

COMUNE DI BAGOLINO

(PROVINCIA DI BRESCIA)

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

OGGETTO: Contratto di affitto di azienda.

L'anno 20__ (Duemila__), il giorno __ (_____) del mese di _____ in Bagolino, nell'Ufficio di Segreteria Generale dell'Amministrazione Comunale in Via Parrocchia N. 34, avanti a me, _____, Segretario Comunale dell'Amministrazione stessa, ivi domiciliato per la carica e legittimato a rogare i contratti ai sensi dell'art. 97, del Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267, si sono costituiti:

- da una parte, ALBERTI MONICA, nata in Bagolino in data 27 Maggio 1977, Responsabile del Servizio di Segreteria, ivi domiciliato per la carica e legittimato a rappresentare legalmente l'Amministrazione medesima (codice fiscale: LBRMNC77E67A578M) ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267;

- dall'altra parte, il signor _____, nato a _____ (___), in data _____ e residente a _____ (___) in via _____ C.F. _____, il quale interviene al presente atto quale _____ della Ditta _____ con sede a _____ (___) in via _____.

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono personalmente certo, rinunciano espressamente e

spontaneamente, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità del disposto dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, N. 89.

PREMESSO

- con delibera di G.C. N. ___ del __/__/____, veniva approvata la documentazione di gara per l'affitto dell'azienda Bar pubblico esercizio esistente in Bagolino (BS), in loc. Pineta ;
- con determinazione esecutiva N. ___ adottata dal Responsabile del Servizio di Segreteria in data __/__/____ veniva indetta una gara a procedura aperta per l'affidamento in oggetto, da aggiudicarsi con il criterio del massimo rialzo formulato sull'importo posto a base di gara, pari ad Euro _____;
- il bando di gara mediante procedura aperta è stato pubblicato all'albo pretorio dal __/__/____ al __/__/____;
- con determinazione esecutiva N. ___ adottata dal Responsabile del Servizio di Segreteria in data __/__/____, agli atti dell'Ente, si provvedeva ad aggiudicare definitivamente l'affidamento alla Ditta qui rappresentata che ha offerto un canone annuo pari a Euro _____ (I.V.A. esclusa);

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

L'affitto ha per oggetto l'azienda di Bar pubblico esercizio esistente in Bagolino (BS), in loc. Pineta.

Detta azienda è costituita da:

- nuovo fabbricato su due piani realizzato con muratura perimetrale in forati e pietra, solette in legno e cemento, tutto in legno; superficie coperta mq. 116.60 ogni piano.

Al piano terra vi è in aggiunta al fabbricato un portico dalla superficie di mq. 49.00.

- percorso vita, parco giochi, area pic-nic, area circostante e laghetto ad uso pesca sportiva;

La destinazione d'uso è la seguente:

- **PIANO TERRA:** bar Ristorante con cucina e servizi igienici, portico chiuso.
- **PIANO 1°:** alloggio del custode costituito da camera - cucina e bagno, e dispensa al servizio del Bar Ristorante.

Per la parte mobiliare l'azienda di Bar pubblico è dotata dei seguenti attrezzi:

banco bar, arredamento, cucina.

Art. 2 - DURATA DELL'AFFITTO.

La durata dell'affitto è stabilita in anni 6 (SEI), decorrenti dalla data della stipula del presente contratto.

Il contratto potrà essere prorogato, a seguito di valutazione della Giunta Comunale, per ulteriori 6 anni qualora la gestione si sia svolta nei 6 anni senza ingenerare contenziosi, morosità ed inadempienze di alcun genere.

In nessun caso sarà consentita la proroga del contratto qualora l'affittuario risulti moroso, anche solo del pagamento di un canone nei 6 anni di affitto o siano in corso procedimenti giurisdizionali fra le parti legati alla gestione.

La morosità deve risultare da notifica di provvedimento di diffida cui non sia seguito il pagamento entro 30 giorni.

Alla scadenza della durata iniziale del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta, salvo che espressamente l'Amministrazione, entro il termine di tre mesi dalla scadenza, si avvalga della facoltà di attivare il periodo aggiuntivo opzionale del contratto,

previa acquisizione di formale attestazione di disponibilità da parte dell'affittuario.

Alla scadenza della durata opzionale del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta.

In assenza di proroga, alla scadenza del contratto, l'affittuario è tenuto a riconsegnare l'azienda immediatamente. In caso contrario, il proprietario ha sin d'ora la facoltà ad accedervi cambiando, se lo riterrà opportuno, le chiavi d'accesso, senza che l'affittuario, abbia da eccepire alcunché in proposito.

Art. 3 - RECESSO

L'affittuario potrà recedere dal contratto prima della sua scadenza con preavviso di almeno 6 (sei) mesi inviato con lettera raccomandata A.R.

