

COMUNE DI TELVE

PROVINCIA DI TRENTO

Contratto di affitto ramo d'azienda e dei locali adibiti a bar siti in Piazza Maggiore n. 3 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 678 sub 1 e 5 in C.C. Telve.

L'anno **duemilaventitre** il giorno _____ del mese di _____,

Tra i signori:

1. DEGAUDENZ Matteo, Sindaco pro tempore e legale rappresentante del Comune di Telve, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale che rappresenta, C.F. e P.IVA 00292750221, di seguito anche Comune;
2. _____ nato a _____, il __.__.____, codice fiscale n. _____, il quale agisce, nel presente atto, in qualità di legale Rappresentante della Ditta _____, con sede in _____ (P.IVA: _____).

Premesso che:

- con deliberazione n. __ di data _____, la Giunta comunale ha stabilito di procedere, mediante asta pubblica, alla concessione in uso dei locali adibiti a bar siti in Piazza Maggiore a Telve, catastalmente identificati dalla p.ed. 678 sub 1 e 5 in C.C. Telve;
- con avviso prot. n. _____ di data _____, pubblicato all'Albo pretorio dal _____ al _____ e pubblicizzato nelle forme previste dalla legge, è stata indetta un'asta pubblica per l'affitto del ramo d'azienda in oggetto, con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa e base d'asta di € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00), oltre all'IVA a termini di legge;
- a seguito dell'asta pubblica, giusto verbale di aggiudicazione di data __.__.____, è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria del contratto in parola a favore di

_____, che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, con un canone annuo pari ad € _____, oltre all'IVA a termini di legge;

- i competenti Uffici hanno provveduto, con esito favorevole, alla verifica dei requisiti dichiarati dalla Ditta in sede di offerta, nonché ai sensi di quanto previsto dall'art. 87 del d.lgs. n. 159/2011, all'acquisizione della comunicazione antimafia;
- con deliberazione giuntale n. _____ di data _____._____ è stato approvato l'affitto del ramo d'azienda a favore della _____;
- il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso d'asta pubblica ed esplicita le condizioni di esecuzione e gestione del contratto d'affitto dei locali adibiti a bar siti in Piazza Maggiore a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 678 sub 1 e 5 in C.C. Telve;

Riconosciute le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1 – Oggetto e finalità

Il Comune di Telve di seguito denominato “*Concedente*” concede in uso alla ditta denominata _____ di seguito denominata anche “*Concessionario*”, che a mezzo del suo rappresentante accetta, i locali adibiti a bar siti in Piazza Maggiore n. 3 a Telve catastalmente identificati dalla p.ed. 678 sub 1 e 5 in C.C. Telve, come risulta dalla planimetria allegata come sub 1.

L'affitto del ramo d'azienda dei locali in oggetto è finalizzata a costituire un **esercizio aperto al pubblico idoneo all'esercizio di tipologia “B” sottotipologia “1. Bevande alcoliche ed analcoliche”**, nelle modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla Legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 e s.m. nonché del relativo regolamento di attuazione.

Il concessionario organizza la gestione della struttura in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e

personale, nel pieno rispetto della destinazione d'uso.

La gestione deve avvenire utilizzando in modo corretto con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile, le relative pertinenze, gli arredi, i macchinari e le attrezzature in esso presenti e messe a disposizione dal Comune, quali risultano dall'inventario sottoscritto dalle parti e allegato come sub 2.

Il concessionario è l'unico responsabile della gestione della struttura nei confronti del Comune e dei terzi. È vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, anche temporaneo e parziale, dell'uso pattuito con il presente contratto.

art. 2 – Beni e attrezzature

La concessione in uso è inerente al complesso dei beni che costituiscono l'azienda, ubicata in Piazza Maggiore n. 3 a Telve, con autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipologia "B" con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche ai sensi della L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e del relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 14 giugno 2001 n. 21- 72/Leg. I beni sono rappresentati:

- a) p.ed. 678 sub 1 e 5 in C.C. Telve, evidenziata in planimetria sub "A", costituita da sala, antiwc e wc al piano terra, garage, magazzino ed ex locale caldaia al piano seminterrato oltre alla scala di accesso;
- b) dagli elementi di arredo risultanti dall'allegato elenco sub. "B".

Il concessionario dichiara di aver attentamente preso visione degli immobili, impianti, attrezzature e macchinari e di averli trovati in buono stato manutentivo, adatti all'uso convenuto, di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

Dal momento della sottoscrizione del contratto o, comunque, dal momento della consegna, il concessionario è responsabile della conservazione e manutenzione degli immobili, attrezzature e macchinari.

