

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE/BAR DEL  
LOCALE SITO ALL'INTERNO DEL PARCO COMUNALE LE FUCINE A GROMO**

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. .... del .....

L'anno duemilaventicinque, addì ....., del mese ....., presso la sede del Comune di Gromo, Piazza Franzini n. 6

**TRA**

Il COMUNE DI GROMO, P.iva 00666340161 con sede in Piazza Franzini 6, 24060 – Gromo (Bg), nella persona del Responsabile del Servizio Risorse e Territorio, Sig. Zucchelli Andrea nato a Clusone il 17/11/1986, domiciliato per la carica presso il Comune di Gromo nella Casa Municipale, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale, a questo atto autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e dal Decreto del Sindaco n. 5/2023 del 11/07/2023

**E**

Il/La Sig./Sig.ra ..... nato/a a ..... (.....) il .....,  
residente a ..... in Via ..... n. ...., C.F. ....,  
il quale dichiara di agire in qualità di legale rappresentante, nel nome e per conto della ditta  
"....." con sede legale a ..... Via ....., P.IVA .....;  
con la rinuncia consensuale all'assistenza di testimoni

**PREMESSO**

Il Comune di Gromo intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile descritto al successivo punto 3, da adibire ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar, aperto al pubblico (nel proseguo denominato anche soltanto locale).

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La locazione commerciale riguarda il locale sito all'interno del Parco Comunale le Fucine identificato al Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 16 particella 3378, (categoria C/1 classe 01) della superficie di mq 68, con relativa area di pertinenza come meglio individuate nella tavola in allegato.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del locale è buono, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Con riferimento alle utenze sarà onere del conduttore provvedere alle spese per la volturazione/ intestazione delle utenze, nonché al pagamento dei relativi consumi.

Gli impianti risultano funzionanti in ogni loro parte e l'immobile viene consegnato all'atto di sottoscrizione del contratto con gli arredi e tutte le attrezzature come da inventario allegato.

Sarà onere del locatario ottenere ogni autorizzazione o nulla osta comunque denominato necessario per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso in locazione.

## **ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione commerciale avrà la durata di 6 (sei) anni, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni a norma degli artt. 27, 28, 29 L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo PEC.

Il locatario qualora ricorrano gravi motivi potrà recedere dal contratto previa comunicazione al locatore a mezzo raccomandata o PEC con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

Il locatario rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

## **ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene individuato in € .....annuali, importo posto a base di gara e soggetto a rivalutazione ISTAT, da pagarsi in 12 rate mensili da versare entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese.

## **ART. 4 – GARANZIE – DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto. La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

## **ART. 5 – GARANZIE – COPERTURA ASSICURATIVA**

Il Locatario è pertanto tenuto a stipulare, producendo copia, prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

1) Contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).

Nell'anzidetta assicurazione devono risultare Assicurati il Locatario, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo nonché ogni altra persona del cui operato lo stesso debba rispondere a norma di legge.

L'assicurazione, dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione;

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande, anche mediante l'impiego distributori automatici;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenuti;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO):

h) l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL o eccedenti le prestazioni dalla stessa previste, cagionati - per morte e lesioni ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;

i) la clausola di "buona fede INAIL".

2) contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.

Devono essere comprese le seguenti partite:

- €. 120.000,00 sopra il Rischio Locativo;

- €. 120.000,00 sopra la garanzia Ricorso Terzi;

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all'Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con l'obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l'avvenuto rinnovo di validità dell'assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l'avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell'assicurazione e per l'intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe.

Costituirà onere a carico del Locatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi – che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza delle prescritte assicurazioni, la cui stipula non esonera il Locatario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, sullo stesso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative;

Il Comune, fatta eccezione unicamente per i danni riconducibili in via esclusiva a fatto o causa del proprietario, non risponderà dei danni ai beni del Locatario o di terzi, portati nei locali dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con facoltà del locatario di assicurare i detti beni a propria cura e spese.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore. È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale;

Qualora, per motivi non imputabili alla stazione appaltante, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, la stessa si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni. È onere esclusivo dell'aggiudicatario richiedere ed ottenere le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività di somministrazione alimenti, previa verifica dei requisiti igienicosanitari previsti dalla normativa vigente; eventuali interventi necessari ai sensi della predetta normativa per l'esercizio delle suddette attività saranno da effettuarsi a carico del locatario previa autorizzazione del Comune di Gromo. Qualora insorgessero controversie, sia giudiziali che extragiudiziali, in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, è competente il Foro di Bergamo. Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida. La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

## **ART. 6 – RESPONSABILITÀ**

Il Comune di Gromo resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della locazione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal Conduttore all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

Il Comune di Gromo rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Conduttore, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione. Il Conduttore è obbligato a

rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare all'amministrazione comunale o a terzi, nonché a tenere estraneo l'Ente concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

#### **ART. 8 - CONSEGNA DEL BENE**

Il locale verrà consegnato al Conduttore con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente atto. Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di avere piena e completa consapevolezza dello stato di fatto; in particolare anche con riferimento allo stato degradato degli stessi.