Art. 4 - STATO DEI BENI

L'immobile locato viene riconosciuto dall'affittuario in perfetto stato di conservazione e manutenzione e nello stesso stato dovrà essere lasciato al momento della riconsegna. Nessuna modifica potrà essere apportata dall'affittuario senza il consenso scritto del proprietario. Qualora il Comune di Bagolino dovesse dare il consenso scritto rimane pattuito che le migliorie resteranno in proprietà del Comune medesimo, senza che all'affittuario sia dovuta alcuna somma a titolo di indennizzo.

All'inizio di ogni anno l'affittuario dovrà concordare con l'ufficio tecnico lavori pubblici i lavori che intende effettuare.

L'affittuario al termine dell'affittanza è obbligato a sgomberare i locali dalle proprie attrezzature riconsegnando le attrezzature di proprietà del Comune in perfetto stato di efficienza fatto salvo il normale deperimento d'uso. Altre e nuove attrezzature dovranno essere inserite nell'azienda solo previa comunicazione al

Comune che in nessun caso potrà essere chiamato al termine del contratto di affittanza a corrispondere alcuna somma a titolo di indennizzo salvo diversa pattuizione scritta fra le relative parti per le eventuali attrezzature che il Comune intendesse conservare.

Art. 5 - CANONE

Il canone annuo accettato è di Euro _____ (_____) più I.V.A. al 22% da pagarsi in due rate da corrispondersi entro il mese di marzo e di luglio di ogni anno mediante versamento al Tesoriere del Comune di Bagolino.

Il canone suddetto sarà aggiornato automaticamente all'inizio di ogni anno contrattuale nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Art. 6 - RITARDO NEL PAGAMENTO

Per ritardato pagamento anche non consecutivo, di due o più canoni di affitto o degli oneri accessori entro le date fissate, il presente contratto si intenderà immediatamente risolto per fatto e colpa dell'affittuario, tramite l'invio di lettera raccomandata A.R.

Art. 7 – PERSONALE

L'affittuario dovrà assicurare la gestione dell'azienda di Bar pubblico esercizio esistente in Bagolino (BS), in loc. Pineta con proprio personale.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato sono a carico dell'affittuario che ne è il solo responsabile senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune e di indennizzo.

Art. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli adempimenti del presente contratto, la parte dovrà presentare garanzia fideiussoria "a prima richiesta", pari ad un'annualità.

Il deposito sarà restituito, alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dei locali, sempre che l'affittuario abbia adempiuto integralmente a tutte le obbligazioni contrattuali.

Art. 9 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

L'affittanza è concessa esclusivamente ad uso Bar Ristorante esercizio pubblico; l'affittuario non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile concesso in locazione., pena la risoluzione del contratto e la riparazione degli eventuali danni.

Art. 10 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili dell'azienda; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del proprietario.

Art. 11 - SPESE

Sono a carico dell'affittuario le opere relative agli allacci (energia elettrica, acqua, telefono, gas ecc.) ed i relativi consumi, le spese di pulizia e le tasse per l'esercizio dell'attività (es. tassa rifiuti).

Art. 12 - ASSICURAZIONI

L'affittuario è direttamente responsabile verso il cedente e verso terzi, di tutti i danni causati per sua colpa nell'uso dei beni affittati ed in dipendenza dell'esercizio dell'attività; a tal fine deve presentare al proprietario polizza di RCT con massimale minimo di Euro 1.000.000,00= e polizza di incendio, furto e atti vandalici per la copertura del danno all'immobile con ricostruzione a nuovo per minimo Euro 250.000,00.

Il proprietario è sollevato per qualsiasi danno arrecato da terzi all'affittuario, al suo personale, ai suoi clienti o alle loro cose esistenti nell'immobile locato.

Art. 13 - OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO

L'affittuario si obbliga a svolgere quanto segue:

- accurata pulizia quotidiana dell'intero parco, con raccolta carta, svuotamento dei cestini e quant'altro necessario a garantire sempre la perfetta pulizia, compreso l'alveo fluviale.

L'area è evidenziata con colore verde nella planimetria che, firmata dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- taglio periodico dell'erba con raccolta del prodotto tagliato, il taglio dovrà essere frequente in modo che lo stesso non superi mai l'altezza dei 10 cm.;
- pulizia tre volte minimo al giorno o qualvolta si rende necessaria dei servizi igienici del bar come da norme igienico - sanitarie;
- manutenzione forestale e controllo del percorso vita;
- pulizia alveo del fiume e area circostante;
- pulizie del laghetto con asportazioni di erbacce ed altri oggetti;
- manutenzione ordinaria giochi ed attrezzi percorso vita e tinteggiatura con idoneo impregnante;
- manutenzione ordinaria lampioni con pulizia;
- pulizia primaverile con potatura dei rami e raccolta delle foglie;
- sistemazione di aiuole con piante stagionali comprese quelle ubicate nel parcheggio esterno al parco;
- manutenzione e verniciatura steccati;
- pulizia, taglio erba e ramaglie delle scarpate tra parco e parcheggio esterno;
- manutenzione viali e percorso vita con pulizia ed aggiunta di ghiaia;

