



SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO AZIENDA

BAR "BOCCIODROMO"

A PINZOLO

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n..... di data

Articolo 1 (oggetto)

Il Comune di Pinzolo concede in affitto ad "affidatario" la gestione del Bar "Bocciodromo" di sua proprietà, sito a Pinzolo (TN), in Via allo Stadio n. 16, per la durata a decorrere dal _____ al _____ affittando, oltre che i locali risultanti dall'elaborato grafico allegato (Elaborato grafico piante), anche le attrezzature descritte nell'inventario di consegna e quindi l'intera Azienda.

L'amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di rinnovare alla scadenza il contratto d'affitto dell'azienda di cui all'oggetto per un periodo di anni tre.

Il Comune di Pinzolo resta completamente estraneo alla gestione, sicché ogni credito e debito per rapporti insorgenti nel corso della durata del contratto d'affitto sarà imputato all'affittuario che si obbliga espressamente a sollevare il Comune da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad autorità o a terzi.

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 dal gestore il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani.

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

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

Articolo 2 (canone)

Il corrispettivo della presente affittanza viene stabilito ed accettato nel canone annuo complessivo di Euro _____ + I.V.A. A partire dal secondo anno di affittanza detto importo annuo verrà rivalutato con l'indice ISTAT dell'anno precedente (100% dell'incremento nazionale del costo della vita con base il mese di febbraio). Il canone è soggetto ad I.V.A.

Il canone succitato dovrà essere corrisposto in 4 rate trimestrali anticipate con le seguenti scadenze :01 luglio (per il primo anno contrattuale all'atto della stipula del contratto), 01 ottobre, 01 gennaio, 01 aprile di ogni anno.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da contestazioni od eccezioni del conduttore di qualsiasi specie e natura.

In caso di ritardo nei pagamenti ed indipendentemente dalla facoltà del Comune di avvalersi della risoluzione del contratto, l'affittuario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori nella misura prevista dall'articolo 5 del D.Lgs. 231/2002, l'Amministrazione potrà prelevare i corrispettivi azionando la fideiussione di cui al successivo art. 3. L'unica prova dei pagamenti saranno le quietanze rilasciate dal proprietario.

In caso di eventuale ritardo nei pagamenti oltre il termine di mesi 2 (due) dalla scadenza, l'Amministrazione comunale è autorizzata fin d'ora ad esperire ogni azione di tutela legale idonea a garantire i necessari adempimenti o di dichiarazioni di decadenza per inadempimento contrattuale.

Il mancato pagamento del canone nel termine di mesi 4 (quattro) dalla scadenza di una singola rata, darà facoltà al concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile (mediante comunicazione da parte del concedente di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata A/R o PEC, con fissazione di un termine per adempiere di 15 giorni dal ricevimento), restituzione immediata dei beni costituenti l'azienda concessa in affitto ed alla riscossione dell'intero importo della cauzione di cui all'art. 3.

Articolo 3 (garanzia)

Dovrà essere depositata prima della sottoscrizione del contratto, una cauzione, con le modalità previste dal bando di gara, dell'importo pari a una annualità del canone offerto comprensivo di IVA, contenente, in caso di cauzione non prestata in numerario, l'espressa clausola di riscossione a semplice richiesta del Comune di Pinzolo e senza possibilità di opporre eccezione di qualsivoglia natura da parte del garante, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali compreso quello del rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale, del pagamento del canone e delle utenze, valevole fino allo svincolo scritto da parte del Comune di Pinzolo.

La cauzione dovrà garantire il corretto adempimento da parte dell'affittuario di ogni obbligo anche relativo al pagamento di penali e conseguentemente anche il ristoro di qualsiasi tipologia di danno consequenziale a condotte inadempienti dell'affittuario stesso nelle more del rapporto contrattuale, nonché qualsiasi diversa tipologia di danno subito dal Comune di Pinzolo in conseguenza della risoluzione del contratto.

