

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VALLELAGHI ----- PROVINCIA DI TRENTO

N. ___ di Rep.

Oggetto: Contratto di affitto d'azienda del pubblico esercizio bar-ristorante denominato "Malga Terlago" ed annessa attività di affittacamere in località Monte Gazza.

L'anno duemilasedici, addì ___ del mese di _____, in Vezzano, presso la Residenza Municipale del Comune di Vallelaghi . -----

Avanti a me Cagol dott.ssa Monica, Segretario comunale di Vallelaghi, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. art. 39 del T.U.LL.RR.O.C., approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, sono comparsi i signori:-----

1. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale – Via Roma 41 – Vezzano, Vallelaghi, Sindaco del Comune di Vallelaghi, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta; cod. fisc. n. 02401940222. -----

2. _____, nato a _____ (TN) il _____, residente a _____, che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse della ditta _____, codice fiscale _____ -----

I predetti soggetti, della cui identità personale io Segretario sono certo, avendo i requisiti di legge, rinunciano -me consenziente- all'assistenza di testimoni.-----

PREMESSO:-----

- che il Commissario straordinario del Comune di Vallelaghi con deliberazione n. ___ di data _____, esecutiva, stabiliva di concedere in affittanza

stagionale, per la gestione di pubblico esercizio, l'azienda ristorante-bar

"Malga Terlago" ed annessa attività di affittacamere, sul Monte Gazza -p.ed.

199/1 C.C. Terlago, per un periodo di 9 anni, con ricorso -per

l'individuazione del soggetto affittuario- al metodo dell'asta pubblica ai sensi

dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e relativo regolamento di attuazione,

fissando in annui € 54.000,00.= + IVA il valore base d'asta; -----

- che con la citata deliberazione è stato approvato lo schema del presente contratto di affitto e l'avviso d'asta;-----

- che il Comune di Vallelaghi è in possesso di autorizzazione di pubblico esercizio per l'attività di ristorante bar all'insegna "Malga Terlago" e di attività di affittacamere in loc. Monte Gazza-----

- che con avviso pubblico n. ___ di prot. del _____ veniva indetta l'asta pubblica per l'assegnazione dell'affittanza in oggetto;- -----

- che con verbale d'asta in data _____ veniva dato luogo all'aggiudicazione provvisoria dell'affittanza;-----

- che con determinazione del Responsabile del servizio _____ n. ___ di data _____ veniva stabilita

l'aggiudicazione definitiva della concessione di che trattasi alla ditta

_____, avendo la stessa presentato la miglior

offerta, per l'importo netto di annui Euro _____.= più IVA-----

CIO' PREMESSO:-----

Tra i sunnominati contraenti, che dichiarano di riconoscere la premessa narrativa

come parte integrante del presente contratto, si conviene e si stipula quanto

segue.-----

1) OGGETTO.-----

2) Il Comune di Vallelaghi (concedente), concede alla ditta _____ di _____ (affittuario) che accetta,

a) l'affittanza dell'azienda sita in Terlago –località Monte Gazza, nei locali di proprietà del concedente, all'insegna "Malga Terlago", per l'esercizio dell'attività di ristorante-bar, in subingresso all'autorizzazione stagionale di esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'azienda comprende attrezzature ed arredi, come risultanti dal verbale di inventario. I locali di esercizio, che si trovano al piano terreno della p.ed. 199/1 C.C. Terlago su una superficie complessiva di mq. 154 circa, risultano così distribuiti: ingresso più locale adibito a zona bar, servizi igienici, sala da pranzo, locale cucina, locale zona lavaggio, locale magazzino, zona di servizio per il personale comprendente spogliatoio e servizi igienici.-

b) L'affittanza dell'attività di affittacamere, in subingresso all'autorizzazione stagionale di esercizio, da svolgere nei locali posti al primo piano del fabbricato p.ed. 199/1 C.C. Terlago, su una superficie complessiva di mq. 140 circa, così distribuita: n. 1 ingresso (a piano terra), scala di accesso, corridoio, n. 3 stanze da letto destinate alla ricezione turistica, n. 1 stanza destinata all'uso dell'affittuario, n. 1 locale macchine, n. 1 locale magazzino, n. 2 bagni.

