



**COMUNE di TRENZANO**  
**(Provincia di Brescia)**  
**Area Servizi Tecnici**  
**Ufficio LL.PP.**

Via Vittorio Emanuele II, 3 – tel. 030/9709300  
[www.comune.trenzano.bs.it](http://www.comune.trenzano.bs.it) - [protocollo@pec.comune.trenzano.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.trenzano.bs.it)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL BAR**  
**DEL PARCO DI COSSIRANO**

**ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'**

Il presente ha per oggetto la locazione del bar del Parco di Cossirano sito in Trenzano (BS) Via Don Zambetti con annessi locali di pertinenza.

L'immobile è identificato al N.C.T., foglio 9 mappale 678, oltre alla porzione di mappale 677 (plateatico) individuati in colore rosso nelle planimetrie allegate.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile viene consegnato parzialmente arredato (si allega verbale di consistenza degli arredi). La fornitura di ulteriori arredi è a carico del Locatario.

**ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione è fissata in anni quattro con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, con opzione di proroga per ulteriori quattro anni. Nel caso in cui il Comune di Trenzano non intenda avvalersi dell'opzione di proroga, alla data di scadenza il contratto cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria la comunicazione di disdetta. Potrà essere concessa unicamente una proroga tecnica della locazione nelle more dell'espletamento della successiva gara. Il Comune di Trenzano si riserva la facoltà di interruzione anticipata della presente locazione, senza che il locatario nulla possa pretendere. La locazione dovrà essere condotta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività esercitate, con particolare riguardo all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica, nonché dell'ordine pubblico. Dovranno, inoltre, essere rispettate tutte le norme vigenti. L'organizzazione della gestione deve essere improntata ai criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canoni di correttezza e cortesia. Il locatario è tenuto ad intrattenere rapporti proficui con l'Amministrazione Comunale dando la massima disponibilità alle richieste di servizi e collaborazioni.

**Art. 3 CONSEGNA DEI LOCALI**

Il Comune consegna la struttura e le attrezzature nello stato in cui si trovano. Di tale consegna verrà redatto apposito verbale, che sarà sottoscritto da un rappresentante del locatario e da un referente dell'Area Servizi Tecnici. Con la firma del verbale di consegna il locatario riconosce che i beni immobiliari e mobiliari affidati in locazione sono in buono stato di efficienza e conservazione ed adeguati all'utilizzo ed ha l'obbligo di restituire i beni nelle stesse condizioni di efficienza e conservazione in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso.

Al termine del contratto la locazione potrà asportare quanto di sua proprietà, ripristinando lo stato dei locali e riconsegnandoli previo verbale di verifica dello stato dei luoghi.

Il locatario, alla scadenza del contratto, non potrà chiedere compenso relativo all'avviamento del servizio.

**Art. 4 ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE**

Il locatario dovrà farsi carico di ogni onere connesso per l'avvio dell'attività e per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla normativa vigente. Il locatario è gestore con propria ed autonoma organizzazione di mezzi, a proprio rischio e proprie spese, dell'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande oggetto della locazione. Egli è tenuto all'osservanza di tutte le regole che tale attività comporta, con impegno ad

esporre il listino dei prezzi. Tutti gli adempimenti burocratici (licenze, allacci utenze, autorizzazioni, nulla osta e simili) oggetto di locazione. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività dovranno essere intestate al Locatario, il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali, restando il Locatore estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra lo stesso, gli ospiti della struttura e i fornitori. Il Locatario dovrà presentare al SUAP comunale apposita SCIA nel rispetto delle prescrizioni normative nazionali e regionali in materia, oltre che delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria ed edilizie. Alla scadenza della locazione il locatario produrrà la dovuta comunicazione di cessata attività come previsto dalla normativa vigente.

Vige l'assoluto divieto di installazione di apparecchi da intrattenimento non previsti dall'art. 10 comma 7 del T.U.L.P.S.

