

## Allegato "E" - SCHEMA DI CONTRATTO

N. [ ] di Rep.

**CONTRATTO PER L'AFFITTO D'AZIENDA DI "MALGA CIMANA",  
DESTINATA A BAR, RISTORANTE, AFFITTACAMERE, PROMOZIONE E  
VENDITA PRODOTTI TIPICI, UBICATA IN LOCALITÀ CIMANA DEI PRESANI A VILLA LAGARINA**

Il giorno [ ] [ ] 2018 nel Municipio del Comune di Villa Lagarina, fra:

- (a) il Comune di Villa Lagarina (di seguito denominato "Comune"), codice fiscale 00310910229, rappresentato, ai sensi del vigente Statuto, dal Segretario comunale dott. Paolo Broseghini;
- (b) il/la sign. [ ], nato/a a [ ] il [ ], residente a [ ], via [ ], n. [ ], in qualità di [ ] della società [ ], con sede a [ ] in via [ ] n. [ ], codice fiscale [ ], p.iva [ ] (di seguito denominato "Affittuario");

si stipula quanto segue.

**Art. 1 - Finalità**

1. Finalità del presente contratto d'affitto d'azienda è di valorizzare il patrimonio pubblico denominato Malga Cimana di proprietà del Comune di Villa Lagarina, ubicato nel contesto naturalistico della Rete di Riserve del Bondone, e di garantire a visitatori e turisti un punto di ristoro di qualità.

**Art. 2 - Oggetto**

1. Il presente contratto disciplina i rapporti tra il Comune e l'Affittuario, ai sensi della normativa vigente in materia di servizi pubblici locali e dello Statuto comunale.
2. Il Comune concede all'Affittuario, che accetta, l'affitto d'azienda di Malga Cimana, ubicata in Villa Lagarina, località Cimana dei Presani, per il periodo di anni 4 (quattro), decorrenti dalla stipula del presente e scadenti il [ ] [ ] 2022.
3. A scadenza, sussistendone le condizioni e il consenso esplicito dell'Amministrazione comuna-

le concedente, il contratto potrà essere rinnovato tassativamente mediante atto scritto per ulteriore pari periodo.

4. L'affitto d'azienda si intende accordato alle modalità e condizioni contenute nel presente contratto e nel Progetto di gestione prodotto dall'Affittuario in accordo col Comune.

5. Il complesso "Malga Cimana" è costituito come di seguito specificato e rappresentato dall'allegata planimetria (sub-lettera E-a), così come visto e valutato collegialmente agibile e funzionante.

1. BAR:

1.1) a piano terra, area coperta di ca. 40 m<sup>2</sup> con bancone attrezzato;

1.2) a piano terra, area all'aperto con tavoloni e panche in legno;

2. RISTORANTE

2.1) a piano terra, sala da pranzo di ca. 154 m<sup>2</sup>;

2.2) a piano terra, locale cucina attrezzato di ca. 20 m<sup>2</sup>;

3. AFFITTACAMERE

3.1) a piano terra, n. 4 stanze di ca. 11,50 m<sup>2</sup> e n. 2 posti letto ciascuna, complete di bagno con doccia;

4. SPAZIO FAMILY

4.1) a piano terra, area coperta di ca. 40 m<sup>2</sup>;

5. SERVIZI IGIENICI

5.1) a piano terra, n. 2 bagni, di cui uno anche per disabili, a servizio degli ospiti;

5.2) a piano terra, n. 1 bagno completo di doccia, a servizio del personale;

6. MAGAZZINI

6.1) a piano seminterrato, n. 1 locale stoccaggio e frigoriferi;

6.2) a piano seminterrato, n. 1 locale cantina;

7. AREE TECNICHE

7.1) a piano seminterrato, n. 1 locale lavanderia;

7.2) a piano seminterrato, n. 1 locale quadri elettrici;

7.3) a piano seminterrato, n. 1 locale accumulatori;

7.4) a piano seminterrato, n. 1 locale centrale termica;

7.5) a piano seminterrato, n. 1 locale per il generatore;

8. AREA RICREATIVA ESTERNA

8.1) all'aperto, ampia area verde da utilizzare per il gioco e come solarium.