La fideiussione avrà scadenza posticipata di mesi sei rispetto alla data di scadenza del contratto. Qualora nel corso del rapporto il proprietario, in dipendenza di inadempimenti contrattuali dell'affittuario, ovvero avvalendosi delle facoltà previste in contratto, dovesse azionare la cauzione/fideiussione, questa dovrà essere reintegrata nell'importo originario garantito entro 10 giorni dalla relativa richiesta da parte del Comune.

L'importo della garanzia dovrà rimanere intatto fino alla scadenza contrattuale e non saranno ammesse richieste di riduzioni parziali. Sarà causa di risoluzione del contratto il mancato reintegro della cauzione nell'importo originario a seguito di parziale escussione.

Lo svincolo della cauzione/fideiussione, non imputabile in conto canoni di affitto, senza interessi, avverrà solamente a seguito del constatato adempimento da parte dell'affittuario degli obblighi tutti sullo stesso gravanti ivi compresi quelli derivanti dalla scadenza del contratto ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge e previa verifica del buono stato dei beni aziendali (tenuto conto della normale usura) da effettuarsi contestualmente alla riconsegna e sottoscrizione dell'inventario conclusivo ad opera delle parti.

In caso di risoluzione anticipata del contratto per colpa del gestore la cauzione verrà interamente incamerata a titolo di penale, fatte salve le ulteriori azioni per risarcimento danni.

La mancata costituzione della garanzia entro i termini disposti dall'Amministrazione determina la decadenza dall'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del Comune e la facoltà per lo stesso di affidare l'Azienda al concorrente che segue nella graduatoria.

Articolo 4 (aperture)

Il gestore si impegna a garantire l'apertura del Bar Bocciodromo almeno nei seguenti periodi:

- nei periodi di stagione (dal 01 giugno al 30 settembre e dal 01 dicembre al 15 aprile di ogni anno) apertura continuativa;
- nel rimanente periodo aperture tutti i fine settimana (sabato e domenica).

Il gestore rimane sempre libero di integrare i periodi di apertura al pubblico.

Decorsi almeno 12 mesi dalla consegna dell'azienda, le parti si riconoscono la facoltà di recedere dal contratto con comunicazione da inviare con raccomandata A/R o PEC non oltre il 30 giugno di ogni anno con preavviso di almeno 3 mesi dalla data del recesso.

In caso di recesso anticipato la parte recedente sarà tenuta a versare all'altra, quale ristoro per il mancato guadagno e la perdita di occasioni, una trimestralità di canone + iva, salvo il risarcimento di eventuali danni arrecati.

Il recesso della parte conduttrice sarà riconosciuto a condizione che i canoni contrattuali pregressi siano regolarmente saldati e che non vi siano pertanto pendenze tra l'Amministrazione e l'affittuario recedente.

In caso di recesso da parte del conduttore dell'Azienda, lo stesso acconsentirà a mettere a disposizione l'Azienda per eventuali sopralluoghi che il Comune potrà prevedere da parte di eventuali interessati

all'affitto dell'Azienda a seguito di indizione di nuova gara per garantire la continuità del servizio alla comunità.

Per ogni giorno di mancata apertura nel periodo obbligatorio, l'affittuario dovrà corrispondere al Comune di Pinzolo una penale di € 500,00= (cinquecento/00=) fino al protrarsi dell'inadempimento.

La mancata presa in consegna della struttura con relativa apertura al pubblico e stipula contrattuale entro i termini disposti nell'avviso di gara per cause inerenti l'aggiudicatario, ritenendo tale termine essenziale nell'interesse dell'Ente, comporterà la pronuncia di decadenza dall'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria, salvo ed impregiudicato il risarcimento di ulteriori danni. In tale caso l'Amministrazione si riserva di affidare l'azienda al concorrente che segue in graduatoria.

