

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'
DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR) E
PER L'ESERCIZIO DI VICINATO (VENDITA AL DETTAGLIO)
in via Vigole

ALLEGATO 1
BOZZA DI CONTRATTO

Rep. N. /2026

**CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PER
L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E
BEVANDE (BAR) E PER L'ESERCIZIO DI VICINATO (VENDITA AL DETTAGLIO) in via
Vigole**

Il giorno 2026 alle ore 11.00 presso la sede municipale del Comune di
Toscolano Maderno

da una parte

il **Comune di Toscolano Maderno** – c.f. 00839830171, p.i. 00581090982 -
rappresentato da....., nato a il, c.f.
....., domiciliato per la carica presso il Comune di Toscolano Maderno, Via
Trento n. 5, ai sensi dell'art. 107 - 2° comma lettere c) ed e) del TUEL enti locali
D.Lgs. n. 267/2000 e del Testo unico in materia di pubblico impiego n. 165/2001;

(di seguito *Comune*)

dall'altra

..... – c.f., p.iva – con sede in
....., rappresentata da, nato a

....., nella sua qualità di

(di seguito *Locatario*)

Premesso

1. Che il Comune di Toscolano Maderno è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, situato in via Vigole, a lato della sala civica comunale di Montemaderno, identificato al catasto fabbricati alla sez. MAD fg.18 part..... come meglio specificato nel bando pubblico;

2. Che il Comune, come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n.157/2026 intende procedere alla Locazione dell'immobile suddetto per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar) e per l'esercizio di vicinato (vendita al dettaglio);

3. Che a seguito della pubblicazione della *procedura ad evidenza pubblica per la locazione di un immobile di proprietà comunale per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar) e per l'esercizio di vicinato (vendita al dettaglio), in via Vigole* – approvata con determinazione dell'Ufficio Patrimonio n..... RG del/2026, - è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;

4. Che con determinazione dell'Ufficio Patrimonio n..... RG del 2026 si è provveduto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile alla ditta e all'approvazione del presente contratto;

5. . Sono stati acquisiti i certificati del Casellario Giudiziale Presso il Tribunale di Brescia in data, ns. prot. dai quali risulta esito nullo. Sono stati acquisiti i certificati dei carichi pendenti presso il Tribunale di Brescia in data – ns. prot. per gli stessi soggetti, dai quali risulta esito nullo.

Tanto premesso

Si stipula e si conviene

1. Premesse

Le premesse e gli atti ivi citati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Oggetto del contratto

Il Comune, così come sopra identificato, dà in locazione un immobile comunale ad uso bar e vendita al dettaglio sito in via Vigole, identificato catastalmente alla sez. MAD fg.18 part....., collocato nel terreno identificato alla part. 3815 e confinante con le part. 2939 e 5178, anch'esse di proprietà comunale.

Il fabbricato è costituito da un unico locale, ad un piano, dotato di servizio igienico e vano tecnico accessibile dall'esterno, della superficie lorda di circa 140 mq con una superficie utile ad uso bar/negozio di circa 70 mq e 53 mq di portico;

La locazione comprende anche lo spazio pertinenziale dell'edificio, costituito da una striscia di terreno della larghezza di circa 3 m sui lati S-O e N-E, 2 m sul lato N-O, come indicato nella planimetria catastale.

Il Comune, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del Locatario.

L'immobile viene dato nello stato di fatto- privo di arredi ed attrezzature- e di diritto in cui si trova, che il Locatario dichiara essergli ben noto.

Lo stesso dovrà mantenere ed usare l'immobile locato con diligenza, per sé e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della parte conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in

cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del Locatario stesso a titolo di dolo o colpa grave e con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

3. Scopo della locazione

Lo scopo della locazione è dotare la frazione di un esercizio commerciale di cui è carente, ad uso bar e vendita al dettaglio di generi, alimentari e non, di prima necessità.

4. Durata

La durata della locazione del comodato gratuito è stabilita in **anni 6 (sei)** con inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto, ovvero dal giorno e scadenza il e potrà essere rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 e s.m. ed i., salvo disdetta delle parti.

5. Canone di locazione e acquisto arredi

Il canone di locazione è convenuto in € (Euro/00) **annui più Iva 22% di legge**, come offerto in sede di gara, soggetto ad adeguamento secondo l'indice ISTAT per le successive annualità; tale importo sarà ridotto al 50% per il primo anno per consentire l'avvio della gestione.

Le spese d'investimento per gli arredi fissi (bancone bar e scaffalature), che resteranno di proprietà comunale al termine della locazione, saranno scomputate dal canone, previa presentazione di regolare documentazione di acquisto, nella misura del 50%, fino ad un rimborso massimo di euro 15.000,00.

