

**REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI VILLA LAGARINA PROVINCIA DI TRENTO**

**n. \_\_\_\_\_/Rep.**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AZIENDA COSTITUITA DAL  
PUBBLICO ESERCIZIO ALL' INSEGNA BAR "BAROC"**

L'anno duemiladiciotto, il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Villa Lagarina, alle ore \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, avanti a me \_\_\_\_\_, Segretario comunale del Comune di Villa Lagarina, dalla legge autorizzato a ricevere gli atti del Comune in forma pubblico – amministrativa ai sensi dell'art. 137 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige (approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 con le modifiche apportate dalla L.R. 8 agosto 2018 n. 6), sono comparsi i signori:

- dott.ssa Julja Giordani, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Sindaco del Comune di Villa Lagarina, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Amministrazione che rappresenta, codice fiscale e P. IVA 02147150227;

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, il quale interviene nell'atto nella sua qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, iscritta a Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_; comparenti della cui identità io Segretario comunale sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

Premesso che:

- Il Comune di Villa Lagarina è proprietario del compendio immobiliare costituito dal bar all'insegna "Bar BaRoc", sito a Pedersano in via San Rocco 17, contraddistinto dalla p.ed. 75 p.m. 4 C.C. Pedersano, come meglio rappresentate nella planimetria qui allegata sub. lettera \_\_\_\_\_, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto. Il compendio immobiliare risulta arredato e dotato di attrezzature finalizzate alla sua gestione, come da inventario qui allegato sub. Lettera \_\_\_\_\_, costituente parte integrante e sostanziale del contratto.

- con determinazione del Responsabile del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, si è stabilito di procedere all'affittanza dell'azienda costituita dal bar all'insegna "Bar BaRoc" ed è stata approvata la documentazione di gara;

- con avviso prot. n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ è stata indetta un'asta pubblica per il giorno \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_ presso la sede municipale del Comune di Villa Lagarina in Piazza S. M. Assunta n. 9, a mezzo di offerte segrete;

- l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal \_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, nonché sul sito internet del Comune di Villa Lagarina e inoltrato via PEC ai principali Comuni limitrofi;

- i requisiti di partecipazione alla gara e le modalità di svolgimento della medesima sono stabiliti nell'avviso d'asta;

- a seguito dell'asta pubblica di data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, giusta verbale di aggiudicazione prot.n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, è stata disposta l'aggiudicazione dell'affitto di azienda a favore della ditta \_\_\_\_\_, che ha offerto un canone annuo pari ad euro \_\_\_\_\_, oltre all'iva a termini di legge;

- il Comune di Villa Lagarina ha provveduto a verificare i requisiti di partecipazione dichiarati dal signor \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_ sita in \_\_\_\_\_, in sede di presentazione dell'offerta;

- 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 per l'affitto dell'azienda costituita dal bar all'insegna "Bar BaRoc".

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

## **1. OGGETTO**

1. Il Comune di Villa Lagarina, a mezzo del Sindaco del Comune stesso, Signora Julka Giordani , di seguito denominata concedente, concede in gestione autonoma alla Ditta \_\_\_\_\_, di seguito denominata affittuario, che accetta, a mezzo del proprio legale rappresentante signor \_\_\_\_\_, il complesso coordinato e organizzato di beni e servizi, distinto come bar “Bar BaRoc”, ubicato nell’abitato di Pedersano in via \_\_\_\_\_, e contraddistinto dalla p.ed. 75 p.m. 4 C.C. Pedersano, per il canone annuo di euro \_\_\_\_\_, oltre all’iva a termini di legge, risultante dall’offerta resa in sede di gara.

L’affitto dell’azienda all’insegna bar “Bar BaRoc”, avviene dietro la garanzia di non modificarne la destinazione e la denominazione e di conservare l’efficacia dell’organizzazione, degli impianti e delle attrezzature ivi presenti.