Articolo 5 (oneri del gestore)

L'affittuario si impegna:

- a gestire con il dovuto impegno l'azienda predetta, nonché a mantenerne l'efficienza e l'integrità di esercizio, ad esercitarla secondo le disposizioni di cui al presente atto.
- ad effettuare tutti gli adempimenti giuridici, amministrativi e fiscali che fossero richiesti dalla legge o dalle competenti autorità per l'esercizio dell'azienda e per l'eventuale effettuazione di concertini musicali e trattenimenti danzanti ai sensi dell'art. 68 del TULPS;
- a custodire e fare buon uso dei beni costituenti il complesso aziendale ed a non compiere atti intesi a danneggiare o pregiudicare la loro integrità. L'affittuario prende atto che in caso di inosservanza di tali obblighi il Comune di Pinzolo potrà far valere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile. E' riconosciuto al proprietario il più ampio diritto di controllo in ordine alla consistenza e manutenzione dell'Azienda affittata. A tale scopo il proprietario si riserva il diritto di visitare o far visitare in ogni momento da persone di sua fiducia i locali ceduti in gestione e farvi eseguire direttamente, a spese dell'affittuario, previa diffida scritta e decorso il termine di giorni 30, tutte quelle opere a carico dell'affittuario ai sensi del presente disciplinare, che non siano state eseguite tempestivamente; a tal fine il proprietario potrà avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 3.
- ad acquistare le attrezzature non presenti nell'inventario messo a disposizione dell'Amministrazione necessarie per l'esercizio dell'azienda (come ad esempio stoviglie, piatti, bicchieri, macchina del caffè, macchina del ghiaccio, spina delle bibite ecc.), a dotarsi di eventuale impianto audio/video utilizzando passaggi e canalette predisposti, oltre a quanto il gestore ritenesse ulteriormente necessario;
- a mantenere la destinazione economica dell'Azienda a Bar, a non trasformare od apportare addizioni o migliorie ai beni costituenti l'azienda senza il preventivo consenso scritto del concedente il quale, in caso contrario potrà pretendere il ripristino dello stato anteriore o ritenere le nuove opere senza corrispondere alcuna indennità o rimborso, intendendosi le opere acquistate all'Azienda per iniziativa dell'affittuario. Anche la più accurata pulizia dei pavimenti e degli arredi dovrà essere curata dall'affittuario. Particolare cura dovrà osservarsi per quanto attiene il decoro interno ed esterno dell'immobile con assoluto divieto di depositare materiale al di fuori dei locali magazzini. È assolutamente vietato depositare materiali di qualsiasi genere nel locale centrale termica;
- a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in relazione a tutti i contratti per i quali è previsto il sub ingresso dell'affittuario, a propria cura e spese, l'avvenuto perfezionamento del presente contratto ai terzi contraenti ed esonera il concedente da ogni responsabilità derivante dall'eventuale recesso per giusta causa dei terzi contraenti stessi
- al rispetto, nell'assunzione dei lavoratori subordinati presso l'azienda, delle disposizioni legislative in materia ed alla corresponsione regolare delle retribuzioni conformemente alle disposizioni dei contratti collettivi di categoria vigenti.
- a provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza, in particolare dal d.lgs. 81/2008 (Testo Unico della Sicurezza) e D.M. 22.01.2008 n. 37, effettuando anche "la regolare manutenzione di ambienti, attrezzature, impianti, con particolare riguardo ai dispositivi di sicurezza". In relazione alla gestione degli impianti, il gestore provvederà ad effettuare le verifiche e manutenzioni, con

la frequenza prevista dalle vigenti normative, dell'impianto termico (riscaldamento), compresa la pulizia delle canne fumarie, e idrico sanitario con acquisto e manutenzione degli estintori e dei mezzi e rilevazione antincendio in dotazione alla struttura, manutenzione dell'impianto elettrico, dell'impianto di aerazione e termoventilazione. L'affittuario si impegna, altresì, a non apportare variazioni non autorizzate alle condizioni di sicurezza della struttura e degli impianti (come definite in particolare nella SCIA certificato di prevenzione incendi).

- a provvedere a stipulare un contratto di gestione e manutenzione della centrale termica.

In riferimento alle attrezzature presenti all'interno dell'azienda, le medesime saranno affittate nello stato di fatto in cui si trovano; spetterà al gestore la verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza dei lavoratori; il gestore si assume fin da ora ogni conseguente responsabilità in materia di sicurezza dei lavoratori.

