

COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. Atti pubblici

**Oggetto: LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE E AFFIDAMENTO IN
GESTIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO “BAR AL TEATRO” DI
SANTA CROCE, DESTINATO A BAR CON ANNESSA ATTIVITÀ DI
MULTISERVIZI, SITO IN FRAZIONE SANTA CROCE NEL COMUNE
DI BLEGGIO SUPERIORE E CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE
DALLA P.ED. 83/1 C.C. MADICE.**

L'anno duemilaventisei (2026) il giorno _____ () del mese di _____ ()
nella sede municipale del Comune Bleggio Superiore, sita in fraz. Santa Croce n. 40 –
Bleggio Superiore (TN), avanti a me dott. Giorgio Merli, Segretario del Comune di
Bleggio Superiore, espressamente richiesto dal Sindaco ed autorizzato al rogito del
presente atto in forma pubblico – amministrativa, ai sensi dell'art. 39 del Testo Unico
delle Leggi Regionali approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, sono personalmente
comparsi i signori; -----

1. **RICCADONNA FLAVIO**, nato a Tione di Trento (TN) il 21/08/1970, domiciliato
nella sua qualità di Sindaco presso la sede municipale del Comune di Bleggio
Superiore, il quale dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per
conto e nell'interesse del Comune di Bleggio Superiore, codice fiscale 00308700228,
a ciò autorizzato. -----

2. _____, nato a _____ () il _____, il quale
dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di titolare dell'impresa

con sede a _____ ()

in _____, partita iva _____, codice fiscale

_____, a ciò autorizzato. -----

Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale ed ufficiale rogante sono certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della legge notarile e mi chiedono di ricevere il presente atto. -----

Premesso che: -----

il Comune di Bleggio Superiore è proprietario delle p.ed. 83/1 in C.C. Madice, struttura riqualificata con contributi provinciali e risorse proprie al fine di destinarla ad attività di pubblico esercizio di bar e di multiservizi ai sensi dell'art. 61 della L.P. 30.07.2010 n. 17, con assegnazione in gestione; -----

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del ___ / ___ /2026 è stato approvato il bando di gara con il metodo dell'asta pubblica in cui si sono fissati termini e parametri valutativi per la presentazione di offerte di gestione del plesso oggetto del presente contratto. -----

Che l'offerta di gestione che maggiormente riflette i criteri indicati nella deliberazione sopra citata è quella presentata dalla ditta _____, C.F. _____, P.IVA _____, con sede in _____ - _____ (), assunta al protocollo comunale n. _____ in data _____.

Tutto ciò premesso e reso parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti come in epigrafe rubricate si conviene e si stipula quanto segue: -----

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Bleggio Superiore, come sopra rappresentato, concede in locazione ad uso commerciale, con le modalità previste dal bando approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del ___ / ___ /2026, alla ditta _____, C.F. _____, P.IVA _____, con sede in _____ (), la p.ed. 83/1 C.C. Madice da adibire ad attività multiservizi di bar e punto informazioni turistiche con distribuzione di materiale illustrativo, ubicata in fraz. Santa Croce nel Comune di Bleggio Superiore (TN), costituita da: -----

a) l'immobile destinato all'esercizio dell'attività di bar e servizi complementari facente parte della p.ed. 83/1 in C.C. Madice, costituito dal piano terra di mq. 170 circa, così suddivisi: Ingresso mq 2.40; Sala bar mq 78.90; Area divanetti mq 23.50; Veranda esterna vetrata mq 34.00; Deposito mq 9.50; Cucina mq 6.85; Spogliatoio e servizi personale mq 4.20; Servizi e antiwc mq 9.80; Piano Loggia mq 33.60 e dal piano seminterrato adibito a centrale termica di mq 24,10. -----

b) tutti gli arredi noti alle parti e presenti nei suddetti immobili. -----

Le parti convengono comunque che, ferme le specifiche di cui sopra, tutti gli elementi di cui alle lettere a), b) del presente articolo sono beni complementari per l'esercizio dell'attività in locazione quale complesso unico, inscindibile ed indivisibile per destinazione e uso. -----