#### **ART. 9 - UTILIZZO DEL BENE**

L'immobile oggetto del presente contratto viene locato solo ed esclusivamente per pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, e precisamente un locale di vendita per consumo sul posto-bar; Attività aggiuntive a quella di somministrazione alimenti e bevande, dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all'uso. Il Conduttore dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali. Il Conduttore dovrà altresì provvedere all'osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

#### **ART. 10 - RILASCIO DEL BENE ALLA SCADENZA DELLA LOCAZIONE**

Alla scadenza della presente locazione, il Conduttore sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per gli interventi realizzati sull'immobile ai sensi del successivo art. 12. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui alla precedente art. 8, con eventuale rimborso a carico del locatario in caso di danni.

#### **ART. 11 – PERIODO DI APERTURA – GESTIONE DELL'ATTIVITÀ**

Il conduttore ha l'obbligo di garantire la piena funzionalità del locale nella fascia oraria dalle ore 9 alle ore 19, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana, con obbligo di apertura domenicale, per i mesi di giugno, luglio e agosto fermo restando l'obbligo a carico del conduttore di apertura dell'esercizio e sua piena funzionalità per almeno 5 manifestazioni sportive annue interessanti l'adiacente laghetto di pesca sportiva.

#### **ART. 12 – ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei locali, nonché delle attrezzature concesse in locazione e dell'area affidata in locazione. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite. Il conduttore potrà pattuire con l'amministrazione comunale eventuali

interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari ai sensi della normativa vigente;

- garantire la piena funzionalità del locale nella fascia oraria dalle ore 9 alle ore 19, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana, con obbligo di apertura domenicale, per i mesi di giugno, luglio e agosto fermo restando l'obbligo a carico del conduttore di apertura dell'esercizio e sua piena funzionalità per almeno 5 manifestazioni sportive annue interessanti l'adiacente laghetto di pesca sportiva. Il conduttore potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo, previa acquisizione dell'autorizzazione da parte del Comune e nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;

- provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria del locale;

- provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del bar;

- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;

- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione. Nell'eventualità in cui il ritardo superi tre mensilità, si procederà alla risoluzione del contratto;

- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;

- impegnarsi a non installare nei locali concessi in locazione slot machine e/o videogiochi;

- stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di danni a carico della struttura e delle attrezzature ivi contenute;

- stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti e ai terzi in genere;

- comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;

- restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune;

### **ART. 13 – DIVIETI**

È fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; è vietata la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto del contratto.

### **ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto potrà essere sempre risolto con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le cause di forza maggiore, per:

a) motivi di pubblico interesse;

b) omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;

c) mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;

- d) perdita dei requisiti richiesti e fallimento del gestore;
- e) cessione, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, nei soli casi ammessi, degli obblighi relativi al contratto;
- f) arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- g) provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del Conduttore per motivi di sicurezza urbana;
- h) violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- i) inadempimenti gravi valutati dall'amministrazione comunale.
- l) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del Conduttore;
- m) la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del Conduttore (ad eccezione dei casi ammessi dall'Avviso pubblico);
- n) la mancata osservanza della disciplina in materia di sub locazione e di personale dipendente;
- o) l'inosservanza delle norme di legge relative alla personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione dovrà essere comunicata per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al Conduttore con un preavviso di almeno 15 giorni.

#### **ART. 15 – RECESSO**

Il Conduttore può recedere con preavviso di almeno 6 (sei) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti. Il recesso non potrà essere esercitato prima che sia trascorso il primo anno di locazione. In caso di recesso il Conduttore dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei locali.

#### **ART. 16 – RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto o nella documentazione dell'Avviso pubblico e di aggiudicazione, le parti si riportano alle disposizioni di legge in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le norme del Codice Civile e delle altre leggi attinenti in vigore.

#### **ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico del conduttore. Il Conduttore al momento della sottoscrizione del presente atto, presenta la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dell'importo di € ..... (.....), a titolo di rimborso delle spese di cui sopra.

#### **ART. 18 – RISERVE E CONTROVERSIE**

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Il Foro competente è quello di Bergamo. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che previa lettura, viene approvato e sottoscritto per accettazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1326 del Codice Civile.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. da 1 a 18 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Gromo, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio Risorse e Territorio

Arch. Andrea Zucchelli

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Legale Rappresentante

\_\_\_\_\_

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)