- a predisporre la formazione e addestramento del personale per l'attivazione in caso di emergenza e redazione del Piano di Emergenza sulla base di quello predisposto dall'Amministrazione comunale. In particolare, è necessario che il personale incaricato alla lotta antincendio sia a conoscenza delle manovre da compiere per l'intercettazione degli impianti ed attivazione degli impianti di protezione attiva;

- ad avere particolare cura nell'evitare che l'accesso ai dispositivi antincendio non sia limitato da attrezzature o materiali di alcun genere;

- a provvedere alla rimozione della neve dalla copertura e dalle pertinenze dell'edificio, tramite soggetti adeguatamente formati, utilizzando i necessari accorgimenti al fine di garantire l'incolumità degli operatori e dei terzi. L'affittuario è responsabile di eventuali danni alla struttura conseguenti alla mancata rimozione della neve dalla copertura.

- a non esporre cartelli pubblicitari, od altre forme di pubblicità, né all'interno né all'esterno dei locali senza l'esplicita preventiva autorizzazione scritta dal Comune di Pinzolo;

- a non svolgere manifestazioni o intrattenimenti di qualsiasi genere senza aver ottenuto le preventive autorizzazioni;

- a rispettare le normative esistenti a disciplina della gestione e smaltimento dei rifiuti ed a curare la differenziazione degli stessi dotandosi di apposita convenzione con l'Ente preposto;

- consentire i lavori eventualmente necessari per consentire il rispetto delle disposizioni normative ed i lavori di miglioria eventualmente decisi dal Comune, senza poter pretendere indennizzo o risarcimento alcuno;

La diffusione della musica, all'interno ed all'esterno dei locali, dovrà essere rispettosa dei limiti e condizioni di misura previste dalle normative regolanti la materia. Il gestore si impegna, inoltre, a non arrecare disturbo al pubblico con la diffusione della musica.

Sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 del T.U.L.P.S.

Articolo 6 Polizze assicurative

Deve essere presentata al Comune di Pinzolo polizza assicurativa:

- per la copertura di qualsiasi rischio connesso alla gestione del locale nonché di tutte le attività accessorie, complementari connesse e collegate alle principali, comunque e dovunque svolte, nessuna esclusa ed eccettuata, di tutti i soggetti che partecipino all'attività svolta dall'assicurato, con massimale di almeno € 4.000.000,00= (quattromilioni/00=) per sinistro;

- per la copertura del rischio locativo del valore di € 300.000,00= (trecentomila/00=) con vincolo nella relativa polizza a favore del concedente;

- per la copertura del rischio incendio per il contenuto con massimale di € 100.000,00= (centomila/00=) con vincolo nella relativa polizza a favore del concedente;

- per la copertura del rischio furto indicante un valore a primo rischio pari ad € 30.000,00= (trentamila/00=) con vincolo nella relativa polizza a favore del concedente.

L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo, nonché la cauzione di cui all'art. 3 del presente contratto, per tutta la durata del contratto, è condizione essenziale per il

Comune e pertanto, qualora l'affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto con le conseguenze di cui all'art. 12. L'affittuario solleva comunque espressamente l'Ente proprietario da ogni responsabilità inerente l'uso dei locali a qualsiasi titolo, anche se non autorizzato dal presente atto.

Articolo 7 (oneri del proprietario)

Il proprietario concedente:

- garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni concessi in affitto e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti e dichiara che non esistono alla data odierna pendenze fiscali (dirette ed indirette) relative all'azienda;
- presta fin d'ora il più ampio assenso alla voltura delle licenze e/o autorizzazioni amministrative attualmente esistenti e richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda; Al termine dell'affitto le licenze dovranno essere regolarmente riconsegnate al Comune di Pinzolo che provvederà alla relativa voltura.
- si impegna a sollevare l'affittuario da qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto

Articolo 8 (ripartizione spese)

L'affittuario deve gestire l'azienda in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e dei beni costituenti l'azienda che vengono consegnati in ottimo stato d'uso (nuovi). Le spese per le manutenzioni e riparazioni ordinarie degli impianti e dei macchinari aziendali sono a carico dell'affittuario, mentre quelle per le manutenzioni e riparazioni straordinarie causate da normale usura, sono a carico del concedente. Si precisa che per manutenzione ordinaria si intende anche la riparazione e manutenzione periodica di macchine e/o utensili in dotazione all'azienda, mentre per manutenzione straordinaria, in capo al proprietario, la sostituzione necessaria dovuta a rotture (non riparabili) per normale usura (escludendo pertanto quanto causato per colpa del gestore).