La locazione dei suddetti locali è stata subordinata al permanere del vincolo di destinazione d'uso degli stessi all'attività dianzi indicata e comunque compatibile con le previsioni dettate dalla normativa provinciale in materia di multi servizi di cui alla L.P. 30 luglio 2010 n. 17. È vietata ogni diversa destinazione d'uso per tutta la durata del contratto. Il venir meno di detto vincolo è da intendersi come condizione risolutiva del contratto di locazione con automatica riacquisizione della disponibilità del bene da parte del Comune. -----

ART. 2 – MODALITÀ DI UTILIZZO

La ditta _____, C.F. _____, P.IVA

_____, con sede in _____ - _____ (),

in forza del presente contratto, andrà a gestire a proprio esclusivo profitto e rischio

l'attività sopra descritta, non potrà cedere l'attività ed i locali in comodato ad altri

soggetti e saranno conseguentemente e rispettivamente a suo favore e carico, gli utili,

i ricavi, i costi e gli oneri di gestione e, tra questi ultimi, anche quelli fiscali relativi a

tutto il periodo di uso. -----

ARTICOLO 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA, VERIFICHE

OBBLIGATORIE E ISPEZIONE

1. Manutenzione ordinaria

Sono integralmente a carico del Locatario, che vi provvederà a propria cura e spese,

tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi all'immobile, alle pertinenze, alle

strutture, agli impianti tecnologici, agli arredi, alle attrezzature e ai beni mobili presenti

nei locali concessi in locazione. -----

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella manutenzione ordinaria: ----

- la pulizia dei locali dell'immobile; -----
- la riparazione e sostituzione di componenti deteriorati per uso o normale usura;
- la manutenzione periodica di impianti elettrici, idraulici, e termici; -----
- la manutenzione ordinaria di serramenti, infissi, pavimentazioni, rivestimenti e finiture; -----
- la manutenzione e verifica delle attrezzature e degli impianti funzionali all'attività esercitata; -----

- ogni altro intervento necessario a mantenere l'immobile in stato di piena efficienza, sicurezza e decoro. -----

Restano a carico del Comune esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. successivo, salvo che si rendano necessari per fatto o colpa del Locatario. -----

2. Verifiche obbligatorie e adempimenti normativi

Il Locatario è tenuto a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le verifiche, controlli periodici e adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: -----

- verifiche e controlli antincendio; -----
- verifiche periodiche degli impianti elettrici e delle messe a terra; -----
- verifiche degli impianti elevatori (ove presenti); -----
- controlli sugli impianti termici e di climatizzazione (ove presenti); -----
- ogni altro controllo o certificazione obbligatoria per legge connessa all'attività svolta. -----

Il Locatario dovrà trasmettere al Comune copia dell'attestazione di avvenuto intervento/verifica entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di esecuzione dell'intervento o dal rilascio della relativa certificazione. -----

Il mancato invio nei termini sopra indicati costituisce inadempimento contrattuale. ---

3. Ispezione

Il Comune si riserva il diritto di effettuare, in qualsiasi momento, ispezioni e sopralluoghi presso i locali oggetto di locazione, al fine di verificare lo stato di conservazione dell'immobile, il corretto adempimento degli obblighi manutentivi e il rispetto delle disposizioni contrattuali e normative vigenti. -----

Il Locatario è tenuto a consentire l'accesso ai locali al personale incaricato dal

Comune. -----

ARTICOLO 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è a carico del concedente. -----

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella manutenzione straordinaria che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio. -----

Della mancata o trascurata manutenzione straordinaria, che possa incidere sulla regolarità del servizio - purché in presenza della segnalazione del concessionario - risponde il concedente. -----

Nel corso di validità della convenzione il concessionario, previa comunicazione al concedente, può realizzare ulteriori opere e manutenzioni straordinarie e migliorative.

Tali opere possono essere oggetto di rimborso solo in caso di espressione favorevole da parte della Giunta comunale. Ogni modificazione strutturale o che alteri la destinazione degli impianti deve essere autorizzata dal concedente ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Esse inoltre dovranno essere oggetto di variazioni catastali a cura del concessionario. -----

ART. 5 - DURATA

La durata del contratto è di anni 6 (sei), a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto e fino al ____ / ____ /2032. -----

Un'eventuale interruzione del contratto precedente alla scadenza naturale dello stesso dovrà essere comunicata in forma scritta con almeno sei mesi di anticipo ed in ogni caso solamente dopo 36 mesi dalla decorrenza del contratto. -----