2. DURATA

La durata del contratto di affitto d'azienda per le attività di cui alle lettere a) e b) del punto 1 che precede, è stabilita dal 01 dicembre al 20 aprile (stagione

invernale) e dal 20 giugno al 20 settembre (stagione estiva) di ciascun anno, a partire dal 01.12.2016 fino al 20.09.2025, costituendo quest'ultimo il termine assoluto ed irrevocabile, senza necessità di disdetta.

E' prevista, alla scadenza, la possibilità di rinnovo della concessione per un periodo di ulteriori anni 9 (nove), ai sensi della L. 392/1978. L'eventuale rinnovo dovrà essere richiesto dall'affittuario con almeno 6 mesi di anticipo rispetto alla scadenza del contratto e dovrà essere deliberato da parte dei competenti organi comunali, nel rispetto delle condizioni, caratteristiche ed oneri di cui al presente contratto.-----

In corrispondenza della scadenza il conduttore si impegna a restituire locali ed attrezzature tutte alla piena disponibilità del concedente --Comune di Vallelaghi.--

Il periodo di durata della locazione è inteso come riferito complessivamente a 9 stagioni estive e 9 stagioni invernali. Le stagioni sono individuate nei periodi sopra indicati.-----

E' prevista facoltà di recesso da parte del Comune, in qualsiasi momento nel caso di pubblico interesse sopravvenuto o nel caso di inadempienza alle norme contrattuali da parte dell'affittuario. -----

E' infine prevista facoltà di recesso anticipato da parte dell'affittuario per giustificati motivi, da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data cui il recesso avrà esecuzione. In ogni caso il recesso non può aver luogo prima del termine della stagione invernale successiva alla sua formulazione. Non è concesso recesso parziale, ossia riferito ad una sola delle due attività (bar ristorante-affittacamere -----

3.LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE -----

L'amministrazione comunale ha previsto di effettuare un intervento di

potenziamento/ampliamento della struttura, sulla base di specifico progetto. -----

In una prima fase si intende procedere all'esecuzione dei lavori previsti dal primo stralcio del progetto di ampliamento e sistemazione dell'edificio oggetto di affittanza, (costruzione dei nuovi servizi a nord, ampliamento della cucina e del magazzino ad ovest, nuova centrale termica e sistemazione interna) come da progetto esecutivo d.d. 1 settembre 2015, munito di regolare parere di conformità del 21 luglio 2015 e approvato dal consiglio comunale di Terlago con deliberazione n. 33 del 10.09.2015 e di cui si allega una planimetria con le aree interessate ai lavori di sistemazione ed ampliamento previsti dal Comune. (all E) -----

L'esecuzione dei lavori può comportare la necessità di sospendere il contratto di affittanza durante stagione estiva.-----

E' pertanto espressamente prevista la facoltà da parte dell'Amministrazione di sospensione temporanea dell'affittanza per l'esecuzione di interventi di potenziamento/ampliamento della struttura. -----

Qualora tali interventi debbano essere eseguiti in periodi di apertura al pubblico dell'esercizio e comportino la chiusura dei locali per un periodo superiore al 50% della stagione (come sopra individuata), il contratto potrà, su richiesta dell'affittuario e mediante adozione di uno specifico atto tra le parti, essere sospeso. Conseguentemente la scadenza del contratto sarà prolungata per un numero di stagioni corrispondenti alla sospensione.-----

E' comunque espressamente escluso il diritto dell'affittuario di ottenere il risarcimento del danno per mancato guadagno ai sensi dell'art. 1223 del codice civile. Non sarà applicato l'istituto della novazione. -----

Al soggetto vincitore della gara infine, è data possibilità di dare esecuzione, durante la vita del contratto, a propria cura e spese, al secondo stralcio dei lavori di ampliamento

della malga (come individuabile dal computo metrico estimativo allegato D – 2° stralcio del computo)-(costruzione della veranda a nord-ovest)- previo accordo e regolare contratto stipulato con l'Amministrazione comunale. Qualora l'affittuario proceda ad eseguire i lavori di cui al secondo lotto, a propria cura e spese, l'importo degli stessi, pari ad€ 136.213,35 (IVA esclusa)- sarà riconosciuto dal Comune al gestore e dedotto dai canoni di affitto. -----