Competeranno all'affittuario anche le spese di pubblicità, diritti SIAE, le imposte per la gestione del locale, spese per personale, asporto immondizie, riscaldamento, luce, acqua, telefono, ecc. Tutte le utenze dovranno essere intestate all'affittuario a proprie spese.

Articolo 9 (divieto di subaffitto o cessione)

L'affittuario assume l'obbligo di gestire, in nome e per conto proprio, o tramite un preposto, l'azienda oggetto del presente contratto, di non subaffittare e di non cedere ad altri, in tutto o in parte, quanto forma oggetto del presente contratto, sotto forma alcuna incluso il mandato, né associare persona alcuna o ente nella gestione e a non procurare in alcun modo variazioni alle autorizzazioni, senza l'esplicita preventiva autorizzazione scritta del Comune di Pinzolo. Parimenti l'affittuario non potrà chiedere il trasferimento dell'esercizio né la volturazione a terzi delle licenze, né rinunciare alle stesse. Se durante l'affittanza, e previo consenso scritto del proprietario, l'affittuario dovesse ottenere l'ampliamento delle autorizzazioni a lui temporaneamente intestate o la concessione di nuove licenze a fine affitto dovrà prestarsi a volturare sia le autorizzazioni ampliate che le nuove autorizzazioni senza pretendere corrispettivo o indennità alcuna dal proprietario.

Allo scadere del contratto di affitto, le autorizzazioni dovranno essere riconsegnate al Comune, che provvederà alla reintestazione a suo nome.

Articolo 10 (controlli)

Gli offerenti, sin dal momento della partecipazione alla gara, si impegnano, in caso di aggiudicazione, alla attuazione tutte le obbligazioni contrattualmente derivanti dalla partecipazione alla gara.

L'accertamento dell'omessa attuazione di ogni adempimento di competenza dell'aggiudicatario produce le conseguenze evidenziate nel bando e nel presente atto.

Durante la vigenza del contratto di affitto, sarà facoltà del Comune di Pinzolo, tramite i soggetti dal medesimo incaricati, verificare in ogni momento se effettivamente l'aggiudicatario-contraente dia puntuale ed analitica attuazione ad ogni obbligo contrattuale. Il Comune di Pinzolo si riserva fin da ora la facoltà di richiedere ed acquisire dall'aggiudicatario quanto necessario per l'effettuazione degli opportuni controlli, compresi documenti fiscali.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di organizzare la propria attività in maniera tale da garantire che la stessa venga effettuata nei termini stabiliti e con le modalità previste dai documenti contrattuali.

Articolo 11 (vigilanza sul contratto)

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto, compreso il rispetto dei periodi di apertura dell'esercizio, spetta al Servizio Polizia Municipale di Pinzolo. Lo stesso servizio effettuerà controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito ad eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio. Il medesimo servizio sarà competente all'irrogazione delle sanzioni e alla contestazione delle penali per inadempimenti contrattuali come disciplinati dal presente atto. La decisione in merito all'esercizio della facoltà di risoluzione contrattuale, come da presente atto disciplinata, sarà di competenza della Giunta comunale su segnalazione degli inadempimenti succedutisi a cura del Servizio Polizia Locale, integranti le condizioni sufficienti per l'esercizio di tale facoltà.

Articolo 12 (penali)

Qualora il Comune verifichi il mancato rispetto delle condizioni contrattuali da parte del soggetto aggiudicatario, contesterà al medesimo la violazione accertata, fissando un termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà rimuovere l'inadempienza.