6. La struttura è collegata con l'acquedotto comunale mentre le acque reflue sono convogliate in una vasca interrata tipo Imhoff che deve essere vuotata ogni anno a fine stagione.

7. L'energia elettrica è prodotta tramite un generatore integrato da pannelli fotovoltaici con relative batterie di accumulo.

8. I rifiuti, raccolti in maniera differenziata, devono essere trasportati presso l'isola ecologica in

località Capitel de Doera, nell'area riservata ai residenti.

9. L'esercizio in questione è in gran parte arredato e attrezzato. Nello specifico, rientrano nell'oggetto dell'affitto d'azienda gli arredi e le attrezzature indicati nell'apposito elenco di cui all'Allegato E-b. L'acquisto e installazione di eventuale attrezzatura mancante o ritenuta necessaria allo svolgimento dell'attività è a carico dell'Affittuario che poi si impegna a lasciarla in dotazione (salvo quella personale).

10. Al termine del periodo di affitto l'intero complesso dovrà essere riconsegnato al Comune nello stesso stato, fatto salvo il deperimento dovuto al normale uso. In difetto si applica quanto previsto al successivo art. 14.

### **Art. 3 - Obblighi**

1. L'Affittuario deve garantire un utilizzo del complesso di Malga Cimana coerente con le caratteristiche tecniche e gli scopi per il quale è stata costruita.

2. Il Comune è certificato con il marchio Family in Trentino, obbligandosi quindi a favorire politiche di accoglienza e attrazione per le famiglie. All'Affittuario è pertanto richiesta una particolare attenzione a soddisfare le esigenze delle famiglie (anche nella politica dei prezzi), oltre all'obbligo di predisporre un'area per il gioco dei bambini, con tavolini e sedie, e un angolo da mettere a disposizione libera delle mamme per le operazioni di allattamento, cambio pannolino, etc.

3. Il Comune è altresì certificato EMAS con cui si obbliga alla protezione dell'ambiente in modo sistematico. Ne consegue la richiesta all'Affittuario di una particolare attenzione all'ambiente, considerato lo spazio naturale e delicato in cui viene svolto l'esercizio pubblico, parte integrante della Rete di Riserve del Bondone. La ristorazione va fatta usando di norma stoviglie e posate lavabili; in casi particolari è ammesso l'uso di stoviglie e posate "usa e getta" ma con l'obbligo che siano del tipo biocompostabile. È fatto altresì l'obbligo di effettuare e far effettuare dai clienti la raccolta differenziata di tutte le frazioni di rifiuto (carta, multimateriale, umido, vetro), secondo il vigente regolamento comunale. È infine assolutamente vietato l'uso di diserbanti e dissecanti chimici per il controllo delle infestanti in tutte le aree all'aperto di pertinenza.

4. Per il confezionamento dei cibi l'Affittuario deve dare priorità ai prodotti stagionali, preferendo quelli locali o comunque cosiddetti a chilometro zero e quelli da agricoltura biologica. Preferire la vendita e somministrazione di succhi e sciroppi a quella di bibite gassate. I vini, gli spumanti e le birre devono essere prevalentemente di produzione regionale. Anche i superalcolici, laddove possibile, è preferibile siano di produzione regionale.

5. L'Affittuario si obbliga a creare una zona dedicata alla promozione del territorio locale, delle iniziative che vi si svolgono e dei prodotti locali, con facoltà anche di proporre degustazione e vendita.

6. In considerazione della collocazione altimetrica della struttura, l'Affittuario si obbliga, a fine stagione e in caso di mancata utilizzazione nel periodo invernale, a ricoverare tutti gli arredi e le attrezzature nonché a svuotare l'impianto idrico. L'eventuale apertura nel periodo invernale sarà

senza oneri e obblighi per il Comune.

7. L'Affittuario si obbliga altresì allo svuotamento almeno annuale della fossa a tenuta tipo Imhoff ed a consegnare alla Sportello ambiente comunale la copia della ricevuta della ditta preposta allo smaltimento.

