

COMUNE DI VILLA LAGARINA

PROVINCIA DI TRENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Atto pubblico n. /2014 - Rep. Segretario Comunale

CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

L'anno **2014**, il mese di , il giorno presso la sede Municipale
del Comune di Villa Lagarina.

Avanti a me BROSEGHINI dott. PAOLO, Segretario comunale del
Comune di Villa Lagarina, rogante quest'atto ai sensi dell'art. 39

D.P.Reg. 01/02/2005 n° 3/L e s.m., sono comparsi i signori:

1. rag. **ROMINA BARONI**, nata a Rovereto il e residente
a Villa Lagarina, la quale agisce nel presente atto in nome e per
conto del Comune di Villa Lagarina che legalmente rappresenta,
nella sua qualità di Sindaco pro tempore (C.F. e P.IVA 00310910229);

2. sig. , nato a il e
residente a in via n. , legale
rappresentante della Ditta (P.IVA
) con sede a Via n. , dei cui poteri sono il
Segretario certo, giusto depositato agli atti.

Premesso che il Comune è titolare dei locali bar/pasti veloci siti presso
l'edificio ex Enal in frazione Castellano completamente arredati e
dotati di attrezzature finalizzate alla sua gestione, come da inventario
qui allegato sub "A".

Dato atto che esposto apposito confronto a seguito bando di gara, si
stabiliva, sussistendone le condizioni di legge, di affidare la gestione
degli stessi alla ditta , risultata aggiudicataria a seguito

gara citata. Verificato il possesso da parte della stessa, di tutti i requisiti di legge necessari.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, della cui identità personale sono io Segretario Comunale certo, in assenza di testimoni poiché tra loro d'accordo e me consenziente, mi chiedono di rogare il presente contratto d'affitto d'azienda, non soggetto alle vigenti norme sull'equo canone.

1) Il Comune di Villa Lagarina concede in gestione alla ditta che accetta, i locali bar siti presso l'edificio ex Enal a Castellano via Don Zanolli n°40. L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ex L. 136/2010 art. 3 e s.m., ove necessario, con tutti gli impegni conseguenti e relativi.

2) L'affitto riguarda i locali nel loro complesso e quindi comprende tutte le attrezzature e arredi, pertinenze, impianti, che nell'insieme e per consistenza strutturale concorrono a formare il patrimonio aziendale affidato al gestore. Le parti confermano che tutto quanto sopra è di proprietà comunale.

3) Il presente contratto ha durata di anni 2, due), decorrenti dal e scadenti il . Il contratto, a scadenza, sussistendone le condizioni, potrà essere rinnovato espressamente per ulteriore pari o diverso periodo. E' escluso il tacito rinnovo. Alla scadenza di ogni anno è prevista la possibilità di verifica del rispetto dello stesso, con possibilità di recesso anticipato in caso di inottemperanza, senza necessità di preavviso. E' prevista altresì la possibilità di recesso normale, previo preavviso di almeno 6 mesi a mezzo R.A.R., da parte di

entrambi i contraenti.

4) L'immissione del gestore nel complesso aziendale avrà luogo dalla data di inizio, con la consegna delle chiavi. La restituzione del complesso avverrà alla scadenza naturale del _____, salvo il possibile recesso anticipato di cui al punto precedente, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all'atto dell'immissione, con contestuale riconsegna delle chiavi.

5) Il gestore, quale autonomo imprenditore, tratterrà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione e verserà al Comune il canone mensile di affitto di cui al successivo art. 6, con gli oneri ed alle condizioni di cui al presente contratto.

6) Il corrispettivo mensile, risulta fissato in € _____ più IVA, se dovuta, da pagarsi in rate costanti all'inizio di ciascun mese. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da contestazioni o eccezioni del conduttore, di qualsiasi specie o natura. Alla firma del presente, come previsto dal bando di gara, il gestore ha versato in soluzione unica anticipata, n. 6 mensilità d'affitto pari a euro _____. Con il secondo anno di gestione, a decorrere dal mese di dicembre, salvo il possibile recesso di cui all'art. 3, il canone si intenderà automaticamente adeguato, al 100%, alle variazioni dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati in Italia, accertati dall'ISTAT in riferimento all'anno precedente, senza che il Comune ne faccia esplicita richiesta.

7) Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce una locazione immobiliare.

8) E' VIETATO al gestore:

a) ogni forma di subappalto, cessione o sostituzione, anche provvisoria, compresi in tale divieto i propri familiari. Il rapporto in oggetto è personale, salva la facoltà di assunzione da parte del gestore di personale dipendente, sotto sua esclusiva direzione e responsabilità;

b) procedere a trasformazioni, modifiche, migliorie del complesso aziendale o parte di esso, senza il consenso scritto del Comune proprietario. In ogni caso, al termine del periodo di gestione, il Comune avrà diritto di chiedere il ripristino a spese del gestore, oppure di ritenere in proprietà le nuove opere senza alcun compenso, salvo diversa pattuizione. Il ripristino potrà essere chiesto anche nel corso della gestione qualora le modifiche siano state realizzate senza il consenso del Comune proprietario;

c) utilizzare la struttura e le sue pertinenze per attività commerciali diverse e non compatibili con la normale gestione della stessa e le sue finalità di utilizzo;

d) posizionare all'interno del locale apparecchiature per il gioco d'azzardo, salvo esplicita autorizzazione su richiesta, da parte del Comune e, se del caso, nei limiti di legge.