#### **Art. 5 - ORARIO**

L'esercizio del bar dovrà garantire l'apertura al pubblico come segue:

- **da giugno a settembre compreso**  
dal lunedì alla domenica dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle 16.00 alle ore 23.00;
- **da ottobre a maggio compreso**  
dal lunedì al sabato dalle ore 16.00 alle ore 20,00;  
la domenica dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16,00 alle ore 20.00.

Può essere osservato un giorno di chiusura a scelta del locatario nelle giornate dal lunedì al giovedì, da comunicare al locatore.

È facoltà del locatario ampliare l'orario di apertura.

Ogni modifica degli orari dovrà essere concordata con l'Amministrazione.

#### **ART. 6 - INTROITI**

Gli introiti derivanti dalla gestione dell'attività di bar oggetto di locazione spettano interamente al Locatario.

#### **ART. 7 - PUBBLICITA'**

Il Locatario gestirà a proprio favore ogni forma di pubblicità all'interno dell'immobile, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità alle prescrizioni tecniche che dovranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale tramite il competente ufficio.

Il Locatario garantisce spazi pubblicitari idonei in forma gratuita all'Amministrazione per l'affissione da parte della stessa di materiale informativo pubblicitario il cui mantenimento non sia in contrasto o, comunque, di nocimento per l'attività commerciale svolta dal Locatario.

E' fatta salva l'imposta sulla pubblicità, se dovuta, che dovrà essere versata secondo la normativa e le tariffe in vigore al momento.

#### **ART. 8 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione è pari ad € ..... oltre IVA al 22%, come da offerta in sede di gara. Il canone annuo è da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di uguale importo, con pagamento entro il giorno 10 del mese precedente a quello di riferimento, il primo canone deve essere versato al momento della sottoscrizione del contratto.

A partire dalla seconda annualità i suddetti corrispettivi dovranno essere adeguati in relazione alla variazione assoluta, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

È ad esclusivo rischio del Locatario l'effettivo svolgimento dell'attività senza nessuna possibilità di diminuzione del canone.

#### **ART. 9 - ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Sono posti a carico del Locatario gli oneri derivanti da:

- installazione di quanto necessario per l'esercizio della somministrazione. La fornitura e l'installazione delle attrezzature degli arredi sono a carico completo del Locatario, salvo approvazione preventiva da parte del Comune di eventuali lavori da eseguire;

- pulizia dei locali oggetto di locazione a propria cura e spese;
- manutenzione ordinaria della struttura e delle attrezzature;
- intestazione dei contratti delle varie utenze (energia elettrica, gas, acqua);
- spese derivanti dallo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e/o assimilati agli urbani;
- diretta intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento;
- oneri relativi ai diritti di segreteria e sopralluoghi degli organi tecnici I.S.P.E.S.L..

#### **ART. 10 - PERSONALE**

Il Locatario dovrà assicurare il servizio ed il funzionamento del bar con proprio personale e/o organizzazione. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale dipendente e/o utilizzato per il funzionamento della struttura sono a carico del Locatario che ne è il solo responsabile. È escluso ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Il Locatario dovrà comunicare i recapiti di un responsabile reperibile.

#### **ART. 11 - RESPONSABILITÀ**

Il Locatario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio. È, inoltre, responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della locazione, sotto il profilo civile. Il Locatario dovrà sottoscrivere e depositare in Comune apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile per un massimale di almeno euro 1.000.000,00 per sinistro nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune di Trezano, per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio, anche di somministrazione di alimenti e bevande, o in conseguenza dell'attività espletata, con riferimento alla struttura e a tutte le aree date in locazione. La polizza dovrà contenere la rinuncia al diritto di surroga da parte della compagnia nei confronti del Comune di Trezano incluso amministratori, dipendenti e collaboratori a vario titolo.

Detta assicurazione dovrà essere valida almeno fino alla fine del settimo mese successivo alla scadenza del periodo di validità della locazione.