#### **Art. 4 - Impegni**

1. L'Affittuario si impegna a garantire:

- a) la corretta gestione della struttura secondo il principio del buon padre di famiglia;
- b) la conduzione secondo le migliori regole di professionalità e nel rispetto del Progetto di gestione prodotto;
- c) la costante e puntuale pulizia e igiene di tutti i locali, ivi compresi i servizi igienici;
- d) la piena osservanza delle norme di legge in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza, di igiene e sanità, etc.;
- e) la promozione, in particolare nei confronti del pubblico giovane e anche in collaborazione con associazioni di sensibilizzazione, del consumo di bevande analcoliche o comunque quantomeno di un bere responsabile;
- f) l'apertura al pubblico secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pubblici esercizi oltre che secondo il calendario e gli orari minimi concordati con il Comune;
- g) di tenere costantemente visibile al pubblico l'orario di apertura e il listino prezzi delle consumazioni.
- h) la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- i) la manutenzione straordinaria, fino al concorso di spesa pari a 5.000,00.= euro;
- j) le spese di carburante per il funzionamento del generatore;
- k) il canone per l'acqua potabile;
- l) l'imposta sui rifiuti, ridotta del 30%;
- m) il contratto di manutenzione periodica degli estintori;
- n) il contratto di manutenzione del generatore, incluso il primo avviamento;
- o) il contratto di manutenzione della caldaia e delle stufe a legna, incluso il primo avviamento;
- p) il contratto di manutenzione dell'impianto fotovoltaico, incluso il primo avviamento;
- q) il contratto di manutenzione e svuotamento annuale della fossa Imhoff;
- r) l'acquisto e installazione di eventuale attrezzatura e/o impianti tecnologici mancanti o ritenuti necessari allo svolgimento dell'attività;
- s) l'acquisto e installazione di ulteriori arredi interni o esterni, previo autorizzazione della Giunta comunale;
- t) l'acquisto e installazione di eventuale TV, impianti audio e/o video, impianto di sorve-

gianza, rete WiFi, etc.;

- u) tutti i servizi o forniture necessari per l'esercizio dell'azienda, anche se non espressamente indicati, nessuno escluso;
- v) la manutenzione e pulizia regolare delle aree pertinenziali verdi e non;
- w) la stipula di idonea polizza assicurativa RCT, conformemente a quanto definito dal successivo art. 9;
- x) la funzione di controllo dei delegati del Comune sulla gestione della struttura, sia con riferimento alla ordinaria e straordinaria manutenzione sia all'efficienza delle strutture, delle attrezzature e degli impianti.

2. Copia dei contratti di manutenzione di cui alle lettere m), n), o), p), q) e copia della polizza assicurativa di cui alla lettera w), devono essere depositate presso il Comune.

3. Tutti gli acquisti di arredi e/o attrezzature e tutte le installazioni devono essere conformi alle previsioni della normativa vigente. Salvo quelli di tipo personale, dovranno essere lasciati nella struttura al termine del contratto.

4. In caso di temporanea chiusura forzata di Malga Cimana per cause o per volontà non dipendenti dall'Affittuario, allo stesso potrà essere riconosciuta una riduzione del canone annuale in rapporto al periodo di forzata chiusura, previa verifica congiunta con il Comune dell'entità e delle cause dei disagi. È invece esclusa ogni forma di risarcimento.

#### **Art. 5 - Manutenzione ordinaria**

1. La manutenzione ordinaria della struttura e delle relative attrezzature, come pure la fornitura di tutti i materiali di consumo occorrenti per una loro corretta gestione, sono a completo carico dell'Affittuario.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo si considerano "manutenzione ordinaria": la riparazione delle finiture (porte, finestre, pavimenti); la tinteggiatura degli interni secondo il bisogno; lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine; gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; la tenuta in efficienza dei mezzi di estinzione (antincendio) con eventuali ricariche degli stessi; la tenuta in efficienza e pulizia annuale della stufa; la pulizia annuale delle canne fumarie; lo svuotamento e riempimento dell'impianto idrico in caso di eventuale mancata utilizzazione nel periodo invernale; la manutenzione e pulizia regolare delle aree pertinenziali verdi e non; etc.