ART. 6 - CANONE

Il canone annuo di locazione dovuto dal locatario, derivante dal rialzo di offerta in sede di gara sul canone base fissato inizialmente dal Comune, viene convenuto ed accettato in € _____,00.= (_____ /00), oneri fiscali esclusi, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di eguale importo ciascuna entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre con versamento diretto al Tesoriere Comunale mediante l'utilizzo del sistema PagoPA. -----

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di locazione, il presente contratto potrà risolversi secondo quanto previsto dal successivo art. 12, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge, senza la necessità della messa in mora del locatario. -----

ART. 7 - CONTROLLI

Il Comune si riserva di effettuare controlli periodici per accertare che l'immobile ed i locali siano mantenuti in perfetta efficienza ed in buono stato di manutenzione. Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il locatario dichiara di avere visitato l'immobile, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di consegna debitamente sottoscritto, nonché l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti. -----

A conclusione del contratto i gestori non potranno rivendicare indennizzi quali avviamento o migliorie varie, né far valere prelazione alcuna. -----

ART. 8 – DISCIPLINA DELLA GESTIONE

La gestione del bar multiservizi è disciplinata come segue: -----

a) I prezzi dei prodotti somministrati e serviti al bar e delle bevande di qualsiasi

gradazione non potranno essere superiori alla media dei prezzi praticati in zona. -----

b) Il gestore dovrà svolgere l'attività di pubblico esercizio con somministrazione di bevande e pasti veloci, nonché ogni altro prodotto o servizio offerto in sede di sondaggio finalizzato alla stipulazione del presente contratto, ivi compreso l'obbligo di garantire un'apertura al pubblico di durata non inferiore a quella offerta; in ogni caso, esso ha l'obbligo di attivare un'attività "multiservizi" con le relative attività complementari secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale di data 03.12.2010, n. 2778 nonché dalle deliberazioni modificative ed integrative della stessa; -----

c) Dovrà essere garantita l'apertura del bar con orario dalle ore _____ alle ore _____ nei giorni di _____, dalle ore _____ alle ore _____ nel giorno di _____, dalle ore _____ alle ore _____ nelle giornate di _____, con possibilità di considerare variazioni dell'orario settimanale previo accordo con l'Amministrazione. Gli orari delle attività esercitate dal gestore dovranno essere concordate con l'Amministrazione e in nessun caso il giorno di chiusura potrà essere la domenica. Potrà essere fatta una chiusura continuata per ferie per un massimo di n. 30 giorni consecutivi esclusivamente nel periodo 15 gennaio – 15 marzo o nel periodo 01 ottobre – 15 novembre, previa comunicazione al comune. Potranno essere concordate altre modalità di chiusura continuata solo se debitamente motivate. Eventuali orari di apertura, ulteriori rispetto al minimo richiesto, dovranno essere concordati con l'Amministrazione. -----

d) L'eventuale modifica del giorno di riposo settimanale, (ad eccezione della domenica) dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale. Per ogni giorno di chiusura non autorizzato previamente dal Comune, sarà applicata al gestore una penale di euro 50,00= da trattarsi sulla cauzione. -----

e) Il gestore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e la pulizia del bar, dei vani e spazi esterni di competenza, come identificati in apposita planimetria, di quelli utilizzati per l'attività commerciale ed accessori. In caso di mancato adempimento a quanto stabilito da questa lettera, all'Amministrazione comunale è data facoltà di: ---

1) diffidare il gestore ad adempiere entro breve congruo termine; -----

2) decorso il termine di cui al numero precedente, interviene direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicando una penale di euro 150,00= da trattenersi sulla cauzione; -----

f) Il gestore è obbligato a rispettare il divieto di installazione di macchine da gioco con premi in denaro. -----

h) Il gestore è obbligato a rispettare quanto proposto nell'offerta presentata in sede di asta pubblica per l'affido del servizio di gestione dell'esercizio pubblico in oggetto. L'eventuale mancato rispetto delle proposte stesse può essere considerata causa risolutiva del presente contratto. -----

