

COMUNE DI PONTOGLIO (PROVINCIA DI BRESCIA)

CODICE FISCALE 00692230170 P. IVA 00575200985,

REP. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCALE BAR E BOCCIODROMO

DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DAL 15/04/2026 AL

14/04/2032 RINNOVABILE PER ULTERIORI SEI ANNI.

L'anno _____, addì _____ del mese di
_____ (___/___/___), _____ **non festivo**, in
Pontoglio e nella Residenza Municipale:

Tra i signori:

_____, nat_ a _____ (___) il ___/___/_____,
codice fiscale _____, che dichiara di
intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per
conto e nell'interesse del Comune di Pontoglio (Bs),
piazza XXVI Aprile n. 16, codice fiscale 00692230170 e
partita IVA 00575200985, che rappresenta nella sua
qualità di _____, di
seguito nel presente atto denominato semplicemente
"Comune", giusto decreto sindacale n. ___/___ del
___/___/___;

_____, nat_ a _____ (___) il ___/___/_____, codice
fiscale _____, residente a _____ (___) in via
_____, in qualità di titolare Firmataria
della ditta _____, con sede legale a

_____ (___), in via _____, codice fiscale _____ e partiva IVA _____, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia con la qualifica di _____ (_____) il __/__/____, di seguito nel presente atto denominat_ per brevità "Conduttore".

PREMESSO CHE

- con determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa ed Affari generali n. ___ del __/__/____ è stato approvato lo schema di avviso esplorativo per indagine di mercato per l'affidamento della conduzione in locazione del locale bar e bocciodromo del centro sportivo comunale per il periodo dal 15/04/2026 al 14/04/2032 rinnovabili per ulteriori 6 anni;

- a seguito dell'espletamento della procedura, con determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa ed Affari Generali n. ___ del __/__/____, la locazione è stata aggiudicata alla _____, residente in _____, in Via _____;

CIÒ PREMESSO

Tra le parti come sopra individuate **SI CONVIENE E SI STIPULA** quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO.

1. Il Comune di Pontoglio come sopra rappresentato,

affida alla ditta _____ che accetta, la conduzione in locazione del locale bar e del bocciodromo (con l'area verde di via Piave e quella interna al parcheggio di via Piave, limitrofa al bocciodromo) ubicati all'interno del Centro Sportivo Comunale, come meglio identificati nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

2. La struttura è composta da:

- Locale bar;
- Bagni ad uso promiscuo con il Centro Sportivo;
- Bocciodromo: n. 2 campi da gioco;
- Area verde di pertinenza (con l'area verde di via Piave e limitrofa al bocciodromo).

3. La struttura viene consegnata al conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di affidamento della conduzione in locazione. Alla consegna verranno redatti in contraddittorio un verbale di ricognizione ed un inventario dei beni di proprietà comunale in dotazione presso la stessa, da sottoscrivere da parte del Conduttore medesimo e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale.

4. Alla naturale scadenza o al cessare a qualsiasi titolo della locazione, la struttura con tutte le migliorie, attrezzature, impianti, arredi e mobilio

come risulterà dal più aggiornato stato di consistenza d'uso, dovrà essere riconsegnata al Comune proprietario, previa verifica dello stato dei beni. Ogni danno accertato comporterà per il conduttore, oltre al pagamento dei costi necessari a ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

5. Ogni miglioria apportata ricadrà nella piena proprietà del Comune di Pontoglio con rinuncia del conduttore ad avanzare qualsiasi richiesta di indennizzo o corrispettivo in merito.

6. La locazione del bar e del bocciodromo ha la finalità di valorizzare la funzione sociale e di centro di aggregazione dell'impianto sportivo comunale annesso nei confronti della cittadinanza pontoghiese.

ART. 2 - DURATA.

1. La locazione avrà durata pari ad anni 6, con decorrenza dal 15/04/2026 al 14/04/2032, rinnovabili per ulteriori 6 anni qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC), almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC)

entro un mese dalla data di ricezione della richiesta.

È escluso il rinnovo tacito.