#### **Art. 6 - Manutenzione straordinaria**

1. Sono a carico del Comune eventuali lavori di adeguamento a normative che dovessero essere emanate nell'arco del periodo di affidamento dell'affitto.

2. Al Comune competono gli interventi di straordinaria manutenzione, fatto salvo il concorso di spesa da parte dell'Affittuario fino a euro 5.000,00.= (cinquemila/00) o quelli determinati da dimostrati comportamenti negligenti da parte dell'Affittuario stesso.

3. La necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere segnalata al Comune entro il mese di ottobre di ciascun anno, per consentire l'eventuale previsione di spesa a bilancio.

4. L'Affittuario potrà chiedere al Comune di assumere a proprio carico l'onere occorrente per l'acquisto di nuove attrezzature necessarie, intendendo come tali sia le attrezzature aggiuntive che quelle sostitutive di altre già esistenti deterioratesi a seguito di normale usura. Il Comune valuterà di volta in volta la necessità della spesa e la relativa imputazione.

#### **Art. 7 - Personale e adempimenti**

1. Tutti gli oneri relativi al personale sono a carico dell'Affittuario, che deve impiegare personale qualificato in relazione alle mansioni svolte, corrispondere gli stipendi e provvedere alle assicurazioni previdenziali e sociali, secondo i contratti di lavoro e le norme in vigore.

2. L'Affittuario deve altresì provvedere a tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi connessi con la gestione della struttura.

3. Il Comune è da ritenersi estraneo e manlevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per tutto ciò che attiene al rapporto e agli obblighi intercorrenti fra: l'Affittuario e gli utenti; l'Affittuario e i suoi dipendenti, collaboratori o prestatori d'opera; l'Affittuario e ogni altro soggetto terzo. Nessun obbligo potrà sorgere in merito a carico del Comune al termine dell'affitto d'azienda, anche nel caso di conclusione anticipata del rapporto.

#### **Art. 8 - Igiene e sicurezza sul lavoro**

1. Sono in capo all'Affittuario tutti gli oneri derivanti dall'applicazione delle normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, in particolare del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e successive modifiche.

2. Nello specifico l'Affittuario dichiara:

- a) di aver valutato i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- b) di aver adempiuto agli obblighi che derivano dalla valutazione effettuata:
  - individuando le conseguenti misure di prevenzione e protezione;
  - programmando la loro esecuzione, nei tempi consentiti;
  - elaborando, quando necessario, le procedure richieste per svolgere in sicurezza le varie attività aziendali;
  - procedendo alla manutenzione programmata delle attrezzature di lavoro e degli ambienti;
  - programmando gli interventi di informazione e formazione per lavoratori, preposti, incaricati della prevenzione incendi/evacuazione, incaricati del pronto soccorso, rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS), responsabile del servizio di prevenzione e protezione.

3. Sono in capo al Comune le verifiche periodiche dell'impianto di messa a terra così come il rinnovo del certificato prevenzione incendi (CPI).

### **Art. 9 - Assicurazione**

1. Il Comune garantisce adeguata copertura assicurativa “all risks” relativamente al danno ai beni della struttura comunale e del suo contenuto.
2. L'Affittuario si impegna a stipulare, contestualmente alla firma del presente contratto, apposita polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (incluso, tra questi, il Comune di Villa Lagarina) e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda “Malga Cimana, con un massimale di almeno Euro 8.000.000,00.= (otto milioni/00).
3. L'idoneità della polizza stipulata dall'Affittuario deve essere approvata dal Comune e copia della stessa ivi depositata.

