

COMUNE DI NOGAREDO

PROVINCIA DI TRENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Atto pubblico n. - Rep. Segretario Comunale

CONTRATTO D’AFFITTO D’AZIENDA

L’anno , il mese di , il giorno presso la sede Municipale del
Comune di Nogaredo.

Avanti a me , Segretario generale, rogante quest’atto, autorizzato
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 e s.m.i. e giusta
deliberazione della Giunta Comunale n. del , sono personalmente comparsi
i signori:

1. , nato a il , domiciliato nella sua qualità di Sindaco
presso la sede municipale del Comune di Nogaredo, il quale dichiara di intervenire
in quest’atto esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune di
Nogaredo , codice fiscale 00270850225, a ciò autorizzato.

2. , nato/a il , il/la quale dichiara di intervenire nel presente atto in
qualità di titolare della società con sede in , partita
iva , a ciò autorizzato.

Premesso che il Comune è titolare dei locali adibiti a bar denominato Al Castello
siti in frazione Noarna completamente arredati e dotati di attrezzature finalizzate
alla sua gestione, come da inventario in calce alla presente.

Dato atto che con giunta n. dd. , è stato approvato il bando di gara con
il metodo dell’asta pubblica per la concessione in uso e l’affidamento in gestione
del pubblico esercizio Bar al Castello di Noarna, destinato a bar, sito in frazione
Noarna nel comune di Nogaredo - p.m. 1 della p.ed. 98 C.C. Noarna.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, della cui identità personale sono io Segretario Generale certo, in assenza di testimoni poiché tra loro d'accordo e me consenziente, mi chiedono di rogare il presente contratto d'affitto d'azienda, non soggetto alle vigenti norme sull'equo canone.

1) Il Comune di Nogaredo concede in gestione alla ditta rappresentata da che accetta, i locali bar Al Castello siti in frazione Noarna, identificati dalla p.m. 1 della p.ed. 98 in C.C. Noarna. Il gestore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ex L. 136/2010 art. 3 e s.m., ove necessario, con tutti gli impegni conseguenti e relativi.

2) L'affitto riguarda i locali nel loro complesso e quindi comprende tutte le attrezzature e arredi, pertinenze, impianti di proprietà comunale che nell'insieme e per consistenza strutturale concorrono a formare il patrimonio aziendale affidato al gestore.

3) Il presente contratto ha durata di anni 4, (quattro), decorrenti dalla stipula del contratto. Alla scadenza di ogni anno è prevista la possibilità di verifica del rispetto dello stesso, con possibilità di recesso anticipato in caso di inottemperanza, senza necessità di preavviso. E' prevista altresì la possibilità di recesso normale, previo preavviso di almeno 6 mesi a mezzo R.A.R., da parte di entrambi i contraenti.

4) L'immissione del gestore nel complesso aziendale avrà luogo dalla data di inizio, con la consegna delle chiavi. La restituzione del complesso avverrà alla scadenza naturale del contratto, salvo il possibile recesso anticipato di cui al punto precedente, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all'atto dell'immissione, con contestuale riconsegna delle chiavi.

5) Il gestore, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione e verserà al Comune il canone mensile di affitto di

cui al successivo art. 6, con gli oneri ed alle condizioni di cui al presente contratto.

6) Il corrispettivo mensile risulta fissato in attuali € . = (/) più IVA, se dovuta, da pagarsi in rate costanti entro il 27 di ciascun mese. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da contestazioni o eccezioni del conduttore, di qualsiasi specie o natura. Il canone si intenderà automaticamente adeguato annualmente, al 100%, alle variazioni dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati in Italia, accertati dall'ISTAT in riferimento all'anno precedente, senza che il Comune ne faccia esplicita richiesta.

7) Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce una locazione immobiliare.

8) E' **VIETATO** al gestore:

a) ogni forma di subappalto, cessione o sostituzione, anche provvisoria, compresi in tale divieto i propri familiari. Il rapporto in oggetto è personale, salva la facoltà di assunzione da parte del gestore di personale dipendente, sotto sua esclusiva direzione e responsabilità;

b) procedere a trasformazioni, modifiche, migliorie del complesso aziendale o parte di esso, senza il consenso scritto del Comune proprietario. In ogni caso, al termine del periodo di gestione, il Comune avrà diritto di chiedere il ripristino a spese del gestore, oppure di ritenere in proprietà le nuove opere senza alcun compenso, salvo diversa pattuizione. Il ripristino potrà essere chiesto anche nel corso della gestione qualora le modifiche siano state realizzate senza il consenso del Comune proprietario;

c) utilizzare la struttura e le sue pertinenze per attività commerciali diverse e non compatibili con la normale gestione della stessa e le sue finalità di utilizzo;

d) posizionare all'interno del locale apparecchiature per il gioco d'azzardo, salvo

esplicita autorizzazione su richiesta, da parte del Comune e, se del caso, nei limiti di legge.