2. In caso di rinnovo, lo stesso decorrerà dal primo giorno successivo a quello di scadenza della precedente locazione, con l'osservanza delle medesime norme e modalità indicate nel presente contratto e alle condizioni economiche ridefinite in base all'adeguamento ISTAT sulla base del canone di locazione dell'ultimo anno.

3. È fatta salva la facoltà del conduttore di recedere alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC).

4. È fatta salva, altresì, la facoltà del Comune di Pontoglio di recedere in ogni momento dal contratto, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi trasmesso con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC), nel caso in cui intenda affidare unitariamente a terzi la gestione del bar e del Centro Sportivo Comunale.

ART. 3 - RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI.

1. Il conduttore è tenuto al versamento del canone annuale pari a € _____,00 (_____ e zero

cent), come risultante dall'offerta migliorativa presentata in sede di aggiudicazione, in quattro rate trimestrali scadenti per ciascun anno rispettivamente il _____, il _____, il _____ e il _____. L'importo relativo al corrispettivo di locazione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune.

2. Il conduttore non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di locazione o di altri oneri costituisce messa in mora del conduttore con diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

3. Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale, il Comune di Pontoglio potrà chiedere la risoluzione del contratto secondo le modalità indicate nell'articolo 13.

4. Eventuali contestazioni mosse da parte del Conduttore nei confronti dell'Amministrazione Comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.

ART. 4 - CONDUZIONE DEL BAR.

1. L'inizio dell'attività di gestione del bar è subordinata all'acquisizione da parte del Conduttore delle necessarie autorizzazioni, nulla osta o quanto altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

2. Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio pubblico.

3. La somministrazione di bevande alcoliche dovrà avvenire nel rispetto della relativa vigente normativa.

4. L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dal Conduttore non è cedibile a terzi.

5. Nei locali del bar è vietato l'esercizio di attività ambulanti e di tutto quanto non sia di riferimento all'attività del Centro Sportivo o possa arrecare danni agli impianti sportivi.

6. È, inoltre, vietata l'installazione, sia all'interno del locale bar che in ogni altro locale o spazio esterno del Centro Sportivo, di apparecchi e

congegni automatici, semiautomatici da trattenimento e da gioco, anche se legali, slot machine.

7. La pubblicità nei locali del bar ed eventuali insegne luminose dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, con spese imposte a carico del Conduttore.

8. Il Conduttore ha la facoltà di esporre cartelli pubblicitari dei generi di consumo che sono in vendita nel locale bar, purché adeguati al luogo e tali da non deturpare le pareti del locale.

ART. 5 - CONDUZIONE DEL BOCCIODROMO.

1. Il Conduttore ha il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente il bocciodromo, osservando tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia applicabili e compatibili con la natura dell'impianto.

2. Il conduttore darà priorità all'utilizzo dell'impianto ad associazioni, società e gruppi sportivi, utenti privati, aventi sede nel territorio comunale, applicando e introitando le tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

3. Le tariffe dovranno essere esposte in maniera ben visibile all'interno del bocciodromo.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva di poter

riprendere in gestione direttamente il bocciodromo in caso di valutazione di riqualificazione funzionale degli stessi da parte degli Amministratori.

ART. 6 - APERTURA E CHIUSURA DEL BAR E DEL BOCCIODROMO.

1. Il Conduttore si impegna a garantire giornalmente l'apertura e chiusura del bar e del bocciodromo secondo l'orario minimo di seguito indicato: dalle ore 15:00 alle ore 23:00 da lunedì a domenica.

2. In particolare, dovrà essere garantita l'apertura pomeridiana e serale del bar durante lo svolgimento dell'attività sportiva presso l'annesso Centro Sportivo Comunale e in occasione di eventi/manifestazioni organizzate e/o patrocinate dall'Amministrazione Comunale presso la struttura sportiva.

3. L'orario minimo potrà essere modificato previo accordo con l'Amministrazione Comunale. Il bar deve sottostare alle regole che l'Amministrazione Comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.