### **Art 10 - Danneggiamenti**

1. Gli eventuali danni agli impianti e alle attrezzature derivanti da attività connesse alla gestione del complesso Malga Cimana, nonché le eventuali responsabilità civili e penali conseguenti sono a carico dell'Affittuario.
2. Rimangono a carico dell'Affittuario anche: i costi e gli oneri dovuti al cattivo funzionamento e/o rottura delle apparecchiature e/o impianti conseguente a incuria nell'utilizzo e/o cattiva/mancata manutenzione; i costi e gli oneri di riparazione e/o di ripristino di eventuali danni alle strutture/immobili e loro contenuti dovuti a incuria nell'utilizzo e/o cattiva manutenzione.
3. Restano invece a carico del Comune gli eventuali danni derivanti da cause di forza maggiore, quali le calamità naturali, e quelli derivanti da atti illeciti di terzi, escluso il caso in cui il compimento di questi sia stato favorito da comportamenti negligenti dell'Affittuario.

### **Art 11 - Introiti**

1. L'Affittuario ha il diritto di percepire gli introiti derivanti dalle attività poste in essere autonomamente nonché le eventuali contribuzioni e sponsorizzazioni che potessero essere erogate da privati ed enti.
2. L'esposizione di cartelloni/striscioni pubblicitari è ammessa ma, in ordine al contenuto, deve essere autorizzata dalla Giunta comunale.

### **Art. 12 - Canone**

1. Il corrispettivo per l'affitto d'azienda del complesso Malga Cimana viene stabilito e accettato nel canone annuo complessivo di € **xxxxx**,00.= (euro **xxxxxx**/00), IVA compresa.
2. L'importo di cui sopra deve essere corrisposto in 12 (dodici) rate mensili anticipate.
3. A partire dal secondo anno la misura del canone verrà annualmente adeguata in rapporto all'indice ISTAT del costo della vita.
4. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da contestazioni o eccezioni dell'Affittuario di qualsiasi specie e natura.

5. In caso di ritardo nei pagamenti e indipendentemente dalla facoltà del Comune di avvalersi della risoluzione del contratto, l'Affittuario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori legali. Il Comune potrà, ove lo ritenga opportuno, prelevare i corrispettivi azionando la fidejussione di cui al successivo art. 19. L'unica prova dei pagamenti saranno le quietanze rilasciate dal Comune.

#### **Art. 13 - Ristoro**

1. Il Comune dovrà essere rimborsato del valore a nuovo delle attrezzature mobili mancanti e di quelle inutilizzabili per cause diverse dal normale deperimento, che si dovessero constatare al termine della gestione.

#### **Art. 14 - Divieti**

1. L'Affittuario non potrà modificare nessun assetto attuale del complesso Malga Cimana, se non previa autorizzazione scritta rilasciata dal Comune.

2. In ottemperanza alla delibera del Consiglio comunale n. 16 del 22 giugno 2017 recante "Individuazione dei luoghi sensibili di cui all'art. 5, 1 comma della Legge Provinciale 22 luglio 2015 n. 13 'Interventi per la prevenzione e la cura della dipendenza da gioco'", sia nel Bar che nel Bocciodromo comunale è fatto divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, commi 6, lett. a) e b) del Regio Decreto n. 773/1931, nonché lo svolgimento di attività che consentano agli utenti vincite in denaro.

3. È fatto divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 del Codice civile, fatta salva l'espressa autorizzazione della Giunta comunale.

4. È fatto divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 del Codice civile, fatta salva l'espressa autorizzazione della Giunta comunale.

5. L'Affittuario non può utilizzare il complesso Malga Cimana o le sue pertinenze per l'esercizio di attività commerciali diverse dalla normale gestione.

6. La violazione delle condizioni sopra elencate sarà considerata dal Comune quale grave inadempimento del contratto d'affitto d'azienda e potrà comportare la risoluzione d'ufficio del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 27 della L.P. 23/1990, fermo restando quanto previsto in materia dal Codice civile.

#### **Art. 15 - Controlli**

1. Il Comune potrà procedere in ogni tempo, tramite propri incaricati, alla verifica dello stato di manutenzione e conservazione di strutture, attrezzature e impianti, richiedendo la presenza dell'Affittuario.

2. Nel caso dovessero riscontrarsi deficienze inerenti l'ordinaria manutenzione, il Comune inviterà per iscritto l'Affittuario a eseguire, entro 30 (trenta) giorni, gli interventi necessari e, in caso di inadempienza, provvederà direttamente, con recupero della relativa spesa.