Si precisa che l'affittuario per la realizzazione dei lavori, dovrà rispettare la normativa vigente in materia di lavori pubblici (D.Lgs 163/2006 e ss.mm.– L.P. 2/1993 e ss.mm. e ii. e relativi regolamenti di attuazione o normativa successivamente intervenuta)-----

Qualora l'affittuario non ritenga di procedere all'esecuzione di detti lavori a propria cura e spese l'amministrazione comunale valuterà tempi e modi per la realizzazione del secondo stralcio, senza che possa ritenersi contrattualmente vincolata alla sua realizzazione. -----

4) CANONE -----

Il canone di affittanza è stabilito, in base al valore di aggiudicazione, nella misura complessiva di annui Euro _____.= (_____/___) cui va aggiunta l'IVA, come da offerta di data _____.

L'affittuario si impegna a provvedere al versamento del suddetto canone secondo le seguenti modalità: -----

- a) primo acconto, nella misura del 20% (ventiperceto) del canone annuo entro il 15 luglio di ciascun anno. Per il primo anno in corrispondenza della sottoscrizione del contratto; -----
- b) secondo acconto, nella misura del 40% (quarantapercento) del canone annuo, entro il 31 dicembre di ciascun anno;-----
- c) saldo, nella misura del 40% (quarantapercento) del canone annuo entro

il 20 aprile di ciascun anno.-----

Il canone, determinato nel valore iniziale complessivo di annui netti Euro

_____.= (_____ / __) sarà oggetto di rivalutazione annuale

in base all'indice ISTAT dell'aumento del costo della vita per le famiglie, rilevato

presso la C.C.I.A.A. di Trento. Detta rivalutazione percentuale verrà applicata al

canone corrisposto nell'anno precedente.-----

In caso di variazione negativa dell'indice medio ISTAT dei prezzi al consumo per

operi ed impiegati non si farà luogo alla riduzione del canone di affitto. -----

L'affittuario non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone,

come sopra individuato e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non

dopo il pagamento della rata scaduta. -----

5. CONDIZIONI -----

L'affittuario si impegna al rispetto delle condizioni tutte previste dall'avviso

d'asta in premessa richiamato, sulla base del quale è stata formulata l'offerta e

aggiudicata l'affittanza e della deliberazione commissariale n. __ del _____ -

Immobile e dotazioni sono concesse in affittanza, per l'esercizio delle attività di

cui al punto 1), nello stato in cui attualmente si trovano, noto all'affittuario per

averne lo stesso già presa diretta cognizione, ivi comprese le modalità di

approvvigionamento idrico, assicurato da serbatoio della capienza di mc. 250

circa, nonché di scarico. Qualsiasi integrazione, modifica o miglioria che

intendesse effettuare agli elementi ed ai componenti dell'azienda dovrà essere

preventivamente autorizzata per iscritto dal Comune di Vallelaghi senza che ciò

possa peraltro costituire titolo per l'affittuario a pretendere indennizzi o

compensi da parte del concedente.-----

Allo scadere della concessione, e in ogni altro caso di cessazione, le eventuali

opere realizzate sul bene e relative pertinenze rimarranno acquisite al demanio o patrimonio comunale senza che l'affittuario possa vantare alcuna pretesa di riconoscimento economico da parte dell'Ente concedente. E' fatta comunque salva la facoltà per il Comune di Valledaghi di richiedere la rimessa in pristino a spese dell'affittuario. -----

6. UTILIZZO DELLA STRUTTURA-----

L'affittuario si impegna ad usare la struttura ed i beni concessi in affittanza seguendo le regole della buona amministrazione e della diligenza e si impegna a restituirli alla scadenza del periodo di affittanza nello stesso stato di conservazione e di efficienza, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. ----

Gli immobili, le pertinenze, gli arredi messi a disposizione devono essere utilizzati in funzione della gestione del pubblico esercizio, secondo le disposizioni di legge, in particolare la L.P. 14.07.2000 n. 9 e ss.mm. e relativo regolamento di attuazione e la L.P. 30.07.2010 n. 17 e relativo regolamento di attuazione, se ed in quanto applicabili -----

