedere i seguenti requisiti:

- 1) requisiti professionali previsti dalla normativa per la gestione di esercizi pubblici anche avvalendosi di un preposto
- 2) assolvimento degli obblighi scolastici
- 3) non abbia in corso procedure di fallimento
- 4) non sia incorso in sentenze di condanna esecutive o procedimenti penali in corso, che comportino l'impossibilità di contrattare con la pubblica Amministrazione.