ART. 9 – REALIZZAZIONE INIZIATIVE

Il gestore è tenuto all'organizzazione delle iniziative ricreative, sociali, culturali e di rilevanza turistica indicate in sede di asta pubblica, preventivamente concordate e autorizzate dall'Amministrazione comunale. Dette iniziative potranno essere organizzate congiuntamente ad altri enti ed in tal senso lo stesso dovrà collaborare con i proponenti indicati dal Comune di Bleggio Superiore nei termini da concordarsi di volta in volta. Il gestore renderà conto per iscritto al Comune a fine stagione sulle attività organizzate così come degli orari e periodi di apertura chiusura. -----

Il gestore può organizzare altresì ulteriori attività o manifestazioni. La stessa Amministrazione ha facoltà di intervenire in ogni momento richiedendo al gestore

informazioni al fine di migliorare l'uso degli immobili e la gestione delle attività. ----

ART. 10 – RICONSEGNA DEI BENI

Alla cessazione del contratto si procederà alla verifica dello stato di consistenza dei locali, dei mobili, macchine, attrezzature, arredi e corredi consegnati, in base ai relativi inventari e verrà all'uopo redatto verbale di riconsegna. Il soggetto gestore non potrà richiedere alcun compenso od indennizzo ed è obbligato alla manutenzione e custodia dei beni ceduti in uso con la diligenza del buon padre di famiglia, come previsto dagli artt. 1176, 1768, 1770 e 2790 del Codice Civile. -----

ART. 11 - ASSICURAZIONE

Deve essere presentata all'Amministrazione comunale da parte del gestore un'idonea polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla gestione delle attività di cui al presente contratto, per un massimale pari ad € 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00). La copertura riguarda, oltre che gli immobili e le pertinenze, anche i danni di qualsiasi tipo sofferti da terzi, comprendendosi l'invalidità permanente ed il rischio di morte. Il premio annuo della polizza è pagato dal gestore. Eventuali altre assicurazioni saranno a carico del gestore con eccezione della sola polizza incendi fabbricati. -----

ART. 12 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi contrattuali il gestore è tenuto a prestare, per tutta la durata del rapporto contrattuale, fideiussione bancaria per la somma di € 18.000,00.= da svincolarsi dietro provvedimento dell'Amministrazione comunale entro due mesi dalla scadenza del termine finale o del recesso unilaterale, solamente dopo aver verificato l'esatta corrispondenza degli inventari dei beni consegnati ed alla constatazione del

loro stato di riconsegna, che dovrà essere integro, salvo il degrado normale dovuto dal
buon padre di famiglia e vetustà. -----

ART. 13 - UTENZE

Rimangono a carico del gestore tutte le spese relative all'energia elettrica, al
riscaldamento, all'acqua calda e potabile, ai rifiuti e da utenza in genere dei locali dati
in locazione. -----

Sono a carico del gestore gli oneri amministrativi e i costi di manutenzione ordinaria
dell'impianto di riscaldamento ivi compresa la ripartizione, con gli eventuali fruitori,
dei costi inerenti i consumi attribuiti ai locali spogliatoio a servizio del campo da
tennis. Inoltre, il gestore si impegna a rimborsare al Comune, al momento del saldo
della prima quota del canone d'affitto, il valore del gasolio da riscaldamento presente
nella cisterna della caldaia misurato al momento della consegna in gestione
dell'immobile, calcolato sulla base del prezzo dell'ultima fornitura effettuata. -----

ART. 14 – SPESE CONTRATTUALI

Ogni onere e spesa conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle di rogito, per
bollo e quelle eventuali di registrazione e diritti, nessuna esclusa od eccettuata, sono
da intendersi ad esclusivo carico del gestore. -----

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il conduttore elegge domicilio presso
il Comune di Bleggio Superiore. -----

ART. 15 – DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto ha natura di locazione in relazione ai fini pubblici perseguiti dal
Comune, al prevalere delle attività di natura pubblicistica rispetto all'attività

privatistica, alla qualificazione delle attività affidate in locazione come attività strumentali del Comune. -----

Essendo il presente negozio soggetto a fiscalizzazione IVA, si provvederà alla sua registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e ss.mm.

E richiesto io Segretario Comunale ricevo il presente atto, di cui viene data lettura alle parti le quali, ritenuto integralmente conforme alla volontà innanzi espressami, congiuntamente a me lo sottoscrivono in segno di conferma ed accettazione come segue: -----

per la Ditta aggiudicataria

per il Comune di Bleggio Superiore

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

IL SINDACO

Flavio Riccadonna

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giorgio Merli