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tantomeno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dall’affittuario il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

## **2. DURATA E FACOLTA’ DI RECESSO**

1. Il presente contratto di affitto di azienda ha durata di tre annualità dalla data di sottoscrizione del presente contratto. L’immissione del gestore nel complesso aziendale avrà luogo con la consegna della struttura effettuata mediante verbale di consegna controfirmato da entrambe le parti per accettazione. A fine periodo non è ammesso il rinnovo tacito. L’ulteriore detenzione dell’azienda, oltre il termine sopraindicato, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Nel caso si verificasse l’ipotesi testè citata, l’occupante dovrà corrispondere al Comune di Villa Lagarina un’indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari ad euro 100,00 giornaliere, fatto salvo il diritto del Comune di Villa Lagarina di agire per ottenere il maggior danno ed il sequestro dell’azienda.

L’amministrazione comunale si riserva, a propria esclusiva discrezione, di rinnovare con apposito provvedimento formale, la durata del contratto per ulteriori anni 3 (tre), alle medesime condizioni del contratto iniziale. In tale caso ne verrà data comunicazione all’affittuario con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza naturale del presente contratto.

La restituzione del complesso avverrà alla scadenza naturale del contratto, salvo l’eventuale rinnovo, con le medesime modalità utilizzate per la consegna. La struttura dovrà essere riconsegnata al Comune nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui è stata assegnata, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso dell’immobile e conformemente alle finalità indicate nel presente atto.

2. E’ facoltà del concedente recedere anticipatamente per grave inadempimento contrattuale del gestore, come meglio disciplinato all’articolo 13, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all’atto dell’immissione, con contestuale riconsegna della struttura, oltre al risarcimento dei danni, se constatati ed evidenziati dal documento di consegna, e dovuti.

3. L’affittuario ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni periodo stagionale annuale intercorrente tra il 1 gennaio ed il 31 dicembre, attraverso comunicazione da inviarsi all’Amministrazione comunale a mezzo raccomandata a/r o PEC non oltre il 31 ottobre di ogni anno.

4. Ai sensi dell’articolo 1372 del Codice Civile, è facoltà delle parti risolvere il presente contratto per mutuo consenso qualora ricorrano gravi motivi, accertati in relazione all’attività svolta e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che non sono dipendenti dalla volontà del conduttore e dallo stesso non prevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione nella gestione dell’azienda.

## **3. PATRIMONIO DELL’AZIENDA**

1. Oggetto del presente contratto di affitto è l'intera azienda costituita dal pubblico esercizio all'insegna "Bar BaRoc" sito in Pedersano, Via San Rocco 17, costituita da locale bar, avvolto, servizi igienici interni al bar, sala bar, locale magazzino, servizi igienici adiacenti al bar, possibilità di installare plateatico esterno, classificata a una stella, con autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo "A" con somministrazione di pasti veloci e di tipo "B" con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, dotata di locali arredati e funzionanti, riconosciuti dalla Ditta conduttrice idonei allo scopo, come da perizia di stima a firma del Responsabile del Servizio Patrimonio p. ind. Ennio Pederzini dimessa in atti e secondo l'inventario allegato al presente contratto sub. Lettera \_\_\_\_\_, comprendente tutti i beni mobili, arredi ed attrezzature costituenti l'azienda medesima.

2. L'affittuario dichiara di aver visitato gli immobili oggetto del presente contratto 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. Il Comune di Villa Lagarina, concedente, senza che ciò comporti obbligo alcuno, si riserva di incrementare le dotazioni di arredi ed attrezzature costituenti le dotazioni dell'azienda secondo proprie esclusive valutazioni.

#### **4. IMPIANTI**

1. Ai sensi del D.M. n. 37/2008 l'affittuario prende atto che la situazione degli impianti che servono il compendio immobiliare di cui all'articolo 1 è quella risultante dalla documentazione dimessa agli atti. Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, l'affittuario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo d'uso.

#### **5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

1. Ai sensi dell'articolo 6 comma 3 bis del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 introdotto in sede di conversione con Legge 3 agosto 2013 n. 90, viene allegato al presente atto sub lettera \_\_\_\_\_ l'attestato di prestazione energetica in classificazione energetica " \_\_\_\_\_ " a firma di \_\_\_\_\_, iscritto al n. \_\_\_\_\_ del Collegio Provinciale di Trento dei Geometri, relativo all'edificio contraddistinto dalla p.ed. 75 p.m. 4 C.C. Pedersano.

2. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

#### **6. CANONE, MODALITA' DI PAGAMENTO E DEPOSITO CAUZIONALE**

1. L'affittuario, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione e verserà al Comune di Villa Lagarina il canone di affitto nell'importo risultante dall'offerta prot.n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, con gli oneri ed alle condizioni di cui al presente contratto. Il corrispettivo pari all'affitto, che verrà regolarmente fatturato, risulta fissato in annui euro \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_), oltre all'iva a termini di legge. Il canone verrà assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del conduttore.

Il canone dovrà essere corrisposto in due soluzioni annuali, la prima entro il 31 gennaio e la seconda entro il 31 luglio di ogni anno di affittanza dell'azienda, mediante bonifico intestato al Tesoriere Comunale.

Il primo rateo dovrà quindi essere versato entro il \_\_\_\_\_. 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.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di affitto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice FOI, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, rispetto all'annualità precedente e assumendo a riferimento il mese di gennaio di ogni anno, con arrotondamento all'euro superiore. L'aggiornamento annuale verrà comunicato dal Servizio comunale di merito.

2. A titolo di cauzione definitiva l'affittuario costituisce garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa n. .... di data emessa da ..... Agenzia di

.....nell'importo di euro ..... (..... euro), pari a una annualità di canone come risultante dall'offerta presentata in sede di gara comprensiva dell'iva a termini di legge e maggiorata del 40%, valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi contemplati dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento dei danni nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto dell'affittuario a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo articolo 13.

Qualora il Comune di Villa Lagarina si avvalga in tutto o in parte della cauzione nel corso del rapporto negoziale, la medesima dovrà essere tempestivamente reintegrata nell'importo iniziale da parte dell'affittuario.

La cauzione verrà restituita, interamente o in parte, a fine periodo contrattuale a seguito di svincolo formale da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad avvenuta definizione di ogni rapporto contrattuale, previa verifica dell'assenza di danni e dell'esatta ottemperanza a tutti gli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al versamento del canone annuale alle scadenze pattuite ed al verificarsi di eventuali danni alla struttura a causa della gestione, dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda affittata ivi compreso il ripristino dei beni mobili ed immobili per effetto del normale deperimento d'uso occorso durante il periodo di affitto. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

## **7. DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. 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. E' altresì vietata la cessione a terzi del presente contratto.

## **8.GARANZIE ASSICURATIVE**

1. L'affittuario ha stipulato con la Compagnia di assicurazioni .....Agenzia di.....le seguenti polizze assicurative con obbligo di comunicazione da parte della Compagnia al Comune dell'eventuale mancato pagamento del premio:

- polizza assicurativa n. .... sottoscritta in data ..... per la copertura del rischio locativo che include tutti i danni provocati da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danni provocati dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro, ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad euro 200.000,00 (euro duecentomila virgola zero) per il fabbricato oggetto di concessione e di tipo rischio locativo a copertura a termini degli articoli 1588, 1589 e 1611 del codice civile, dei danni materiali e diretti cagionati ai locali, all'arredamento, agli impianti ed alle attrezzature oggetto di concessione per un valore di euro 20.000,00 (euro ventimila virgola zero);

- polizza assicurativa n.....sottoscritta in data.....a copertura della responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per ogni persona danneggiata e per i danni causati a terzi dall'esercizio dell'attività con massimale unico di euro 3.000.000,00 (euro tremilioni virgola zero).

2. L'affittuario dovrà produrre annualmente copia delle polizze assicurative e del pagamento del premio, pena la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

## **9. OBBLIGHI DI GESTIONE DELL'AFFITTUARIO**

1. L'affittuario si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di bevande, nei termini di cui all'autorizzazione rilasciata, esclusivamente all'interno degli immobili che formano oggetto del contratto. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della L.P. 14 luglio 2000 n. 9, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura minima del pubblico esercizio dall'1 maggio al 30 settembre di ogni anno solare. Durante i periodi di chiusura dell'esercizio pubblico, il conduttore avrà comunque l'onere della custodia dei locali e degli spazi concessi.

2. In ottemperanza alla deliberazione 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", 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. L'affittuario assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda. L'affittuario si obbliga a sostenere le spese relative ad utenze (a titolo esemplificativo: energia elettrica, servizio acquedotto, utenze telefoniche), previa attivazione dei contratti di erogazione con gli Enti preposti, ivi inclusa la volturazione iniziale e finale (quest'ultima all'atto della riconsegna dell'azienda). E' a carico dell'affittuario la TARI – tassa sui rifiuti ed ogni altro onere relativo alla gestione.