Al mero accertamento della violazione ed alla contestazione della medesima consegue l'obbligo di pagamento di una penale pari ad Euro 500,00.=. La penale, come di sopra quantificata, sarà applicata per ogni violazione accertata.

Dalla data di accertamento della violazione a quella di comunicazione ed accertamento della relativa eliminazione l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera di Euro 100,00.= (cento/00.=) con rinuncia fin d'ora da parte dell'affittuario al potere di richiedere la riduzione della penale complessivamente dovuta.

Con esclusivo riferimento agli obblighi di apertura dell'esercizio, per ogni giorno di mancata apertura nel periodo obbligatorio, l'affittuario dovrà corrispondere al Comune di Pinzolo una penale di € 500,00.= (cinquecento/00=) fino al protrarsi dell'inadempimento.

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

Anche nelle ipotesi di applicazione della penale viene fatta salva la facoltà per il Comune di richiedere il maggior danno subito.

Qualora un medesimo comportamento sia produttivo di più inadempimenti al medesimo comportamento consegue l'applicazione di più penali e le stesse sono cumulabili.

L'applicazione di penali relative ad inadempimento di 4 obblighi contrattuali, anche se accertati in un'unica soluzione, oppure verificatisi in un lasso temporale di sei mesi comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Indipendentemente dall'applicazione della singola penale l'omessa eliminazione della condotta inadempiente decorsi sessanta giorni dal relativo accertamento comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In ogni caso di risoluzione del contratto nelle fattispecie di cui ai commi precedenti o in tutti i casi di risoluzione di diritto del contratto oppure nelle ipotesi di risoluzione del contratto per fattispecie diverse rispetto alle anzidette per grave inadempimento dell'affittuario il medesimo è tenuto alla corresponsione di una penale, a favore del Comune di Pinzolo pari all'importo del canone annuo d'aggiudicazione, salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore, con rinuncia da parte dell'affittuario al potere di chiedere la riduzione della penale.

La riscossione della penale verrà effettuata decorsi 15 giorni dalla comunicazione della volontà del Comune di Pinzolo di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal contratto stipulato mediante escussione della fideiussione costituita dall'affittuario.

Articolo 13 (consegna e riconsegna)

All'atto della consegna dell'azienda dovrà essere controfirmato dalla parti, previa verifica in contraddittorio, apposito inventario relativo alle attrezzature ed arredi presenti nell'immobile. L'inventario verrà costantemente aggiornato e controfirmato dalle parti anche in occasione della riconsegna del locale.

Alla scadenza del contratto di affitto, senza necessità di disdetta, dovrà essere lasciato libero l'immobile da persone e cose, con esplicita rinuncia ad indennità o risarcimento di sorta. Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione consensuale (art. 4) o per inadempimento (art. 2, 12 e 14) o scaduto il termine di durata del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'Azienda senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto

Alla scadenza del contratto di affitto non potrà essere preteso alcun indennizzo per migliorie o incrementi nell'attività dell'azienda o nell'avviamento; tutti i beni sono consegnati in normale stato di funzionalità e dovranno quindi essere ripristinati e/o riconsegnati nella medesima condizione salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso. Nessuna variazione, addizione, miglioria ecc., potrà essere opposta alla parte proprietaria se non autorizzata per iscritto; comunque, le parti si danno reciprocamente atto che ogni miglioria apportata dall'affittuario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo intendendosi le opere acquistate all'azienda per iniziativa dell'affittuario.

Con riferimento ai contratti aziendali in corso al momento della cessazione del contratto, l'azienda sarà riconsegnata al concedente previa risoluzione, nel rispetto delle inderogabili norme di legge, da parte dell'affittuario di ogni rapporto di lavoro subordinato relativo all'azienda, con pagamento di ogni somma o contributo dovuto e con espresso esonero del concedente da ogni responsabilità al riguardo. Nulla sarà dovuto dal concedente all'affittuario a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento.

Il gestore espressamente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative al Certificato di prestazione energetica relativo all'edificio che sarà consegnato, ai sensi del D.L. 63/2013 di modifica al D.Lgs. 192/2005.