Il Locatario dovrà inoltre stipulare e mantenere operativa per tutta la durata della locazione apposita polizza incendio (fulmine, esplosione, implosione, scoppio e garanzie accessorie) per capitali adeguati al valore dei beni mobili propri del Locatario prevedendo anche la garanzia "rischio terzi" per un importo non inferiore ad euro 250.000,00. La polizza dovrà contenere la rinuncia al diritto di surroga da parte della compagnia, salvo il caso di dolo, nei confronti del Comune di Trezano incluso amministratori, dipendenti e collaboratori a vario titolo.

Le polizze dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale che ne potrà richiedere la modifica.

Al Locatore dovrà essere inviata copia delle quietanze regolarmente pagate alla Compagnia nei termini contrattuali, entro 15 giorni dal giorno di pagamento. Il Locatario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che venissero danneggiati.

#### **ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Al locatario compete la manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature oggetto di locazione. La manutenzione ordinaria della centrale termica rimane al Comune in quanto la stessa serve anche altri locali; il Locatario rimborserà al Comune la quota parte delle spese di manutenzione ordinaria di competenza.

#### **ART. 13 – MIGLIORAMENTI E MODIFICHE IMPIANTISTICHE**

Il Locatario potrà eseguire opere e/o interventi di miglioria e modifiche impiantistiche che eccedano l'ordinaria manutenzione, soltanto previo consenso dell'Amministrazione concedente, e dovrà da questa essere autorizzata mediante approvazione del relativo progetto presentato dal Locatario, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente. Tutte le opere e/o interventi di cui sopra, al termine della locazione, faranno parte del patrimonio comunale, senza diritto ad alcun indennizzo connesso,

direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi e a tal fine il soggetto gestore approva apposita clausola di accettazione di tale condizione rinunciando contestualmente alle eventuali azioni previste nell'art. 2041 del Codice civile. Per gli eventuali lavori autorizzati dovranno essere consegnate al Comune le necessarie dichiarazioni di conformità ed avviate le pratiche agli uffici competenti ove previsto.

#### **ART. 14 - ONERI DEL COMUNE**

Al Comune di Trezano competono:

- la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti tecnologici, intendendosi esclusivamente interventi necessari per conservare agli immobili la loro destinazione d'uso e per assicurare la stabilità della struttura.
- l'assicurazione dei locali oggetto di locazione contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivante dalla proprietà.

Qualora i lavori di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza delle manutenzioni a carico del Locatario o per riparare danni causati da azioni dolose, verrà dato corso alle procedure di rito per ottenere il risarcimento da parte degli autori del danneggiamento.

#### **ART. 15 - VIGILANZA E CONTROLLI**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti, anche in sede di gara;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione dei locali, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

Con riferimento ad ogni anno solare il Locatario deve presentare entro il 31 gennaio dell'anno successivo, al Comune di Trezano, l'elenco dei lavori di manutenzione ordinaria effettuati nell'annualità conclusa;

#### **ART. 16 - DIVIETO DI SUB LOCAZIONE**

E' fatto espressamente divieto al Locatario di cedere in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma, il presente contratto di locazione, pena la decadenza del contratto.

#### **ART. 17 - ESECUZIONE D'UFFICIO**

Nel caso di inadempimento del Locatario alle obbligazioni previste dalla presente locazione, il Comune, dopo aver formalmente intimato al Locatario medesimo l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento del bar con rivalsa dei relativi costi nei confronti del Locatario.

#### **ART. 18 - PENALI**

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dal presente contratto comporteranno l'applicazione di penali economiche che verranno applicate dal Comune secondo la gravità delle inadempienze stesse, da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 1.000,00. Il Comune contesterà mediante lettera raccomandata A/R o PEC le inadempienze riscontrate assegnando un termine, non inferiore a 15 giorni, per la presentazione delle controdeduzioni e memorie scritte.

A seguito di valutazione delle controdeduzioni e memorie il Comune determinerà l'importo della penale.

