

COMUNE DI BAGOLINO

(Provincia di Brescia)

Rep. N° _____

REPUBBLICA ITALIANA

.....

OGGETTO: contratto di affitto di azienda (Artt. 2561 e 2562 del codice civile).

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, _____, nat_ in _____ in data _____, _____ dell'Amministrazione Comunale, ivi domiciliato per la carica e legittimato a rappresentare legalmente l'Amministrazione medesima (codice fiscale: _____) ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267;

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

I predetti componenti, 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.

P R E M E S S O

- che con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Segreteria N. __ del _____ è stato approvato il verbale di gara dal quale risulta aggiudicataria la ditta _____ di _____ al prezzo di Euro _____ più I.V.A. 22%.

si conviene e si stipula quanto segue:

1) OGGETTO

Il Comune di Bagolino concede in affitto alla Ditta _____ di _____, come sopra rappresentata, che accetta l'azienda di Bar pubblico esercizio esistente in Bagolino, frazione Ponte Caffaro (BS), in loc. Porto.

La parte immobiliare è costituita da: chiosco in muratura di nuova costruzione edificata in località Porto in frazione Ponte Caffaro; il locale composto da un vano bar più servizi igienici, anti servizi igienici e deposito (allegato A) viene dato in locazione contestualmente all'affitto dell'azienda per essere destinato solo ad uso bar alle seguenti condizioni.

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

2) DURATA

La durata dell'affitto è di anni 6 (SEI) con inizio dal 1^ Maggio al 31 Ottobre di ogni anno, a decorrere dal 2018.

Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per uguale periodo, qualora

una delle parti non comunichi all'altra la sua disdetta, da far pervenire a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 (SEI) mesi prima della scadenza pattuita. In assenza di rinnovo, 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.

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.

4) CANONE

Il canone annuo accettato è di Euro _____ (_____) più I.V.A. al 22% da pagarsi in un'unica rata da corrispondersi entro il giorno 1[^] del mese di Maggio 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.

5) 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.

6) DEPOSITO CAUZIONALE

L'aggiudicatario dovrà depositare inoltre una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale, a mezzo di fidejussione bancaria oppure con polizza

rilasciata da Imprese di assicurazione regolarmente autorizzate, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali.

All'uopo si precisa che, ai sensi dell'art. 75 comma 7 del D.Lgs 163/2006, l'importo della garanzia è ridotto del cinquanta per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Per fruire di tale beneficio, l'aggiudicatario dovrà documentare il possesso del requisito nei modi prescritti dalle norme vigenti (presentare il certificato in originale o in copia conforme all'originale).

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.

7) 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., rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

Nessuna modifica o opera aggiuntiva 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.

L'affittuario al termine dell'affittanza è altresì 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.

8) 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.

9) 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).

10) 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 500.000,00= 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.

11) OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

- Accurata pulizia quotidiana della zona parco giochi, dei camminamenti e

dell'area verde, con raccolta carta, svuotamento dei cestini e quant'altro necessario a garantire sempre la perfetta pulizia.

L'area è indicata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B);

- Taglio periodico dell'erba con raccolta del prodotto tagliato e dei rami pericolosi.
- Pulizia tre volte minimo al giorno o qualvolta si rende necessaria dei servizi igienici, come da allegata planimetria, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e quant'altro si renda necessario per migliorare la ricettività dell'intera area.
- Pulizia delle fontanelle e quant'altro si renda necessario per migliorare la ricettività dell'intera area.
- l'orario di apertura del chiosco dovrà essere, nei mesi di giugno, luglio e agosto, dalle ore 8,00 alle ore 24,00. Per orari diversi il gestore del chiosco dovrà chiedere apposita deroga agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, che valuterà di volta in volta la richiesta;
- Rispetto delle leggi e regolamenti comunali vigenti in materia di somministrazione.
- Presentare agli uffici del Comune il mod. SCIA – Segnalazione certificata di inizio attività.
- Ritinteggiare i locali al termine della locazione.

E' data facoltà al proprietario di verificare periodicamente e senza nessun preavviso sia la consistenza che la buona conservazione di quanto affittato nonché dello svolgimento e degli adempimenti dei suddetti obblighi.

Nel caso in cui non venissero eseguiti i servizi ed i lavori previsti, l'Amministrazione proprietaria, previa contestazione scritta, assegnerà una

penale giornaliera di € 100,00, a suo sindacabile giudizio, qualora l'inadempienza dovesse perdurare oltre il termine concesso all'affittuario per assolvere agli obblighi contrattuali.

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

12) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE

L'affittanza è concessa esclusivamente ad uso bar esercizio pubblico; l'affittuario non potrà sublocare ne totalmente né parzialmente l'immobile concesso in locazione.

13) 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.

14) 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.

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, ivi compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti.

I componenti sottoscrivono con firma digitale.

IL LOCATORE (_____)

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 (_____)