4. L'affittuario esonera espressamente il Comune di Villa Lagarina da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti o terze persone durante la conduzione dell'azienda, nei confronti dei fruitori e di qualunque altra persona presente occasionalmente nella struttura.

5. Per tutta la durata del presente contratto l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la gestione dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per la gestione del bar, liberando il Comune di Villa Lagarina da qualsiasi onere e responsabilità.

6. 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 che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito ed in modo ampio il Comune di Villa Lagarina da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

7. L'azienda viene affittata senza dipendenti, libera da impegni e passività commerciali, retributive, previdenziali, assistenziali e fiscali di qualsiasi natura o specie, dirette e/o indirette e come tale dovrà essere restituita alla cessazione, per qualsiasi motivo, del contratto di affitto. Tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto e dipendenti da atti e fatti dell'affittuario, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione degli effetti del presente contratto, saranno rispettivamente ed esclusivamente a suo vantaggio e carico.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale dell'affittuario. Lo stesso è costituito custode dell'azienda ed in particolare deve mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, conservare al meglio l'efficienza dell'attuale organizzazione aziendale, mantenere il buon livello di qualità raggiunto e consolidato dall'azienda commerciale, impiegare personale qualificato ed in numero sufficiente per garantire l'apertura del pubblico esercizio.

8. L'affittuario si impegna a rispettare il contratto collettivo nazionale di lavoro della categoria di appartenenza nei confronti dei lavoratori dipendenti e le norme di settore per i soci lavoratori. L'affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali INPS, INAIL, SIAE, TULPS etc.), avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuario degli oneri previdenziali ed assicurativi così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporta la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

9. L'affittuario dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando il Comune da ogni responsabilità civile, penale e fiscale per tutte le attività che lo stesso porrà in essere in esecuzione del presente contratto.

10. L'affittuario è tenuto al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune di Villa Lagarina. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

## **10. ONERI IMPOSTI**

1. L'affittuario deve provvedere a proprie cure e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:

- alla manutenzione ordinaria dei cespiti costituenti l'azienda affittata quali lo stabile in cui si esercita l'azienda, il locale magazzino, lo spazio esterno come attualmente delimitato in loco e le dotazioni di arredi, attrezzature ed impianti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune di Villa Lagarina. Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria trovano applicazione le disposizioni del codice civile in materia di mantenimento della cosa in buono stato locativo, in quanto compatibili. Sono a carico dell'affittuario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria. Rimangono a carico dell'affittuario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria qualora l'affittuario non abbia comunicato per iscritto tempestivamente al Comune di Villa Lagarina il verificarsi di imperfezioni, rotture o qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- alla pulizia da rifiuti di qualsiasi genere abbandonati, rami secchi o qualsiasi oggetto che rechi pericolo e degrado dell'area esterna di pertinenza;
- ad effettuare la costante pulizia ed il mantenimento dell'ordine e del decoro dei servizi igienici presenti all'interno del bar, provvedendo alla fornitura di carta igienica, sapone, salviette secondo le necessità d'uso;
- a rispettare tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- a mantenere una cassetta di primo soccorso;
- a garantire nei periodi di chiusura un'adeguata pulizia dei locali nonché mantenere in efficienza gli impianti e le altre apparecchiature sensibili a condizioni atmosferiche avverse;
- a mantenere a proprie spese in efficienza l'impianto idraulico mediante inserimento nello stesso di idoneo liquido antigelo;
- in casi di furto o vandalismo, a presentare immediata denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, con tempestiva segnalazione al Comune di Villa Lagarina;
- in conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c. l'affittuario è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Bar BaRoc";
- è 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 si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti, collaboratori ed altre persone che utilizzano l'immobile le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

2. L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del rispetto delle presenti condizioni. In caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari, addebitando gli oneri all'affittuario.

## **11. AUTORIZZAZIONI**

1. L'Amministrazione comunale, titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo "A" con somministrazione di pasti veloci e di tipo "B" con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncia in via temporanea alla medesima per il subingresso della parte affittuaria per tutta la durata del presente contratto. Quest'ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto, alla presentazione tempestiva della comunicazione di cessazione dell'attività.

