

REPUBBLICA ITALIANA**COMUNE DI SARNONICO****PROVINCIA DI TRENTO**

Rep. n. xx/Atti pubblici

**OGGETTO: CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DENOMINATA “BAR
CENTRO SPORTIVO” DI SARNONICO**

L'anno duemiladiciassette il giorno xx del mese di xx alle ore 12.00 nella sede municipale del Comune di Sarnonico, via Mendola, n. 1, avanti a me, dott. Carlo Gius, Segretario comunale reggente del Comune di Sarnonico, espressamente richiesto dal Sindaco ed autorizzato al rogito del presente atto in forma pubblico - amministrativa ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico delle Leggi regionali approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, sono personalmente comparsi i Signori:

1. Seppi dott. Lorenzo, nato a Cles (TN) il 02.07.1969, domiciliato nella sua qualità di Responsabile del Servizio Finanziario presso la sede municipale del Comune di Sarnonico, sita in Sarnonico, via Mendola, n. 1, il quale dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sarnonico (Codice fiscale del Comune 00256300229), autorizzato alla presente stipulazione con deliberazione della Giunta comunale n. xx di data x.06.2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

2. sig. , nat a , il x.0.19, residente in (TN) via n. , (Codice fiscale), l qual dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di titolare della ditta xxx, con sede in xxx (TN) via x n. x (Partita IVA).

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

Premesso che:

- il Comune di Sarnonico è l'unico ed esclusivo proprietario dell'azienda denominata "Bar Centro Sportivo" ubicata in Sarnonico, Viale S. Lorenzo n. 4;

- con deliberazione della Giunta comunale n. x di data x.06.2017 si è proceduto:

1. Di concedere in affitto, per quanto in premessa esposto, all sig. residente in x (Tn) il "Bar Centro Sportivo" sito in Sarnonico (TN) viale S. Lorenzo n. 4 a partire dal x x 2017 e fino al x x 2018, fatta salva la possibilità di rinnovo - qualora venga superato favorevolmente per entrambe le parti il primo anno - di ulteriori cinque anni.
2. Di precisare che sono mantenute le condizioni del Bando già approvato con delibera di Giunta Comunale n. x del x.06.2017.
3. Di dare atto che il canone d'affitto annuo iniziale che dovrà essere corrisposto al Comune è pari ad Euro xx.x00,00 oltre ad Iva nella misura di legge, con rivalutazione ISTAT annuale.
4. Di approvare lo schema di contratto nel testo allegato alla presente determinazione a formarne parte integrante e sostanziale.
5. Di introitare il canone d'affitto per il corrente anno alla risorsa x cap. x del bilancio di previsione 2017 ed alle corrispondenti risorse per gli esercizi successivi.
6. Di dare atto che il contratto verrà rogato dal Segretario comunale in forma pubblico-amministrativa.
7. Di autorizzare il Responsabile del Servizio finanziario a sottoscrivere il contratto ad avvenuta esecutività della presente deliberazione.
8. Di dare atto che le spese inerenti e conseguenti sono tutte a carico della parte privata, e che conseguentemente la presente deliberazione non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale.

Tutto ciò premesso e sebbene non allegato considerato parte integrante e sostanziale del presente atto fra le parti come in epigrafe rubricate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Il Comune di Sarnonico, come sopra rappresentato, concede in affitto alla ditta “x” di x, l’azienda denominata “Bar Centro Sportivo” ubicata in Sarnonico in Viale S. Lorenzo n. 4 costituita da:

a) immobile destinato all’esercizio dell’attività di bar ed all’attività di pizzeria, un locale di disbrigo, un magazzino, una centrale termica e relative pertinenze, come evidenziato nelle planimetrie (Allegato "A");

b) tutti gli arredi e corredi noti alle parti e presenti nei suddetti immobili risultanti da apposito inventario sottoscritto dalle parti.

Le parti convengono comunque che, ferme le specifiche di cui sopra, tutti gli elementi di cui alle lettere a) e b) del presente articolo sono beni complementari costituendo l’azienda ceduta in affitto quale complesso unico, inscindibile ed indivisibile.

L’immobile in CC Sarnonico identificato con la p.ed. 285 in C.C. Sarnonico Foglio 08 Particella 285 Sub 6, a tutt’oggi adibito a Bar attrezzato.