9) E' fatto **OBBLIGO** al gestore di:

a) garantire l'apertura continuativa dell'azienda, salvo casi di forza maggiore che lo impediscano, per un minimo di 15 ore giornaliere, garantendo la chiusura serale entro le ore 24.00;

b) indicare il giorno di chiusura per riposo settimanale, benché derogabile;

c) qualora ci fosse la disponibilità da parte dei Monopoli di Stato, attivare presso i medesimi locali una rivendita di tabacchi e valori bollati;

d) conservare l'efficienza di mobili, attrezzature, dotazioni dell'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, restituendo il complesso dei beni aziendali, alla scadenza del contratto, nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso;

e) provvedere a proprie spese alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in efficienza, impianti, arredi, attrezzature date in dotazione;

f) accollarsi tutte le spese gestionali (luce, riscaldamento, telefono, ecc.) ivi comprese quelle riferite ai canoni di manutenzione di macchinari esistenti; a tal proposito il gestore sin d'ora accorda la volturazione delle utenze in essere, a suo nome;

g) gestire l'azienda attenendosi scrupolosamente alle normative igienico-sanitarie vigenti;

h) provvedere costantemente al riordino e pulizia dei locali;

i) provvedere al deposito della cauzione definitiva mediante atto di fidejussione bancaria o assicurativa, in carta legale o resa legale, per un ammontare € 30.000,00.- (Euro trentamila/00), valida fino alla dichiarazione di svincolo da

parte dell'Amministrazione comunale, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contemplati dal presente disciplinare, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere per fatto del Concessionario a causa di inadempimento o cattiva conduzione del plesso organizzato.

j) impegnarsi a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore della locatrice. Il gestore è tenuto ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

k) derivanti da incendio ed esplosione per dolo e/o colpa grave o qualsiasi altra causa all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature, danni da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro, con polizza primo rischio assoluto per un valore di Euro 120.000,00- (Euro centoventimila);

l) inerenti la Responsabilità civile contro terzi per un massimale pari ad Euro ad € 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, per ogni sinistro e per ogni persona danneggiata, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività di conduzione dell'immobile, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza.

10) Il gestore assume personalmente ogni responsabilità sia d'ordine pubblico che privato, dipendente dalla conduzione dell'azienda, anche nei riguardi del personale da lui assunto, in particolare in relazione agli oneri

assicurativi, previdenziali, retributivi, esonerando espressamente in merito il Comune.

11) Il Comune garantisce il pieno e pacifico godimento dei locali, dei beni affidati. In particolare sollevando il gestore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni od oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio del rapporto.

12) Si dà atto che il gestore con la firma del presente contratto, si è già impegnato pienamente al rispetto degli obblighi contrattuali, in specifico per la copertura di qualsiasi danno subito dall'immobile o dalle attrezzature per fatto imputabile al gestore o ai suoi dipendenti.

Il gestore, a fine contratto, si intenderà pienamente liberato da obblighi contrattualmente assunti, dopo verifica dello stato dell'immobile, delle attrezzature, arredi e quant'altro in dotazione, verifica che verrà eseguita in contraddittorio con il gestore da incaricati del Comune.

13) Il gestore riconosce che l'azienda è in attività e risulta pertanto avviata.

Dichiara fin d'ora di rinunciare a qualsiasi richiesta di compenso a titolo di avviamento o di altro genere.

14) Il mancato tempestivo adempimento da parte del gestore anche ad uno solo dei punti sopra elencati, potrà essere motivo di riconsegna immediata del complesso aziendale, con contestuale cessazione del contratto, oltre al risarcimento dei danni se dovuti. Il ritardo del pagamento del canone, oltre 10 giorni dalle scadenze prefissate, comporterà l'applicazione automatica degli interessi legali di mora.

15) Qualora per qualsiasi causa venga disposta la chiusura forzata dell'azienda e

la stessa non fosse in grado di funzionare, anche solo parzialmente, al gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento, salva la riduzione proporzionale del canone dovuto in corrispondenza alla durata del periodo di chiusura.

16) L'efficacia del presente contratto è subordinata all'ottenimento di tutte le certificazioni/autorizzazioni/nulla osta atte a svolgere nell'immobile l'attività di gestione. Il mancato ottenimento delle stesse da parte del gestore comporta la risoluzione del contratto, senza diritto a corrispettivo o indennizzo alcuno.

17) Il gestore elegge domicilio, ad ogni effetto di legge (con comunicazione e notificazione di atti) presso i locali oggetto del presente contratto, ubicati in Piazza San Valentino n. 5, Frazione Noarna.

18) Il Comune provvederà alla registrazione del presente contratto a spese esclusive a carico del gestore.-Si precisa che il canone non è soggetto a IVA.

19) Qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine al presente contratto, verrà demandata al foro giudiziario competente di Rovereto. E' escluso tassativamente il ricorso dell'arbitrato.

Imposta di bollo assolta ai sensi del Decreto 22/02/2007 mediante M.U.I. (modello unico informatico).

E richiesto ricevo io Segretario Generale rogante, quest'atto dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura alle parti contraenti che lo approvano, lo confermano e con me in appresso lo sottoscrivono.

PER IL COMUNE DI NOGAREDO:

IL SINDACO:

IL GESTORE:

INVENTARIO

-n. 1 bancone bar;

-n. 7 sedie in metallo ed ecopelle e 15 sedie in metallo e plastica;

-n. 9 tavoli in legno nobilitato melaminico;

-n. 2 panche in legno.

INFORMATIVA

Si informa che ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dai Servizi Segreteria Affari Generali e Finanziario per lo svolgimento dell'attività di gestione del rapporto in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.

Titolare del trattamento è l'Ente Comune di Nogaredo con sede a Nogaredo (TN) in Piazza Centrale, 7 (e-mail nogaredo@postemailcertificata.it, sito internet www.comune.nogaredo.tn.it), Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it).

Lei può esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 è a disposizione presso l'ufficio Segreteria Affari Generali o sul sito del Comune.

PER IL COMUNE DI NOGAREDO

IL GESTORE

Il Sindaco

\

Scritto su di n. 1 foglio di carta resa legale e fin qui della pagina di un secondo foglio di carta resa legale, firme incluse.

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 SEGRETARIO GENERALE:

Il presente atto è firmato in forma digitale ex art. 22, comma 13, D.Lgs. 164/06,
come modificato dall’art. 6, comma 3, del D.L. 179/012, convertito con
modificazioni in L. 221/012.