7. RESPONSABILITA' DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario è ritenuto direttamente responsabile per ogni obbligazione sia contrattuale che extracontrattuale derivante dall'esercizio delle attività di azienda nei confronti degli Istituti assicurativi e previdenziali, delle Amministrazioni tributarie, di dipendenti, fornitori, clienti e privati e solleva l'Ente concedente da ogni obbligo e responsabilità al riguardo -----

8. CESSIONE DEL CONTRATTO

L'affittuario deve condurre l'azienda esclusivamente con organizzazione diretta ed autonoma, impegnano soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o collaboratori, con espresso divieto, fatta salva espressa autorizzazione del

Comune concedente.-- alla cessione del presente contratto e del subaffitto a terzi,
pena la risoluzione di diritto del presente contratto di affitto, con la perdita, a
titolo di risarcimento danni, del deposito cauzionale, fatta salva la facoltà
attribuita al concedente di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore
danno subito-----

Al termine del rapporto di affitto di cui al presente contratto non spetterà
all'affittuario alcun compenso o altra indennità a titolo di avviamento
commerciale-----

9. ULTERIORI OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO

E' fatto inoltre obbligo all'affittuario:-----

- a) di provvedere, a propria cura e spese, all'asporto, eliminazione e
smaltimento dei rifiuti prodotti nel corso del periodo di concessione-----
- b) di assumere a proprio esclusivo carico l'onere di utenze, canoni e tasse
connesse all'espletamento dell'attività (luce, t.r.s.u., eventuale canone
scarico e depurazione, ecc...) durante l'intero periodo di concessione
(01.12.2004 – 20.09.2009);-----
- c) di essere in posizione regolare, ai sensi delle vigenti disposizioni, con gli
obblighi assicurativi, assistenziali e previdenziali nei confronti del personale
impiegato nelle attività connesse alla presente concessione -----
- d) di garantire il corretto utilizzo di tutti gli impianti ed in particolare
dell'impianto idrico, delle attrezzature ed arredi, adottando comportamenti
idonei a salvaguardarne l'efficienza, rimanendo a proprio esclusivo carico le
spese che dovessero rendersi necessarie per la riparazione di danni o per
ovviare a mal funzionamenti dipendenti da comportamenti non corretti o da
mancanza di diligenza o, comunque, per cause non direttamente imputabili

al Comune. In particolare l'affittuario è tenuto a provvedere allo scarico delle tubazioni dell'acqua a fine giornata;- -----

e) di provvedere, a fine stagione o comunque ogni volta ve ne fosse la necessità, a propria cura e spese, allo svuotamento delle fosse biologiche.----

f) di provvedere, durante il periodo invernale, allo scarico delle tubazioni dell'acqua a fine giornata. -----

g) di garantire il rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e ss.mm. ed ii. e applicare all'eventuale personale dipendente le normative vigenti in materia di lavoro, sicurezza dei lavoratori ed i relativi contratti. -----

10. VERIFICA ANNUALE -----

Al termine di ciascun periodo annuale di concessione verrà effettuata da parte dell'Ente concedente la verifica dello stato dei locali, degli impianti e delle attrezzature e, qualora venissero rilevati danni dovuti ad incuria o negligenza nella conduzione, ne verrà fatto carico all'affittuario, se necessario anche mediante utilizzo della cauzione da quest'ultimo costituita, fino alla sua concorrenza, fermo restando il credito per le maggiori somme eventualmente dovute.- -----

11. AUTORIZZAZIONI. -----

Il Comune di Vallelaghi, a mezzo del proprio rappresentante, garantisce che l'immobile è in regola con le norme sanitarie, edilizie ed urbanistiche. L'affittuario ha l'onere di acquisire tutti i restanti pareri, autorizzazioni, nulla osta e quant'altro necessario per la conduzione della propria attività -----