Il conduttore è tenuto ad utilizzare i beni stessi con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli al Comune, alla scadenza del contratto, nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deperimento dovuto ad un corretto uso dell'immobile e conformemente alle finalità indicate nel presente atto.

Alla scadenza del contratto, i beni elencati al precedente comma rientreranno nella piena disponibilità del Comune, senza necessità di disdetta o di altra formalità.

All'atto della consegna dei beni al Concessionario ed in contraddittorio con il medesimo, il Responsabile dell'Ufficio tecnico provvederà alla redazione di apposito verbale, al quale sarà allegato l'inventario iniziale degli arredi e delle attrezzature. Analogo verbale sarà redatto entro i cinque giorni successivi la scadenza del contratto, unitamente all'inventario finale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi per verificare, in contraddittorio con il conduttore, lo stato di conservazione e manutenzione dei beni avuti in consegna.

Qualsiasi intervento sui beni che non costituisca ordinaria manutenzione dovrà essere preventivamente concordato con il Comune e da questi, formalmente autorizzato.

Art. 3 - Attestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192) giusto attestato prot. Comunale 1868 dd. 03.04.2019, allegato al presente atto sub "C".

art. 4 - Decorrenza e durata

La durata dell'affitto del ramo d'azienda dei locali adibiti a bar, è stabilita in **anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto**, Non è ammesso il rinnovo tacito.

La restituzione del complesso avverrà alla scadenza naturale del contratto, con le medesime modalità utilizzate per la consegna.

L'ulteriore detenzione del bene, oltre il termine sopraindicato, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Nel caso si verificasse l'ipotesi testé citata, l'occupante dovrà corrispondere al Comune di Telve un'indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari ad euro 100,00 (cento/00) giornalieri, fatto salvo il diritto del Comune di agire per ottenere il maggior danno ed il sequestro dell'azienda.

art. 5 - Diritto di recesso

Il concessionario, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto rispetto alla naturale scadenza del medesimo, previa formale richiesta al Comune in tal senso, richiesta che dovrà pervenire al protocollo entro i sei mesi antecedenti la prevista data di cessazione, non prima che sia trascorso un anno dalla data di sottoscrizione del presente.

art. 6 - Corrispettivo

Il canone di affitto è fissato in € 5.500,00.= annui, oltre all' iva in misura di legge. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come modificato dall'art. 9, comma1, del D.L. 22.06.2012 n. 83, il Comune esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

L'importo, che viene assunto quale corrispettivo annuo iniziale, sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'indice FOI, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'euro superiore.

Il pagamento del canone d'affitto è fissato in € _____ (euro _____) mensili oltre ad iva e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di uguale importo.

Il ritardato pagamento del canone, oltre dieci giorni dalla scadenza, comporta l'applicazione automatica degli interessi in misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza necessità della messa in mora dell'affittuario.

Qualora il ritardo ecceda i trenta giorni, l'Amministrazione potrà disporre la risoluzione del contratto, fatta salva l'attivazione della procedura per il recupero coatto del credito e degli interessi, nonché dell'azione civile per il rimborso del danno. In caso di sospensione dell'attività di gestione per cause non imputabili al Gestore e riconosciute tali dal Comune, l'importo del corrispettivo sarà ridotto, in misura proporzionale al periodo di mancato esercizio dell'attività stessa.

art. 7 – Oneri ed obblighi del Concessionario

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri ed obblighi:

- procedere all'apertura del locale entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto.
- dare attuazione al progetto tecnico presentato in sede di gara ed allegato al contratto sub "D";
- utilizzare la struttura messa a disposizione con la diligenza del buon padre di famiglia avendo cura di mantenere in ottimo stato la stessa;
- garantire il pieno rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- fornire il servizio di cui al precedente comma, durante tutto l'anno, con turno di riposo (se previsto nell'offerta tecnica) che non cada nelle giornate festive o prefestive, salvo deroga da concordare con l'Amministrazione comunale;
- garantire l'apertura per _____ ore/giorno come da progetto tecnico;
- non effettuare chiusure per un periodo pari o superiore a 15 giorni consecutivi e per un massimo di n. 2 (due) volte nel corso dell'anno solare;

- assicurare, a propria cura e spese e con la frequenza necessaria, la pulizia dei servizi igienici e la funzionalità dell'intero complesso di opere costituenti il Bar;
- rendere disponibile, presso il locale, una cassetta di pronto soccorso contenente almeno il pacchetto di medicazione di cui all'allegato 1 del D.M. 388 di data 15 luglio 2003;
- garantire il servizio di somministrazione di alimenti e bevande mediante personale qualificato ed in possesso dei requisiti di legge, in numero adeguato rispetto all'utenza;
- stipulare apposita polizza assicurativa contro la responsabilità civile derivante dalla gestione dell'immobile;
- provvedere, alla scadenza, a riconsegnare gli edifici puliti ed imbiancati a nuovo;
- rispettare ogni altra normativa relativa alla conduzione di pubblici esercizi.