ART. 2 - La ditta “x” di X in forza del presente contratto andrà a gestire a proprio esclusivo profitto e rischio l’azienda sopra descritta e saranno, conseguentemente e rispettivamente, a suo favore e carico gli utili, i ricavi, i costi, gli oneri del canone d’affitto e di gestione e tra questi ultimi anche quelli fiscali relativi a tutto il periodo di affittanza.

ART. 3 - Per “bar” si intende il locale bar e pizzeria con locale di disbrigo sito al primo piano, terrazza, magazzini e centrale termica.

ART. 4 - Il soggetto gestore dovrà conservare la perfetta efficienza dell’azienda e provvedere ad eseguire tempestivamente, a proprie cure e spese, tutte le pulizie sia ordinarie che straordinarie e tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie per la manutenzione del complesso.

ART. 5 - La durata del contratto è annuale con decorrenza dal 0x x 2017 e termine il x x dell’anno successivo. Superato favorevolmente per entrambi le parti il primo anno, il

contratto di locazione si intende tacitamente rinnovato per ulteriori cinque anni dal x x 2018 fino al x x 2023, se non perviene formale disdetta con raccomandata A.R. da una delle due parti entro il 30 ottobre di ogni anno.

La disdetta sarà comunque operativa, fermo restando il termine del 30 ottobre a decorrere dal 01 giugno successivo, termine solo dopo il quale le parti sono libere dai vincoli contrattuali fissati dal presente atto.

La disdetta da entrambe le parti potrà essere effettuata senza motivazioni. La scadenza del x xo 2023 è definitiva e improrogabile ed il contratto andrà a scadere definitivamente senza che sia necessaria alcuna formale disdetta da parte del Comune di Sarnonico.

ART. 6 - La gestione del campo è disciplinata come segue:

Per l'uso del campo da calcio in sintetico, la nuova sala polivalente e la piazzetta in porfido il gestore avrà, sentita l'Amministrazione Comunale e tenuto conto delle pianificazioni annuali, precedenza di prenotazione. Il gestore rimborserà al comune le sole spese di luce e di eventuale riscaldamento.

I prezzi dei prodotti serviti al bar e bevande di qualsiasi gradazione non potranno essere superiori alla media dei prezzi praticati in zona.

Il gestore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e la pulizia del bar, della terrazza e relative pertinenze. In caso di mancato adempimento a quanto stabilito dal presente punto, all'Amministrazione comunale è data facoltà di:

- 1) diffidare il gestore ad adempiere entro breve congruo termine;
- 2) decorso il termine di cui al numero precedente, intervenire direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicare una penale di Euro 100,00 (cento e zero centesimi) da trattenersi sulla cauzione.

ART. 7 - Alla cessazione dell'affittanza si procederà alla verifica dello stato di consistenza dei locali, dei mobili, macchine attrezzature, arredi e corredi consegnati in base ai relativi

inventari e verrà all'uopo redatto verbale di riconsegna. Il soggetto gestore non potrà richiedere alcun compenso od indennizzo.

ART. 8 - Si dà atto che l'Amministrazione comunale ha stipulato con un'unica Compagnia di assicurazione idonea polizza R.C. a copertura dei rischi connessi allo svolgimento delle attività istituzionali in capo al comune di Sarnonico. Eventuali altre assicurazioni saranno a carico del gestore.

ART. 9 - Il locatario è tenuto a stipulare apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per rischio locativo sino ad € 500.000,00 e per l'arredamento ed attrezzature che vengono affidate sino ad € 80.000,00; il locatario e' inoltre tenuto a stipulare apposita assicurazione RCT/RCO con massimale non inferiore ad € 2.000.000 per RCT e € 2.000.000 per RCO, che tenga indenne l'amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità civile per danni diretti ed indiretti cagionati a terzi e prestatori di lavoro in ragione dell'esercizio dell'attività, e a presentarne copia all'amministrazione entro 15 giorni dalla firma del contratto.