4. Eventuali intrattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale.

5. Sono a carico del Conduuttore tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio (sacchi per i rifiuti, ecc.).

ART. 7 - OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE DI PONTOGGIO.

1. Risulta a carico del Comune di Pontoglio la manutenzione straordinaria dei locali bar e bocciodromo, ad eccezione degli interventi effettuati a seguito di colpa o di incuria del conduuttore che dovrà risarcirne il costo al Comune.

2. Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Conduuttore dovrà provvedere alla segnalazione scritta al Comune di Pontoglio, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile all'esecuzione degli interventi necessari.

3. Al Conduuttore non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune di Pontoglio.

4. Il Comune di Pontoglio ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Conduuttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni

comunque eseguite dal conduttore anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese.

5. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.

ART. 8 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Sono a carico del conduttore:

a) tutte le spese di manutenzione ordinaria della struttura oggetto della locazione, pertanto del bar e dei locali di pertinenza, del bocciodromo e dell'area verde di pertinenza (con l'area verde di via Piave e quella interna al parcheggio di via Piave);

b) mantenimento struttura sportiva bocciodromo;

c) tutte le spese relative al consumo di energia elettrica, gas metano per acqua calda e riscaldamento, acqua potabile. A tal fine dovrà provvedere a tutte le operazioni necessarie alla voltura dei contatori sostenendone le relative spese;

d) pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dall'attività svolta;

e) pulizia degli ambienti con acquisto dei beni e delle attrezzature necessarie per effettuare le

pulizie e le disinfezioni necessarie;

f) tinteggiatura di tutti i locali, da effettuarsi ad inizio di attività e alla scadenza del contratto di locazione;

g) riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;

h) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;

i) riparazione e sostituzione di parti accessorie di apparecchiature elettriche ed idrauliche;

j) sostituzioni di lampade, interruttori, punti prese, valvole, apparecchi di illuminazione;

k) mantenimento del verde di pertinenza (area verde di via Piave e quella interna al parcheggio di via Piave) nonché dell'intera area verde del centro sportivo di via Piave.

2. Il suddetto elenco è da ritenersi generico e non esaustivo. Sarà cura delle parti stabilire, di volta in volta, eventuali altre specifiche manutenzioni da intendersi come ordinarie.

3. Il conduttore si obbliga a mantenere, comunque, la struttura oggetto di locazione in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterla riconsegnare al Comune in perfetto stato di funzionalità al termine della locazione.

4. Il conduttore si impegna, inoltre, ad effettuare la fornitura e posa all'interno del locale bar di tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili necessarie e opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, in aggiunta e/o sostituzione di quelli già esistenti e in dotazione di proprietà del Comune di Pontoglio.

5. Il Comune di Pontoglio ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti e, in caso contrario, di intervenire addebitandone le spese al conduttore.

6. Il conduttore è tenuto a permettere ed agevolare visite periodiche di controllo disposte dal Comune di Pontoglio nel corso del periodo di locazione.

ART. 9 - CAUZIONE.

1. Il conduttore ha prestato cauzione definitiva per l'importo di € _____ (euro _____ e 0 cent), pari a tre mensilità del canone di locazione e avente la validità per la durata del contratto, a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel contratto e di tutti gli oneri posti a suo carico, del risarcimento di eventuali danni, nonché delle spese che il Comune di Pontoglio dovesse eventualmente sostenere durante il

periodo della locazione, per fatto allo stesso conduttore imputabile, mediante fidejussione bancaria n. _____ del _____ emessa da _____ - _____ (___).

1. Resta salvo il diritto del Comune ad esperire ogni altra azione utile nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART. 10 - OBBLIGHI ASSICURATIVI.

1. Il conduttore si obbliga a stipulare e a mantenere per tutta la durata della locazione:

1. un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi, per danni arrecati a terzi, persone, cose e animali, considerando terzo anche il Comune di Pontoglio, in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'attività oggetto della presente locazione. Tale copertura dovrà prevedere la specifica estensione a:

- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;

- rischi derivanti dalla gestione dell'attività del bocciodromo; la polizza dovrà coprire le responsabilità civili, la morte e l'invalidità permanente.