Il pagamento del canone di locazione decorre dalla data di consegna dei locali, a prescindere dall'effettivo termine di inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il conduttore corrisponderà il canone di locazione in **rate trimestrali anticipate** a seguito dell' emissione di fattura da parte del Comune.

In caso di ritardo nel pagamento della rata trimestrale, il locatore pagherà gli interessi legali aggiuntivi all'importo della rata. Previa messa in mora a mezzo raccomandata A/R o PEC, l'ulteriore ritardo nel pagamento darà luogo alla risoluzione del contratto.

6. Facoltà di recesso

E' data facoltà al locatario di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Comune mediante lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi del comma 7, dell'art. 27 della Legge 392/78, senza dover corrispondere alla controparte alcunché a titolo di penale né tantomeno indennizzi o risarcimenti di sorta.

7. Sublocazione e cessione del contratto

E' fatto assoluto divieto di sublocare i beni locati, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del Conduttore.

L'eventuale affitto di ramo d'azienda dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, previa richiesta formale, che dovrà verificare l'idoneità del cessionario, quindi i requisiti di carattere generale e di qualificazione previsti dal bando.

Il cessionario dovrà rispettare tutti i termini previsti dal contratto stipulato con l'aggiudicatario e previsti nel progetto da quest'ultimo proposto.

8. Clausole risolutive

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;

- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 6 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'immobile;
- mancato rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte;

9. Codice di comportamento

Il Conduttore dovrà attenersi, personalmente e tramite il personale preposto, agli obblighi di condotta, per quanto compatibili, previsti dal codice di comportamento adottato da questo ente, che dichiara di conoscere ed accettare. La violazione degli obblighi derivanti dal citato codice comporta la risoluzione del contratto. In caso di violazione di taluni degli obblighi, il funzionario competente, accertata la compatibilità dell'obbligo violato con la tipologia del rapporto instaurato, provvederà alla contestazione, assegnando un termine di 15 giorni per la presentazione delle giustificazioni. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la risoluzione del rapporto è disposta con provvedimento del funzionario del settore competente, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto al risarcimento dei danni, anche all'immagine.

10.Prevenzione della corruzione

Ai fini dell'applicazione dell'art, 53, comma 16 ter, del D.lgs. 165/2001 ed in ossequio alle disposizioni contenute nel Piano della prevenzione della corruzione adottato dall'Ente, il Conduttore dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque di non aver attribuito incarichi ad ex-dipendenti che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione affidataria nel corso del triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro. Dichiara inoltre di essere edotto che i contratti

conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con la pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con l'obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti o accertati ad essi riferiti.

11. Responsabilità, cauzione e polizza assicurativa

Il Conduttore è costituito custode dei locali e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il gestore esonera inoltre espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, a eventuali lavoratori od operatori o a terzi frequentatori dell'immobile, provocati da fatti od omissioni imputabili al comodatario stesso o da qualsiasi attività, anche manutentiva, svolta all'interno dei locali locati.

Il conduttore ha stipulato, a garanzia degli obblighi assunti, **garanzia fideiussoria definitiva**, pari al 5% del canone lordo offerto per l'intera durata (Il primo anno il canone applicato sarà pari al 50% del canone annuo offerto, ai sensi degli artt.9 e 12 del bando di gara) n. del per un valore di € presso la compagnia, P.iva.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune 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 Comune proprietario.

Il Locatore darà adesione allo svincolo della garanzia soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra Locatore e parte Conduttrice i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni imputabili al Conduttore per il fatto dei quali il Locatore debba risponderne.

L'Amministrazione comunale ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per

reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza ricorrere a diffida o a procedimento giudiziario.

Il conduttore ha inoltre stipulato **polizza assicurativa** di responsabilità civile terzi RCT/RCO, contratta con primaria società– - la Polizza n., avente validità e decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente accordo, a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione dell'attività svolta, con un massimale unico per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00.

Detta polizza deve coprire anche il rischio per: morte, lesioni dell'integrità fisica e qualunque altro danno a persone – compresi i rappresentanti dell'Amministrazione autorizzati ad accedere agli impianti, attrezzature, immobili e luoghi oggetto del presente accordo nonché i minori assistiti, gli utenti privati, gli operatori a qualunque titolo e qualsiasi soggetto terzo – e/o ad animali e/o a cose , comunque imputabili a responsabilità del gestore e/o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente, o terzi; i danni sopra descritti di cui si sia avuta conoscenza sia durante che dopo la scadenza del presente contratto.

Compete al gestore la stipulazione di polizza "incendio per il rischio locativo", estesa al ricorso terzi , tenuto conto del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile e dei beni mobili presenti, con massimale non inferiore a € 250.000,00, emessa da primaria compagnia di assicurazione e avente validità e decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

Tutti gli oneri relativi alla stipulazione delle suddette polizze assicurative restano a totale ed esclusivo carico del gestore; eventuali franchigie, scoperti e/o limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale ed esclusivo carico del gestore.