3. L'Affittuario dovrà dal canto suo provvedere comunque a controlli periodici a impianti, strutture e attrezzature, segnalando con urgenza la necessità di interventi di competenza del Comune.
4. È fatto comunque divieto di manomissione di qualsiasi impianto tecnologico, se non previa autorizzazione scritta del Comune. Per tutto quanto concerne la conduzione degli impianti è fatto obbligo all'Affittuario di attenersi scrupolosamente alle vigenti disposizioni di legge in materia, in particolare per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'infortunistica e la tutela dall'inquinamento.

#### **Art. 16 - Divieto di sub-affidamento**

1. È vietata ogni forma anche parziale di sub-affidamento della gestione, fatta eccezione per quanto riguarda i servizi di pulizia, pubblicità commerciale, cura delle aree verdi, controllo e manutenzione degli impianti tecnologici.
2. In caso di sub-affidamento di tali attività, l'Affittuario dovrà comunicare per iscritto al Comune, con un anticipo di almeno 10 (dieci) giorni, le generalità del sub-affidatario. Ove il Comune non si pronunci entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione, il sub-affidamento si intenderà autorizzato.
3. Non è ammessa la variazione della ragione sociale dell'Affittuario da soggetto commerciale a soggetto associativo.

#### **Art. 17 - Penale**

1. Nel caso venissero riscontrate gravi o reiterate inadempienze delle condizioni contrattuali da parte dell'Affittuario o il mancato rispetto delle condizioni e modalità previste nel Progetto di gestione prodotto in sede di gara, il Comune ne contesterà l'addebito per iscritto e, sentite le eventuali giustificazioni, che dovranno essere prodotte, sempre per iscritto, entro 10 (dieci) giorni, potrà applicare una penale per un importo non inferiore a € 300,00.= (euro trecento/00) e non superiore a € 3.000,00.= (euro tremila/00), in dipendenza della gravità della violazione.
2. In caso di inadempienze, contestate come sopra descritto, in numero superiore a 3 (tre), il Comune avrà facoltà di risolvere il contratto. Conseguentemente il Comune assegnerà all'Affittuario un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per lasciare il complesso Malga Cimana libero da persone e da cose minute di sua proprietà, e per consegnare al Comune l'intera struttura inclusiva di arredi, impianti e attrezzature senza che nulla sia dovuto dal Comune all'Affittuario.
3. Oltre ai casi sopra citati, si potrà procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile nei seguenti casi:
  - a) cessione del contratto;
  - b) inosservanza dell'art. 16 del contratto;
  - c) inadempienza nel pagamento del canone mensile di concessione debitamente sollecitato dal Comune.

### **Art. 18 - Recesso e rinnovo**

1. È riconosciuta all'Affittuario, per gravi motivi documentati, e al Comune, per motivi di pubblico interesse, la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto al 31 dicembre di ciascun anno, dandone comunicazione scritta alla controparte a mezzo raccomandata A.R. o con altro mezzo anche elettronico che ne assicuri e certifichi il ricevimento, con almeno 6 (sei) mesi di anticipo (quindi entro il 30 giugno di ciascun anno).

2. Ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.P. 23/1990 sono esclusi il rinnovo e la proroga taciti. Le parti, con almeno 3 (tre) mesi di anticipo sulla data di scadenza del Contratto, potranno pattuire una proroga per un periodo massimo di ulteriori 3 (tre) anni, alle condizioni contrattuali migliorative per il Comune da concordarsi.

3. In caso di risoluzione del Contratto di affitto d'azienda, sia per scadenza naturale, sia per cessazione anticipata per qualsivoglia motivo, il Comune non riconoscerà all'affittuario alcun indennizzo per la perdita dell'avviamento. In caso di risoluzione, l'azienda andrà restituita così come consegnata, salvo il normale deperimento d'uso degli arredi e delle attrezzature.