2. L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito nella L. 18 maggio 1978 n. 191 e modificato dal D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 7 agosto 2012, n. 131, effettua gli adempimenti relativi alla comunicazione della cessione di fabbricato.

3. 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 assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio per l'intera durata del contratto.

4. Per l'esercizio di piccoli trattenimenti musicali senza ballo trova applicazione il disposto di cui all'articolo 13, comma 3 della L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e articolo 12, comma 1 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 14 giugno 2001 n.21-72/Leg, in quanto la superficie di somministrazione del locale risulta inferiore a 142,85 mq.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare eventuali richieste di proroga dell'orario dei trattenimenti musicali, avuto riguardo alla loro esecuzione in corrispondenza dello svolgimento di altre manifestazioni di rilevanza collettiva. E' onere del gestore salvaguardare la quiete pubblica dopo l'orario di chiusura.

## **12. CONTROLLI E PENALI**

1. Durante la vigenza del contratto di affitto, il Comune di Villa Lagarina verifica in ogni momento se effettivamente l'affittuario dia puntuale ed analitica attuazione ad ogni obbligo risultante dal presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate:

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di euro 300,00.- con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Segretario comunale mediante comunicazione all'affittuario;

- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta, ovvero il ricorso a quanto previsto dall'articolo 13.

2. In caso di mancato versamento della penale da parte dell'affittuario nei termini stabiliti, si procederà all'escussione della cauzione definitiva. In questo caso la cauzione dovrà essere reintegrata tempestivamente a cura dell'affittuario.

3. Il Comune di Villa Lagarina si riserva fin da ora la facoltà di richiedere ed acquisire dall'affittuario, nonché d'ufficio, quanto necessario per l'effettuazione degli opportuni controlli, compresi i documenti fiscali, nonché tutti i documenti comprovanti la regolarità del rapporto di lavoro o collaborazione, di qualsiasi natura sia, tra l'affittuario ed i suoi collaboratori e/o dipendenti.

## **13. RISOLUZIONE**

1. Fatte salve le clausole risolutive espresse richiamate nel presente atto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, il presente atto si intende risolto di diritto in caso di:

- mancato pagamento di un rateo di affitto alla scadenza prevista, con conseguente azione dell'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione definitiva;
- mancato reintegro della cauzione definitiva sia per il mancato pagamento del rateo di affitto che per ogni altra causa per la quale l'Amministrazione comunale si sia avvalsa della medesima;
- mancato pagamento di imposte e tasse dovute all'Amministrazione comunale quando l'ammontare è pari o superiore ad Euro 1.000,00.=-;
- mancato pagamento di imposte o tasse dovute ad enti previdenziali o assicurativi quando l'ammontare è pari o superiore ad Euro 1.000,00.=-;
- la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto agli articoli 9 (obblighi di gestione dell'affittuario) e 10 (oneri imposti).
- ripetuta violazione delle disposizioni normative vigenti, con particolare riguardo alla conduzione di un pubblico esercizio, alle norme in materia di sicurezza e tutela dei lavoratori sui luoghi di lavoro ed alla salvaguardia della quiete pubblica.

2. Il Comune di Villa Lagarina fissa un termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla contestazione dell'evento entro i quali l'affittuario deve provvedere a rimuovere ogni eventuale inadempienza rispetto alle obbligazioni assunte con il presente contratto, decorso inutilmente il quale potrà dichiarare risolto di diritto l'affitto di azienda per colpa della controparte, con conseguente incameramento della cauzione definitiva, fatti salvi gli eventuali danni che l'Amministrazione dovesse subire.

3. La risoluzione si verifica di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta affittuaria, mediante lettera raccomandata a/r, di volersi avvalere della stessa.

#### **14. AMMORTAMENTI E RICONSEGNA**

1. Al termine dell'affitto i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale allegato sub. lettera \_\_\_, dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali. Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati ritinteggiati e dovrà essere effettuata la pulizia straordinaria. Pertanto l'affittuario dovrà gestire l'azienda in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario.

Conseguentemente l'affittuario provvederà al ripristino di tutti i beni facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza. Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo.

Nel caso l'affittuario proceda, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiati, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.

2. Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'articolo 13 o scaduto il termine di durata naturale del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'azienda affittata senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi dieci giorni dalla data di comunicazione della dichiarazione di risoluzione e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

#### **15. SCORTE**

1. L'azienda viene affittata senza alcun genere di scorte e nello stesso stato verrà riconsegnata al termine del contratto.

#### **16. ADDIZIONI E MIGLIORIE**



1. L'affittuario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Tali opere peraltro non potranno essere rimosse al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile. Nel caso di incrementi delle dotazioni di mobili, arredi ed attrezzature eseguiti dall'affittuario, l'Amministrazione si riserva di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

## **17. AVVIAMENTO**

1. Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto di affitto di azienda non rientra assolutamente nelle norme del diritto civile e speciale relativo alle locazioni immobiliari e riconoscono pertanto che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuario all'atto del rilascio del complesso aziendale.

## **18. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Il gestore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'articolo 3 della L.13 agosto 2010 n.136 e s.m.i., e si impegna a dare immediata comunicazione al Comune e al Commissariato del Governo per la Provincia di Trento, della notizia di inadempimento di eventuali proprie controparti agli obblighi di cui sopra. L'aggiudicatario si impegna altresì a comunicare gli estremi di apposito conto dedicato alle commesse pubbliche a termini di legge.

## **19. CONTROVERSIE**

1. Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto, nonché ogni vertenza, non definite in via amministrativa tra il legale rappresentante della ditta ed il Segretario comunale sono deferite all'Autorità giudiziaria ordinaria competente territorialmente.

## **20. SPESE CONTRATTUALI**

1. 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 1968 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.

2. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle derivanti da eventuali atti aggiuntivi, sono a carico dell'affittuario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

## **21. CODICE PRIVACY**

1. 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 s.m.i. e del regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del quale è stata edotta mediante informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

## **22. DISPOSIZIONI FINALI**

Le parti dichiarano di aver ben compreso e di accettare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, gli articoli 2 (durata e facoltà di recesso), 3 (patrimonio dell'azienda) 6 (canone, modalità di pagamento e deposito cauzionale) 7 (divieto di subaffitto e cessione del contratto) 9 (obblighi di gestione dell'affittuario) 10 (oneri imposti) 11 (autorizzazioni) 12 (controlli e penali) 13 (risoluzione) 14 (ammortamenti e riconsegna) 16 (addizioni e migliorie) 17 (avviamento) del presente contratto. Per quanto non previsto nel presente contratto di affitto, trovano applicazione le disposizioni di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

Di quanto precede, io Segretario comunale, a ciò debitamente richiesto, ho redatto il presente atto che ho letto alle parti, compresi gli allegati, le quali, riconosciutolo conforme alla loro volontà, in segno di accettazione lo sottoscrivono unitamente a me medesimo in calce ed a margine di ciascun foglio, unitamente agli allegati.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia mediante un sistema automatizzato dei testi, consta di \_\_\_\_\_ fogli di carta uso bollo e di n. \_\_\_\_\_ allegati (Allegati sub lettere \_\_\_\_\_).

Letto, accettato e sottoscritto.

Per il Comune di Villa Lagarina

L'affittuario

Il Sindaco \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Si approvano espressamente a sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le clausole e condizioni contenute agli articoli 2 (durata e facoltà di recesso), 3 (patrimonio dell'azienda) 6 (canone, modalità di pagamento e deposito cauzionale) 7 (divieto di subaffitto e cessione del contratto) 9 (obblighi di gestione dell'affittuario) 10 (oneri imposti) 11 (autorizzazioni) 12 (controlli e penali) 13 (risoluzione) 14 (ammortamenti e riconsegna) 16 (addizioni e migliorie) 17 (avviamento) del presente contratto.

Per il Comune di Villa Lagarina

L'affittuario

Il Sindaco \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dopo l'apposizione delle sottoscrizioni delle parti, si è provveduto alla scansione ottica dell'atto in formato "PDF" ed alla sottoscrizione da parte mia ufficiale rogante, con firma digitale.

Il presente atto è firmato in forma digitale ex art. 11, comma 13, D.Lgs. 163/06, come modificato dall'art. 6, comma 3, del D.L. 179/012, convertito con modificazioni in L. 221/012.