ART. 10 - Il gestore si impegna a:

- a) dare continuità alle collaborazioni esistenti con le associazioni locali operanti presso la struttura;
- b) garantire a pena di rescissione del contratto la pulizia esterna ed interna dei locali;
- c) garantire a pena di rescissione del contratto l'attività sia di bar che di pizzeria;
- d) rispettare a pena di rescissione del contratto il pagamento dell'affitto in rate mensili posticipate;
- e) non installare macchine da gioco (slot machine o videogiochi etc.) con premi in denaro, come stabilito dalla vigente normativa in materia;

f) organizzare in forma diretta o indiretta, in accordo con l'amministrazione comunale, eventi sportivi e/o musicali per un importo complessivo minimo di € 4.000,00 (oneri fiscali esclusi) annuali;

g) osservare il seguente orario minimo di apertura, a pena di rescissione del contratto:

- periodo estivo (dal 15.05 al 30.09): apertura tutti i giorni dalla 10.00 alle 01.00 (l'eventuale giorno di chiusura non potrà essere di sabato o domenica);
- vacanze di Natale (dal 23.12 al 06.01): apertura tutti i giorni dalle 10.00 alle 01.00;
- restanti periodi dell'anno: apertura il sabato dalle 15.00 alle 01.00 e la domenica dalle 10.00 alle 00.00;
- rendersi disponibile a tenere aperto in giorni ed orari da concordare a richiesta del comune di Sarnonico in occasione di eventi e manifestazioni sportive.

Le parti concordano che qualunque modifica del presente orario dovrà essere preventivamente concordata e autorizzata da parte dell'amministrazione comunale. Per ogni giorno di chiusura non autorizzato dal Comune, al gestore verrà applicata un'ammenda di euro 50,00 (cinquanta) giornalieri.

ART. 11 – A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti con il presente contratto il gestore è tenuto a costituire, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, deposito cauzionale definitivo nella misura di Euro x.x0,00 (x milas virgola zero centesimi), pari al 10% dell'importo contrattuale. Tale somma verrà svincolata con apposito provvedimento entro due mesi dalla scadenza del termine finale o del recesso unilaterale, soltanto dopo aver verificato l'esatta corrispondenza degli inventari delle cose consegnate e alla constatazione del loro stato di riconsegna che dovrà essere integro, salvo il degrado normale dovuto a vetustà.

ART. 12 – La ripartizione delle spese riferite al riscaldamento per tutti gli impianti e gli spazi dovrà essere concordata con le singole associazioni presenti all'interno del Centro.

Rimangono a carico dell'affittuario le spese per l'utenza telefonica, per l'utenza elettrica, per l'utenza idrica e di smaltimento dei rifiuti.

ART. 13 - L'affittuario si impegna a versare sul conto di tesoreria del Comune di Sarnonico, a titolo di affitto, la somma di Euro x.x00,00 (xmila zero centesimi) per ogni anno di gestione, oltre ad Iva in misura di legge. Tale somma verrà pagata in rate trimestrali anticipate.

Entro il 30 ottobre di ogni anno dovrà produrre al Comune di Sarnonico documentazione dimostrante di aver rispettato gli impegni assunti all'articolo 10 lettera f).

ART. 14 - Il locatario si dichiara sin d'ora impegnato a versare la quota di affitto acconsentendo che, in caso di mora, sia applicata la maggiorazione pari all'interesse che gode il Comune nell'epoca relativa per il servizio di deposito in tesoreria.

ART. 15 - In caso di eventuale ritardo nei versamenti oltre il termine di mesi 1 (uno) dalla scadenza, l'Amministrazione comunale è autorizzata fin d'ora ad esperire ogni azione di tutela o legale idonea a garantire i necessari adempimenti o dichiarazioni di decadenza per inadempimento contrattuale.

ART. 16 - Le parti convengono che il canone pattuito verrà aggiornato ogni anno in base agli indici ISTAT (numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai), riferiti da dicembre a dicembre. In presenza di norme di leggi cogenti, nel corso del rapporto di affittanza, in materia di aggiornamento del canone, si applicheranno tali norme.

ART. 17 - Si dà atto che l'Azienda si consegna come immobili, accessori e pertinenze in istato di servire all'uso e alla produzione cui è destinato secondo la norma dell'art. 1617 del Codice civile. Il locatario si impegna a condurre direttamente ed ininterrottamente l'azienda come si conviene alla categoria ed ai periodi specificati nella licenza d'esercizio, senza modificarne la destinazione ed in modo tale da conservare l'efficienza delle dotazioni. Il locatario dovrà custodire e conservare nel migliore dei modi quanto è oggetto dell'affitto ed

osservare il rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia di pubblici esercizi. Immobili e attrezzature vengono consegnati al locatario in normale stato di funzionalità e dovranno quindi essere ripristinati e/o riconsegnati nella medesima condizione, salvo il normale deperimento dovuto ad un uso corretto.