Tutte le polizze devono essere mantenute in vigore per l'intera durata del presente

accordo, devono essere automaticamente rinnovabili e copia delle medesime deve essere consegnata all'Amministrazione contestualmente alla firma del presente accordo; nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente all'Amministrazione per i beni immobili e mobili, di proprietà della medesima; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o ad animali e/o a cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del gestore;

Il gestore dovrà ogni anno, per tutta la durata del contratto, consegnare all'Amministrazione copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.

Per pretese risarcitorie che fossero comunque avanzate direttamente nei confronti del Comune, quest'ultimo avrà diritto ad azione di rivalsa nei confronti del gestore, che si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali assegnati per accertarsi della buona conservazione e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale e di legge.

12.Spese ed oneri

Il locatario potrà utilizzare gli impianti in locazione e le relative pertinenze unicamente come bar e rivendita al dettaglio di generi di prima necessità;

Sono a carico del locatario:

1. l'intestazione delle utenze necessarie al funzionamento dell'immobile in via Vigole, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, e successivamente il pagamento di tutte le utenze e tasse;
2. la pulizia e manutenzione ordinaria dei locali e dell'area immediatamente circostante il bar e identificata in mappa, nonché della fascia di terreno inerbito e parzialmente occupato dal parco giochi, collocata di fronte all'ingresso, di circa 580 mq e identificata al catasto terreni alla part. 5178 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: taglio erba circa 10 annui, secondo necessità, sistemazione e ricarica annuale con ghiaia nell'area a parcheggio, se necessario, rimozione erba e pulizia);
3. la gestione degli ulivi nella striscia di terreno di fronte al bar, part. 5178, (potatura e raccolta dei frutti) dopo il 31/08/2029 (fino a quella data sono di competenza del Comune);
4. la stipula di apposita polizza assicurativa e cauzione definitiva di cui all'art.11 del presente contratto;
5. l'apertura dell'esercizio tutto l'anno (non limitata alla stagione primavera/estate), salvo le chiusure ordinarie per manutenzioni e per ferie per massimo 60 gg totali e complessivi, più i riposi settimanali ordinari. I giorni e orari stabiliti per l'apertura andranno comunicati all'ufficio commercio/SUAP;
6. l'allestimento del locale, con una dotazione minima: il bancone del bar con l'attrezzatura necessaria all'attività, otto/dieci tavoli con sedie e gli scaffali necessari all'esposizione della merce per la vendita al dettaglio;
7. l'applicazione scrupolosa delle proposte gestionali oggetto del progetto di gestione (offerta tecnica).

8. il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico;
9. l'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente, del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria, e il versamento dei contributi previdenziali assistenziali e assicurativi;
10. la vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento degli impianti o alle attività che vi si svolgono;
11. il pagamento del canone annuo offerto in sede di gara, da corrispondere in rate trimestrali anticipate;
12. segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto, riscontrato nel funzionamento degli immobili, esclusi dalla sua competenza manutentiva;
13. rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie sulla sicurezza, di ordine pubblico, ecc...

E' vietata l'installazione di impianti riconducibili a slot machine, VLT o altre apparecchiature similari

Sono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà comunale e l'eventuale realizzazione di nuove opere o allestimenti di iniziativa comunale.

13. Ispezione dell'immobile

Il Comune potrà ispezionare l'immobile locato dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta (lettera, pec o mail) almeno due giorni prima della visita. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al Comune la possibilità di ispezionare gli immobili senza alcun preavviso.

14.Nullità di eventuali modifiche non risultanti da atto scritto

La locazione de quo è disciplinata dal presente atto, dall'avviso pubblico del-prot. con relativi allegati, dal provvedimento di aggiudicazione definitiva determinazione n..... RG del e dai conseguenti atti depositati presso il Comune di Toscolano Maderno, atti tutti ben noti al Gestore.

15.Modifiche agli immobili locati

Ogni modifica agli immobili locati dovrà essere autorizzata in forma scritta dal Comune, prendendo atto il gestore della sussistenza del relativo vincolo gravante sugli immobili, e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della convenzione, ma potrà essere realizzata esclusivamente a carico del locatario. Tutte le opere di miglioria apportate agli impianti resteranno acquisite alla proprietà del Comune senza diritto a rimborsi o indennizzi.

16.Registrazione del contratto

Le spese per la stipula e registrazione del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

17.Controversie

Per ogni controversia è competente il Giudice ordinario. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia. E' escluso il deferimento ad arbitri.

Letto, confermato e sottoscritto.

Toscolano Maderno, lì .../.../2026

PER IL LOCATARIO

PER IL COMUNE

.....

.....