A titolo indicativo e non esaustivo, potranno essere applicate le seguenti penali:

- per ingiustificata chiusura della struttura, una penale di euro 300,00 per giornata, fatte salve ulteriori responsabilità;
- per mancata o ritardata esecuzione delle opere di manutenzione programmata entro i termini richiesti per l'esecuzione dei lavori a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di euro 200,00 per ogni inadempienza contestata e per ogni giorno di ritardo o non esecuzione;

- per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di euro 200,00 fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- per mancato positivo riscontro alle lamentele dell'utenza per le quali è stata verificata la giusta causa da parte dell'Amministrazione Comunale, euro 100,00 per ogni singolo caso.

#### **ART. 19 - GARANZIA DEFINITIVA**

Il Locatario ha costituito una garanzia definitiva di € 2.880,00 (pari al 10% dell'importo totale della locazione). La garanzia è stata costituita mediante fidejussione bancaria rilasciata dal ..... spa con sede in Via ....., 1, ..... (BS), contenente:

- la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice Comune di Trezano;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del Codice civile.
- la garanzia resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale. La garanzia definitiva si intende prestata a tutela:

- a) dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto e della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere obbligatorie di manutenzione;
- b) dell'eventuale risarcimento di danni derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;
- c) del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la locazione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Locatario. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la garanzia risultasse insufficiente. Il Locatario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la garanzia di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

#### **ART. 20 - RECESSO PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE**

Il locatario ha l'obbligo di proseguire la locazione per tutta la durata del contratto, salvo cause di forza maggiore o altra situazione non imputabile al Locatario. L'Amministrazione comunale ha il diritto, ai sensi dell'art. 21-sexies della legge n. 241/1990, di recedere unilateralmente dal contratto per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, con un preavviso di 90 giorni consecutivi comunicato con lettera raccomandata A/R o PEC. In caso di recesso, la struttura oggetto della presente locazione dovrà essere riconsegnata nella piena e incondizionata disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data fissata.

#### **ART. 21 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dalla presente locazione e da quanto dichiarato in sede di gara, se non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la garanzia definitiva prestata dal Locatario, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi della locazione della struttura con maggiori oneri per il Comune. Alla risoluzione potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni. Sono comunque causa di risoluzione del contratto:

- gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il Locatario con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale;
- gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli ospiti e dei lavoratori, per l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei propri dipendenti;
- qualora nella gestione si verificassero situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica;
- sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del Locatario;

- la dichiarazione di fallimento del Locatario;
- la sub locazione totale o parziale del presente contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del Locatario;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva, impossibilità della prestazione da parte del Locatario per causa a lui non imputabile;
- la mancata reintegrazione della garanzia definitiva a seguito dei prelevamenti operati dal Comune per fatti connessi con l'esecuzione del contratto;
- gravi e continuate violazioni da parte del Locatario degli obblighi derivanti dalla presente locazione.

La locazione può essere, altresì, risolta anticipatamente con il consenso delle parti, previa concordata regolazione dei rapporti pendenti.

#### **ART. 22 - SOSTITUZIONE DEL LOCATARIO**

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del Locatario a causa di risoluzione del contratto o rinuncia alla locazione, l'Amministrazione comunale si riserva, alternativamente, di assegnare la locazione al concorrente che segue in graduatoria ovvero procedere a nuova assegnazione.

#### **ART. 23 - CONTROVERSIE**

Il Foro di Brescia è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente locazione.

#### **ART. 24 - LEGGI E REGOLAMENTI**

Per tutto quanto non previsto nel contratto di locazione, si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice civile e dalle vigenti normative in materia. Il Locatario sarà, altresì, tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato, in particolare in materia di igiene e pubblica sicurezza.

#### **ART. 25 - CONTRATTO E SPESE RELATIVE**

Il contratto viene stipulato in forma di scrittura privata. Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse, sono a carico del Locatario.

Trenzano, 00/00/2023

Il Locatore

Il locatario

arch. Irene Fiorini