12. PERSONALE. -----

L'affittuario dovrà accertare che il personale da lui impiegato dia garanzie in

ordine alla moralità e al buon comportamento, osservando e rispettando le norme di buona educazione. L'affittuario è tenuto ad applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria, nonché ad adempiere agli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi. L'affittuario è impegnato all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni dello stesso CCNL concernenti i trasferimenti di personale. Il personale dovrà essere in regola con tutte le norme sanitarie. L'affittuario solleva il concedente da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno, di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.-----

Qualora tra l'affittuario ed il suo personale dipendente dovessero sorgere contestazioni di qualsiasi ragione, per responsabilità civile, infortuni ecc. in dipendenza del rapporto di lavoro, il Comune di Vallelaghi dovrà rimanere indenne ed esente da ogni responsabilità.-----

13). COPERTURE ASSICURATIVE-----

Il Comune concedente non assume maggior obbligo di quello che per legge gli incombe e pertanto non intende costituirsi, in alcun modo, depositario di valori, provviste, mobili, oggetti, attrezzature, arredamenti, e materiali vari di proprietà dell'affittuario, che lo stesso detenga presso la struttura oggetto del presente contratto, rimanendo la custodia e la conservazione, contro i rischi di ogni genere, a totale carico dell'affittuario medesimo, senza alcuna responsabilità da parte del concedente per danni, mancanze, sottrazioni, furti, incendi ed altre

cause. L'affittuario assume, inoltre, intera e diretta responsabilità per ogni danno che per fatto proprio, dei propri collaboratori e dipendenti potesse derivare al concedente a terzi. Al presente atto è allegata, quale parte integrante e sostanziale, copia della polizza n. _____ stipulata con _____ di responsabilità civile verso terzi con un massimale di € _____ e da incendio a primo rischio assoluto con un massimale di € _____, a copertura degli eventuali danni a cose quali merci e attrezzature (incl. proprietà di terzi) e valori pecuniari perdite di reddito e spese supplementari conseguenti a un danno materiale verificatosi all'interno della struttura e in aziende terze spese di sgombero e di smaltimento, crediti non riscossi, effetti del personale e dei visitatori che potessero derivare dalla conduzione dell'immobile locato e dei beni mobili in esso contenuti da parte del conduttore stesso e/o di terzi;

14) DEPOSITO CAUZIONALE -----

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, ivi compreso il regolare pagamento del canone di affittanza, l'affittuario ha costituito deposito cauzionale definitivo a favore del Comune di Vallelaghi -a mezzo _____ n. _____ emessa da _____ - fino alla concorrenza di Euro _____.=
(_____/____).-----

Detto titolo di garanzia avrà validità e durata fino al 90° (novantesimo) giorno successivo alla conclusione del presente contratto, e sarà svincolato a seguito verifica dell'insussistenza di qualsivoglia inadempienza, danno o pendenza in capo all'affittuario nei confronti dell'Ente concedente.-----

12) SPESE CONTRATTUALI -----

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, vengono poste a carico dell'affittuario che –a tal fine- ha costituito deposito spese contrattuali presso la Tesoreria comunale, per un ammontare di 2.000,00.= (duemila/00) Euro. -----

13) RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO -----

La omessa osservanza di una qualsiasi clausola del presente contratto comporterà la sua risoluzione per inadempimento e la responsabilità, ove ricorra, per risarcimento del danno. -----

14) PRIVACY -----

Ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 i locatori dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali e danno il consenso al Comune quanto al loro utilizzo per attività finalizzate all'assolvimento di obblighi previsti per legge o regolamento -----

15) REGISTRAZIONE -----

Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto ammonta a complessivi Euro _____.= (_____/___), ed essendo il canone soggetto al pagamento dell'IVA si richiede la registrazione in misura fissa al sensi di legge.-----

E, richiesto, io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. 11 pagine a video, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 52 bis della legge 19.02.1913 n. 89, di seguito verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30.03.2009. In presenza delle parti io Segretario comunale ufficiale rogante ho firmato il presente documento

informatico in formato pdf con firma digitale”

PER IL COMUNE DI VALLELAGHI -----L’AFFITTUARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

NB il presente contratto di affitto sarà completato dei dati mancanti a cura del Segretario comunale, che è sin d’ora autorizzato ad apportare

modifiche al testo approvato del contratto che non stravolgano il contenuto dello stesso.