2. Una copia completa delle suddette polizze dovrà essere depositata presso l'Ufficio Sport del Comune di

Pontoglio.

ART. 11 - PERSONALE DIPENDENTE.

1. Il conduttore dovrà adempiere alle norme vigenti in materia di assicurazioni previdenziali e antinfortunistiche per l'eventuale personale dipendente.

2. Il conduttore dovrà, inoltre, osservare quanto disposto dai vigenti contratti nazionali di lavoro di settore.

3. Il conduttore è direttamente e interamente responsabile di ogni danno che per fatto proprio, dei suoi dipendenti o collaboratori, possa derivare al Comune di Pontoglio.

ART. 12 - DIVIETO DI SUB LOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO.

1. È fatto divieto al conduttore sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto.

2. Per tutta la durata del contratto è vietata la cessione, anche parziale, dello stesso.

ART. 13 - INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

1. Il Comune di Pontoglio si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., con conseguente

perdita per il conduttore del deposito cauzionale costituito e fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno nei seguenti casi:

- sospensione non autorizzata delle attività e/o cessazione delle stesse o chiusura dell'esercizio pubblico senza preventiva comunicazione;
- quando il conduttore si renda colpevole di frode e/o reiterate e accertate negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi di contratto;
- grave inosservanza delle norme igienico-sanitarie e di quelle in materia di sicurezza;
- sub locazione del contratto e/o cessione, anche parziale, della locazione stessa;
- eventuale realizzazione di interventi di modifica o trasformazione della struttura e dei relativi arredi ed attrezzature senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive;
- mancato pagamento del corrispettivo di locazione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento pere almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale;

- per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento.

2. Per la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune al conduttore.

ART. 14 - DIRITTO ALLA PRELAZIONE.

1. Al conduttore non spetta alcun diritto di prelazione alla scadenza della locazione e in caso di nuovo affidamento. Il conduttore non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 15 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.

Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

2. I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico dal seguente conto corrente:

IBAN _____ presso _____, Filiale di _____ (_____);

3. Il soggetto autorizzato ad operare sul conto in oggetto viene così indicato: _____, codice fiscale _____;

4. Il conduttore si impegna a comunicare entro 7 giorni eventuali variazioni del conto corrente o dei soggetti autorizzati ad operare sul conto stesso.

ART. 16 - PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E CODICE DI

COMPORAMENTO.

Il presente contratto viene risolto automaticamente in caso di violazione del protocollo di legalità per la trasparenza e la legalità degli appalti pubblici nei Comuni della Provincia di Brescia, al quale il Comune di Pontoglio ha aderito con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 24/01/2012.

Il conduttore è obbligato a rispettare il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui all'articolo 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 - nonché il Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Pontoglio, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 10/10/2023, ai sensi del D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165".

Il conduttore dichiara specificatamente di avere preso visione dei sopracitati protocollo di legalità e codice di comportamento dei dipendenti pubblici e di voler rispettare quanto in essi contenuto.

ART. 17 - ALLEGATI.

Costituiscono parte integrante del contratto i seguenti allegati: **A)** _____; **B)** _____; **C)** _____.

ART. 28 - DISPOSIZIONI FINALI.

1. Le imposte di bollo e di registro saranno versate con modalità telematica, mediante l'applicazione _____. Con la stessa applicazione verrà richiesta la registrazione del contratto di locazione.

2. Tutte le spese relative alla stipula del contratto o derivanti da esso sono a carico del conduttore. Sono a carico del conduttore le spese di registrazione del presente contratto, che saranno dovute secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, in quanto applicabili e compatibili.

4. Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, foro competente è il Tribunale di Brescia.

5. Le parti riconoscono di aver prima d'ora dato spontaneamente esecuzione al presente contratto.

Il presente contratto, composto da _____ (_____) pagine sin qui, viene letto, firmato e sottoscritto dalle parti.

Per il Comune di Pontoglio

Dott. _____

Il conduttore