ART. 18 - Il locatario si obbliga ad usare le attrezzature con la massima cura e diligenza provvedendo a sue spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria e riparazione degli arredi e attrezzature, alla tinteggiatura dei locali come si addice alla tenuta dell'esercizio senza alcun diritto a diminuzione del corrispettivo dovuto anche nel caso di cui alla norma dell'art. 1622 del C.C.

Soltanto la manutenzione straordinaria degli immobili deve intendersi a carico del locatore (art. 1576 C.C. 1° comma). Il locatario è custode dell'azienda locata e, pertanto, esonera l'Ente locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti gli potessero derivare da fatti dolosi o colposi di terzi o che potessero essere causati a terzi nel corso della gestione.

ART. 19 - Il locatario si asterrà dall'apportare modificazioni d'alcun genere agli immobili ed alle installazioni senza il preventivo assenso scritto del locatore al quale dovrà essere fatta richiesta per iscritto con i preventivi e gli eventuali disegni delle opere da eseguire. Le eventuali installazioni aggiuntive passeranno automaticamente di proprietà del locatore senza alcun corrispettivo da parte dello stesso, salva diversa pattuizione caso per caso.

ART. 20 - Il locatario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso.

ART. 21 - Il locatore ha diritto di ispezionare l'immobile e di controllare in ogni tempo e senza preavviso la conduzione dell'azienda e di impartire ogni eventuale suggerimento o direttiva al miglioramento della gestione.

ART. 22 - Al locatario è fatto divieto di subaffitto o concessione in comodato anche parziale o di cessione del contratto d'affitto senza il consenso scritto del locatore.

ART. 23 - Al termine del rapporto di affittanza non spetterà al locatario alcun compenso od altra indennità a titolo di avviamento commerciale, al quale fa, fin d'ora, esplicita rinuncia ad ogni pretesa.

ART. 24 - Al termine del rapporto di affittanza il locatario si impegna a riconsegnare l'esercizio puntualmente senza ulteriori indennizzi da parte del locatore. Saranno conteggiati a debito del locatario i danneggiamenti constatati e l'eventuale mancanza di arredi, mobili ed attrezzature rilevati secondo l'inventario di consegna. L'eventuale differenza fra la consistenza dell'inventario all'inizio e alla fine del contratto sarà regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine del contratto stesso.

ART. 25 - Al termine dell'affittanza, senza necessità di disdetta, l'immobile dovrà essere lasciato libero da persone e cose. In caso di mancato rilascio dell'Azienda nei termini previsti dal presente contratto si provvederà ad incamerare la garanzia di cui all'art. 11.

ART. 26 - Il Comune di Sarnonico è esonerato da qualunque responsabilità di tipo civile, penale e patrimoniale derivanti dalle attività svolte e dalla gestione delle stesse; in particolare è esonerato dalle responsabilità civile e penale derivanti dall'uso delle strutture e attrezzature, anche se di sua proprietà, ma date in gestione.

ART. 27 - Per quanto non previsto e convenuto nel presente contratto, le parti si riportano alle norme del Codice Civile, in materia di affitto d'azienda.

ART. 28 - Ogni onere e spesa conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle di rogito, per bollo e quelle eventuali di registrazione e diritti, nessuna esclusa od eccettuata, sono da intendersi ad esclusivo carico dell'affittuario.

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio presso la Segreteria comunale di Sarnonico.

ART. 29 - Le clausole di cui al presente atto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

ART. 30 - Essendo il presente negozio soggetto a fiscalizzazione IVA si provvederà alla sua registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e ss.mm.

Art. 31 - Ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

E richiesto io Segretario comunale ricevo il presente atto, dattiloscritto da me medesimo a mezzo di sistema di trattamento automatico dei testi su mezzo elettronico e stampato su n. 3 (tre) fogli uso bollo di cui sono coperti da scrittura facciate intere numero 11 (undici) e numero 2 (due) righe della dodicesima facciata. I fogli, singolarmente firmati a margine da me e dalle parti vengono uniti a formare un unico fascicolo del quale viene data lettura alle parti e che, ritenuto dalle stesse integralmente conforme alla volontà innanzi espressami, viene congiuntamente a me sottoscritto in segno di conferma ed accettazione come segue:

L'affittuario

Il Comune di Sarnonico

sig.xxx

dott. Lorenzo Seppi

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Carlo Gius