Il concessionario ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività garantendo nella gestione complessiva dell'immobile e nell'erogazione della prestazione, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa.

Il concessionario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione le normative vigenti in materia lavoro, di sicurezza dei lavoratori nonché le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in Provincia di Trento.

È fatto divieto al concessionario di cedere, delegare o subaffittare a terzi, in tutto o in parte, il complesso dei beni avuti in consegna a pena di revoca di diritto del presente contratto.

Sono altresì a carico del concessionario:

- le spese per le forniture di servizi pubblici quali, energia elettrica, gas, acqua e di quant'altro necessario, oltre alle spese per il riscaldamento, gli oneri di allacciamento alle relative reti, di potenziamento e/o di voltura dei relativi contratti, nonché la manutenzione ordinaria delle medesime, previa attivazione dei contratti di erogazione con gli Enti preposti;
- le imposte, i tributi ed ogni altro onere relativo alla gestione;
- le spese relative alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in normale efficienza gli infissi, le strutture murarie, i macchinari e gli impianti concessi in uso. Tra le manutenzioni ordinarie rientrano quelle relative alla riparazione e/o sostituzione degli elettrodomestici concessi, ad esclusione della centrale termica.

In caso di accertata inadempienza, previo contraddittorio e formale contestazione, il Comune provvederà direttamente agli adempimenti omessi, addebitando al concessionario la spesa conseguente, maggiorata del 20% per spese generali. Di tale importo il Comune potrà disporre il rimborso, anche mediante escussione del deposito cauzionale.

art. 8 – Autorizzazioni

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande – L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e D.P.P. 14 giugno 2001 n.21-72/Leg – ed assume a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio per l'intera durata del contratto. Il concessionario ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività.

art. 9 - Obblighi del Comune

Il Comune provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione straordinaria dei beni oggetto d'affitto.

art. 10 - Addizioni e migliorie

Il Concessionario, previo formale consenso del Comune, potrà eseguire a propria cura e spese, le opere di abbellimento e/o di miglioria considerate utili per un ottimale espletamento del servizio. Le stesse, alla scadenza del contratto ed in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile, resteranno di proprietà del Comune, senza diritto per il concessionario a compensi od indennità di sorta.

Il concedente si riserva, in ogni caso, il diritto di pretendere il ripristino allo stato originario se non vi è stata l'autorizzazione preventiva ai lavori di miglioramento.

Il concessionario non potrà opporsi, né aver diritto ad alcun compenso risarcitorio, all'esecuzione sui beni avuti in concessione di lavori di riparazione, rifacimento, miglioria, ristrutturazione o innovazione, ritenuti necessari dal concedente.

art. 11 - Divieti

L'affittuario deve gestire personalmente l'azienda (o in alternativa l'affittuario ha nominato il signor , quale preposto per la conduzione dell'azienda. Affittuario e preposto si impegnano a gestire l'azienda), nel rispetto delle clausole contrattuali descritte nel presente contratto di affitto, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale e/o a titolo gratuito degli immobili costituenti l'azienda o del diritto di godimento dei medesimi, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. È altresì vietata la cessione a terzi del presente contratto.

E' tassativamente vietata l'installazione di qualsiasi apparecchio da gioco fra quelli previsti dall'articolo 110, comma 5, del TULPS – R.D. 18 giugno 1931 n.773, e precisamente apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici che consentono vincite di un qualsiasi premio in denaro.

L'affittuario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato nei locali destinati a deposito,

non deve essere composto da liquidi infiammabili e solleva fin da subito ed in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

art. 12 - Penalità

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale adempimento, da parte del Gestore, degli obblighi contrattuali assunti, riservandosi, nei casi di inadempimento, la facoltà di applicare penalità, nelle seguenti misure:

- a) per inadempienze agli obblighi contrattuali che, a giudizio insindacabile del Comune siano considerate lievi, sarà applicata, da parte del Responsabile del Servizio e previa formale contestazione degli addebiti, una penale di € 200,00;
- b) qualora l'affittuario non proceda all'apertura del locale al pubblico concluso il termine di trenta giorni dalla stipula del presente contratto, per ogni giorno di ritardo il Comune applicherà una sanzione pari a 50,00 €/giorno. Il termine può essere prorogato per motivate esigenze del concessionario, valutate dalla Giunta comunale.
- c) qualora, fatta salva la sussistenza di cause di forza maggiore, l'interruzione del servizio si protragga per un periodo superiore ai 15 giorni consecutivi, non segnalato, il Comune si riserva la facoltà di disporre la risoluzione unilaterale del contratto.