Articolo 14 (revoca e risoluzione)

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, il Comune di Pinzolo si riserva la facoltà di risolvere automaticamente il presente contratto a mezzo di invio della relativa comunicazione con raccomandata A.R. con preavviso di mesi 3 (tre) all'affittuario, senza che il medesimo possa accampare diritti ad indennità o risarcimenti a titolo alcuno, nei seguenti casi:

a) uso dell'azienda diverso da quello pattuito, ovvero uso improprio o eccedente rispetto all'autorizzazione amministrativa, o in presenza di cattiva conduzione;

b) violazione del divieto di cessione del presente contratto e di subaffitto dell'azienda senza il consenso dell'Ente proprietario;
c) assoggettamento ad una procedura concorsuale, di cessione, di subaffitto, di chiusura dell'azienda per ordine dell'autorità, per la sospensione e/o ritiro dell'autorizzazione d'esercizio, questi ultimi imputabili al conduttore, suoi incaricati e dipendenti;
d) reiterato mancato rispetto delle clausole contrattuali;
e) in caso di pubblico interesse.

f) episodi di carattere penale a carico del legale rappresentante dell'impresa, del preposto e/o del delegato, che facciano supporre una gestione dell'azienda improntata ad attività illecite.

Costituisce causa di risoluzione del contratto il mancato reintegro della cauzione nell'importo originario a seguito di parziale escussione da parte dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo dovuta.

Ai sensi del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2021-2023 adottato dal Comune di Pinzolo con deliberazione n. 48 di data 30.03.2021 e ss.mm. nonché dell'art. 2 del Codice di comportamento, l'affidatario è tenuto al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti adottato dal Comune di Pinzolo con deliberazione della Giunta comunale n. 111 di data 25.09.2014, a pena di risoluzione del contratto o di decadenza dal rapporto contrattuale.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà, indipendentemente dalla scadenza pattuita, di pretendere il rilascio del bene immobile ricompreso nell'Azienda affittata per esigenze dipendenti dai vincoli cui il predetto immobile è sottoposto, senza che in tal caso l'affittuario possa accampare diritti ad indennità o risarcimenti a titolo alcuno per la conseguente anticipata risoluzione del contratto d'affitto d'Azienda.

Se l'affittuario, anche dopo la sottoscrizione del contratto, non dovesse ottenere l'intestazione delle autorizzazioni, o dovesse perdere i requisiti morali o professionali previsti di sensi di legge, o del bando di gara, il Comune ha la facoltà di risolvere il contratto e di aggiudicare al secondo classificato, senza che il precedente affittuario possa richiedere il risarcimento dei danni. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il risarcimento del danno in relazione alla risoluzione del contratto.

L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente atto, nonché la cauzione di cui all'art. 3 del presente contratto, per tutta la durata del contratto, sono condizione essenziale per il Comune e pertanto, qualora l'affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto con le conseguenze di cui all'art. 12.

In ogni caso di risoluzione del contratto per fatto imputabile al conduttore, questi sarà obbligato a corrispondere al Comune di Pinzolo una somma pari all'importo del canone annuo d'aggiudicazione, salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore, con rinuncia da parte dell'affittuario al potere di chiedere la riduzione della penale.

Articolo 15 (spese contrattuali)

Tutte le spese ed adempimenti inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto (registrazione, valori bollati, diritti di segreteria, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'affittuario.

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale.

L'affittuario dichiara di aver preso visione dell'avviso di gara e del presente disciplinare, compresi gli allegati, e di accettarne tutte le disposizioni e condizioni.

Il/la sottoscritto/a _____ nella sua qualità di _____ accetta incondizionatamente il presente disciplinare che formerà parte del contratto d'affitto d'Azienda o suo allegato.

firma _____

Il/la sottoscritto/a _____ nella sua qualità di _____ dichiara di aver esaminato tutte le clausole del presente disciplinare, e di averle specificatamente approvate anche ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile con particolare riferimento agli articoli 2, 3, 4, 12, 13 e 14.

firma _____