### **Art. 19 - Fideiussione**

1. A garanzia del rispetto delle condizioni stabilite nel presente contratto, l'Affittuario si obbliga a depositare, prima della sottoscrizione del contratto, una fideiussione bancaria infruttifera idonea, pari a euro 25.000,00.= (venticinquemila/00), contenente l'espressa clausola di riscossione a semplice richiesta del Comune e senza possibilità di opporre eccezione di qualsivoglia natura da parte del fideiussore, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali compreso quello del rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale, del pagamento delle utenze, del pagamento del canone alle scadenze previste.

2. La garanzia prestata deve avere efficacia fino all'avvenuto accertamento dal parte del Comune del regolare assolvimento degli obblighi contrattuali da parte dell'Affittuario nonché all'insussistenza di danni alle strutture e/o agli impianti attestata da verbale redatto dall'ufficio comunale competente, e comunque fino ad espressa autorizzazione scritta rilasciata da parte della Comune medesimo.

3. La fideiussione dovrà garantire il corretto adempimento da parte dell'Affittuario di ogni obbligo contrattualmente assunto anche relativo al pagamento di penali e conseguentemente anche il ristoro di qualsiasi tipologia di danno consequenziale a condotte inadempienti dell'Affittuario stesso nelle more del rapporto contrattuale, nonché qualsiasi diversa tipologia di danno subito dal Comune in conseguenza della risoluzione del contratto.

4. Qualora nel corso del rapporto il Comune, in dipendenza di inadempimenti contrattuali dell'Affittuario, ovvero avvalendosi delle facoltà previste in contratto, dovesse azionare la fideiussione, questa dovrà essere reintegrata nell'importo originario garantito entro 10 (dieci) giorni dalla relativa richiesta da parte della Comune.

5. La cauzione definitiva dovrà essere redatta in conformità delle sotto indicate modalità:

- a) sottoscrizione, nelle forme di legge, del legale rappresentante del soggetto fideiussore integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore apposta in calce alla fideiussione bancaria;
- b) espressa indicazione che "la garanzia prestata ha efficacia fino all'avvenuto accertamento dell'integrale adempimento degli obblighi contrattuali da parte del responsabile cui compete la gestione del contratto";
- c) espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:
  - rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del Codice Civile;
  - assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
  - inopponibilità all'ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
  - indicazione, quale Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, dell'Autorità giudiziaria in cui ha sede l'Ente garantito;
  - nel caso in cui la fideiussione bancaria contenga la clausola per cui "il contraente è tenuto, a semplice richiesta della banca, a provvedere alla sostituzione della presente garanzia, con altra accettata dall'ente garantito, liberando conseguentemente la banca nei seguenti casi „In mancanza della suddetta liberazione il contraente si obbliga a costituire un pegno presso la banca in contanti o titoli di gradimento della stessa per un valore pari all'importo massimo garantito con la presente fideiussione", è necessaria l'espressa indicazione della seguente ulteriore clausola: "La mancata costituzione del suddetto pegno non può in nessun caso essere opposta all'ente garantito";
  - rinuncia del fideiussore ad avvalersi dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

#### **Art. 20 - Tracciabilità flussi finanziari**

1. L'Affittuario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.
2. Qualora l'Affittuario non assolva agli obblighi previsti al comma precedente, il presente contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.
3. Il Comune si obbliga eventualmente e conseguentemente a dare immediata comunicazione al Commissariato del Governo per la Provincia di Trento della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

#### **Art. 21 - Controversie**

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione del

presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra Comune e Affittuario.

2. Nel caso di esito negativo del tentativo di composizione di cui al precedente comma, sarà cura delle parti adire l'autorità giudiziaria competente per materia e territorio.

#### **Art. 22 - Certificazione energetica**

1. Ai sensi dell'art. 6, comma 3-bis, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, viene allegato al presente contratto, in copia conforme all'originale, l'attestato di certificazione energetica relativo all'edificio di proprietà comunale oggetto del presente contratto, redatto in data 19 dicembre 2012 da p.i. Maurizio Boni.

#### **Art. 23 - Spese di stipula**

1. Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del presente atto e tutte quelle complementari e connesse sono a carico dell'Affittuario.

#### **Art. 24 - Rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti.

IL COMUNE  
*Dott. Paolo Broseghini*

L'AFFITTUARIO  
\_\_\_\_\_