In tal caso, il Concessionario, oltre al canone annuo dovuto, è tenuto a corrispondere una somma di pari importo, a titolo di penalità.

Il Comune potrà, a tal fine, disporre l'escussione della cauzione prestata.

L'eventuale sussistenza di cause di forza maggiore sarà accertata e riconosciuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

La mancata attuazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di partecipazione alla procedura comparativa, nella parte ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, e il mancato rispetto delle condizioni della concessione

determinerà la decadenza della concessione stessa e la risoluzione di diritto del contratto di concessione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza che il Concessionario possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.

art. 13 - Responsabilità

Il Gestore è direttamente responsabile, nei confronti del Comune e dei terzi, di ogni e qualsiasi danno a persone e/o a cose inerente e conseguente la gestione dei locali oggetto di contratto. Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità inerente e conseguente l'affidamento della gestione oggetto del presente contratto.

A tal fine si dà atto che la Ditta, ai sensi di quanto previsto nell'avviso d'asta, ha depositato presso il Comune:

- copia del contratto di assicurazione dei beni oggetto di affitto per i rischi derivanti da incendio, con un massimale di euro 200.000,00, nella forma a primo rischio assoluto e limitato al solo "rischio locativo", con garanzia ricorso terzi, nr. _____ stipulato in data _____. con _____;
- copia del contratto di assicurazione contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile, limitatamente a quelli connessi con la conduzione dell'azienda, con un massimale unico di euro 2.000.000,00, nr. _____ stipulato in data _____. con _____.

art.14 - Garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, si dà atto che la Ditta, in applicazione a quanto previsto nell'avviso d'asta ha costituito la cauzione definitiva di € _____ (_____) presso _____ con garanzia n. _____ dd. _____.

Resta salva la facoltà del Comune di attivare ogni altra azione ritenuta opportuna, nel caso in cui l'ammontare della cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione sarà svincolata al termine della gestione o ad eventuale risoluzione del

contratto, dietro dichiarazione del Comune in ordine all'integrale adempimento delle obbligazioni, nonché all'insussistenza di danni alle strutture ed agli impianti attestata da verbale redatto dall'ufficio tecnico comunale competente.

art. 15 - Risoluzione del contratto

Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto, ex art. 1456 del C.C.:

- in presenza di ripetuti inadempimenti agli obblighi contrattuali, confermati da almeno due contestazioni formali;
- in caso di perdita dei requisiti necessari per l'espletamento del servizio correlato all'attività in oggetto;
- in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto, trascorsi trenta giorni dal termine stabilito;
- qualora l'interruzione del servizio si protragga per un periodo superiore ai 15 giorni consecutivi;
- in caso di mancato reintegro del deposito cauzionale entro il termine assegnato, nel caso in cui il Comune abbia inteso avvalersene;
- qualora la Ditta si renda colpevole di frode o venga dichiarata fallita;
- nei casi previsti dall'art. 12

art. 16 - Controversie

Tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto saranno possibilmente definite in via bonaria.

In caso di esito negativo dei tentativi di conciliazione le controversie saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria del foro di Trento, con esclusione del ricorso ad arbitrato.

art. 17 - Spese contrattuali

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% sul valore del canone annuo, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e s.m.i.,

trattandosi di contratto soggetto all'imposta sul valore aggiunto e considerato che sussistono le condizioni di cui all'articolo 35, comma 10 quater del D.L. 223/2006 convertito nella L. 248/2006. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle derivanti da eventuali atti aggiuntivi, sono a carico del Concessionario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

art. 18 - Privacy

Con la sottoscrizione del presente atto la parte affittuaria autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm. e Regolamento UE n. 679 2016, del quale è stata edotta mediante informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

art. 19 – Incompatibilità

La ditta e il legale rappresentante dichiarano sotto la propria responsabilità di non trovarsi in condizioni di incompatibilità temporanea o definitiva relativamente all'oggetto del presente contratto, a norma delle vigenti disposizioni di legge.

art. 10 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal contratto si rinvia:

- a) alle condizioni previste dal bando di gara relativo al contratto in oggetto;
- b) alla L.P. 14 luglio 2000, n. 9 "Disciplina in materia di esercizi alberghieri e di somministrazione di alimenti e bevande" e relativo regolamento di esecuzione;
- c) alle norme previste dal codice civile, agli usi e consuetudini locali.

Art. 11 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, le parti eleggono domicilio:

- il Comune di Telve in Piazza Vecchia, n. 18, 38050 – Telve (TN);
- la ditta _____ di _____ in via _____ (TN)

Letto, accettato e sottoscritto.

per il Comune il Sindaco dott.
Degaudenz Matteo

per la ditta