- manutenzione e tinteggiatura di tutti i tavoli e di tutte le panchine inseriti nell'intero parco;
- manutenzione e pulizia dell'area adibita a barbecue;
- organizzazione di pesca sportiva nel laghetto;
- predisposizione di tavolini e relative sedie per ricettività di 200 posti senza richiesta di corrispettivo;
- smaltimento dei vari rifiuti negli appositi cassonetti;
- manutenzione della strada che dal parcheggio conduce al retro del bar, il cui accesso è possibile previa autorizzazione comunale;
- ritinteggiatura dei locali locati al termine della locazione;
- impedire l'accesso a tutto il parco di motoveicoli, autoveicoli.
- verifica quotidiana regolare funzionamento del defibrillatore.

Nel caso in cui non venissero eseguiti i servizi ed i lavori previsti nel presente articolo l'Amministrazione proprietaria, previa contestazione scritta, assegnerà una penale giornaliera di € 100,00, a suo sindacabile giudizio.

Nel caso venissero riscontrate manchevolezze, a giudizio insindacabile del locatore, quest'ultimo, ne darà comunicazione all'affittuario con lettera R.R. contenente le ragioni ben specificate, e sarà data facoltà al locatore ritenere risolto, per fatto e colpa dell'affittuario, il contratto.

Art. 14 – VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso gli uffici competenti, senza nessun preavviso, volti ad accertare sia la consistenza che la buona conservazione di quanto affittato, nonché lo svolgimento degli adempimenti previsti dall'art. 13.

L'accesso al parco attraverso la strada comunale che conduce al campo

sportivo sarà consentito previa autorizzazione del gestore per il solo carico/scarico nonché ai mezzi di soccorso e per l'accesso di persone a mobilità ridotta.

Art. 15– RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale, in caso di ripetute inadempienze rispetto agli obblighi derivanti in capo all'affittuario, non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto, con preavviso di 15 giorni.

Al recesso potrà pervenirsi solo dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione immediata del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicatario;
- il subappalto totale o parziale del servizio o la cessione del relativo contratto;
- la comprovata cattiva gestione;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore;
- il mutuo consenso, quando il Comune e l'affittuario sono d'accordo sull'estinzione del contratto prima dell'avvenuto compimento dello stesso;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte dell'affidataria per causa ad essa non imputabile;
- frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte, cessazione di attività;
- gravi ragioni di pubblico interesse, qualora l'affidataria con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale;

- gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli utenti e dei lavoratori, per l'uso improprio dell'azienda Bar Ristorante esercizio pubblico, per inadempienze contrattuali nei confronti dei propri dipendenti;
- qualora nella gestione dell'azienda Bar Ristorante esercizio pubblico si verificano situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica.

Art. 16

Il Comune di Bagolino si riserva altresì la facoltà di utilizzare l'area del parco per causa di forza maggiore e per particolari, urgenti ed eccezionali esigenze di pubblico interesse.

Art. 17

L'affittuario espressamente riconosce di non aver corrisposto alcuna somma a titolo di avviamento commerciale o a qualsiasi altro titolo inerente l'attività affittata.

Art. 18 - SPESE NOTARILI E DI REGISTRAZIONE

Le spese notarili e di registrazione del presente contratto sono interamente a carico dell'affittuario.

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Art. 19 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto qui non riportato si fa riferimento alle leggi che regolano la materia, al Codice Civile ed agli usi locali.

Resta inteso che ogni rapporto economico instaurato con terzi dall'affittuario farà capo ad esso esclusivamente.

Ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, trattandosi di contratto elettronico, l'imposta di bollo è fissata in Euro 45,00.

Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica,

mediante il Modello Unico Informatico utilizzando il software UniMod 4.3. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

E richiesto, io Segretario rogante, ho redatto il presente atto, predisposto in modalità elettronica mediante personal computer e software di videoscrittura (art. 11 co. 13 del Codice dei Contratti) da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e pubblicato mediante lettura fattane alle parti, le quali a mia interpellanza hanno dichiarato l'atto medesimo pienamente conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo.

I componenti sottoscrivono con firma digitale.

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO (Alberti Monica)

L'AFFITTUARIO (_____)

Io sottoscritto segretario comunale, attesto la validità dei certificati di firma e l'apposizione della firma in mia presenza.

Il contratto viene chiuso dal Segretario Comunale con l'apposizione della firma digitale.

IL SEGRETARIO COMUNALE (_____)