9) E' fatto OBBLIGO al gestore di:

a) garantire l'apertura continuativa dell'azienda, salvo casi di forza maggiore che lo impediscano, per un minimo di 7 ore giornaliere;
- indicare il giorno di chiusura per riposo settimanale, benché derogabile;

- qualora ci fosse la disponibilità da parte dei Monopoli di Stato, attivare presso i medesimi locali una rivendita di tabacchi e valori bollati;
- b) conservare l'efficienza di mobili, attrezzature, dotazioni dell'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, restituendo il complesso dei beni aziendali, alla scadenza del contratto, nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso;
- c) provvedere a proprie spese alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in efficienza, impianti, arredi, attrezzature date in dotazione;
- d) accollarsi tutte le spese gestionali (luce, riscaldamento, telefono, ecc.) ivi comprese quelle riferite ai canoni di manutenzione di macchinari esistenti; a tal proposito il gestore sin d'ora accorda la volturazione delle utenze in essere, a suo nome;
- e) gestire l'azienda attenendosi scrupolosamente alle normative igienico-sanitarie vigenti;
- f) provvedere costantemente al riordino e pulizia dei locali;
- g) provvedere a proprie spese alla stipula di adeguate coperture assicurative, per responsabilità civile verso terzi con massimale minimo di euro 1.500.000, nonché incendio per i beni siti nell'azienda, con massimale minimo di euro 40.000, depositandone copia presso il Comune.
- 10) Il gestore assume personalmente ogni responsabilità sia d'ordine pubblico che privato, dipendente dalla conduzione dell'azienda, anche

nei riguardi del personale da lui assunto, in particolare in relazione agli oneri assicurativi, previdenziali, retributivi, esonerando espressamente in merito il Comune.

11) Il Comune garantisce il pieno e pacifico godimento dei locali, dei beni affidati, in particolare sollevando il gestore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni od oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio del rapporto.

12) Si dà atto che il gestore alla firma del presente contratto, ha già rilasciato, a titolo di cauzione per obblighi contrattualmente assunti, idonea fideiussione di pari durata del contratto. La stessa resta a garanzia di qualsiasi danno subito dall'immobile o dalle attrezzature per fatto imputabile al gestore o ai suoi dipendenti, nonché a tutela di corretta esecuzione degli obblighi tutti contrattualmente assunti. La fideiussione sarà svincolata entro 60 gg. dalla scadenza del rapporto e dopo verifica dello stato dell'immobile, delle attrezzature, arredi e quant'altro in dotazione, verifica che verrà eseguita in contraddittorio con il gestore da incaricati del Comune. La fideiussione, in corso di contratto, in caso di necessità potrà venire escussa in tutto o in parte a semplice richiesta del Comune, entro 15 gg. dalla comunicazione, senza possibilità di opporre allo stesso il mancato pagamento di premi o quant'altro. La stessa dovrà essere reintegrata nell'importo originario dal conduttore, non oltre 10 giorni dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto.

13) Il gestore riconosce che l'azienda è in attività e risulta pertanto avviata. Dichiaro fin d'ora di rinunciare a qualsiasi richiesta di

compenso a titolo di avviamento o di altro genere.

14) Il mancato tempestivo adempimento da parte del gestore anche ad uno solo dei punti sopra elencati, potrà essere motivo di riconsegna immediata del complesso aziendale, con contestuale cessazione del contratto, oltre al risarcimento dei danni se dovuti. Il ritardo del pagamento del canone, oltre 10 giorni dalle scadenze prefissate, comporterà l'applicazione automatica degli interessi legali di mora.

15) Qualora per qualsiasi causa venga disposta la chiusura forzata dell'azienda e la stessa non fosse in grado di funzionare, anche solo parzialmente, al gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento, salva la riduzione proporzionale del canone dovuto in corrispondenza alla durata del periodo di chiusura.

16) L'efficacia del presente contratto è subordinata all'ottenimento di tutte le certificazioni/autorizzazioni/nulla osta atte a svolgere nell'immobile l'attività di gestione. Il mancato ottenimento delle stesse da parte del gestore comporta la risoluzione del contratto, senza diritto a corrispettivo o indennizzo alcuno.

17) Il gestore elegge domicilio, ad ogni effetto di legge (con comunicazione e notificazione di atti) presso i locali oggetto del presente contratto, ubicati in via Don Zanolli n°40.

18) Il Comune provvederà alla registrazione del presente contratto a spese esclusive a carico del gestore. Si chiede la registrazione a tassa fissa, ai sensi dell'art. 1, parte prima della tariffa allegata al D.P.R. 131/86.

19) Qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine al presente

contratto, verrà demandata al foro giudiziario competente di Rovereto. E' escluso tassativamente il ricorso dell'arbitrato.

E richiesto ricevo io Segretario Comunale rogante, quest'atto dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura alle parti contraenti che lo approvano, lo confermano e con me in appresso lo sottoscrivono.

Scritto su di un foglio di carta resa legale e sin qui della quarta facciata di un secondo foglio di carta resa legale, firme escluse.

PER IL COMUNE DI VILLA LAGARINA:

IL SINDACO: **Rag. Romina Baroni**

IL GESTORE:

IL SEGRETARIO COMUNALE: **Dott. Paolo Broseghini**

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, il gestore dichiara di approvare tutti gli articoli che precedono ed in particolare espressamente:

- art. 1 e 2 (Oggetto del contratto)
- art. 3 (Durata e recesso)
- art. 6 (Canone e modalità di riscossione)
- art. 8 (Divieti)
- art. 9 (Obblighi)
- art. 10 (Responsabilità)
- art. 12 (Garanzie)
- art. 13 (Rinuncia all'avviamento)
- art. 14 (Risoluzione)
- art. 15 (Inagibilità)

- art. 16 (Condizione risolutiva)

- art. 19 (Contenzioso)

IL GESTORE

Allegato "A"

INVENTARIO

PER IL COMUNE DI VILLA LAGARINA

IL GESTORE

Il Sindaco

Rag. Romina Baroni