

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN AFFITTO DELL'AZIENDA
COMMERCIALE DI PUBBLICO ESERCIZIO ALL'INSEGNA
"TANA DELL'ERMELLINO" LOC. PRIORI.**

ART. 1 – OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto la concessione, in forma di affitto di azienda ai sensi degli articoli 1615 e 2562 del codice civile, dell'azienda commerciale di esercizio pubblico denominata "Tana dell'Ermellino" ubicata in loc. Priori a Cavedago, presso l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 355 in C.C. Cavedago. La concessione in affitto riguarda l'azienda nel suo complesso di beni organizzati costituiti da un corpo principale (la p.ed. 355 in C.C. Cavedago) posto su due piani, di cui il primo, a piano terra, con funzione di bar ristorante e locali di servizio (cucina, deposito, servizi igienici ecc.) e, il secondo, destinato ad alloggio del gestore, nonché dalle seguenti ulteriori strutture:

- n. 1 chiosco destinato alla distribuzione di bevande e generi alimentari in occasione di grande affluenza, ubicato sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago;
- n. 2 campi da bocce coperti da una tettoia aperta, ubicato sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago;
- n. 1 legnaia-deposito, ubicata sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago;
- area esterna con giochi e attrezzature ricreative situata sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago

il tutto come evidenziato nella planimetria catastale allegata al presente contratto.

Oltre ai precitati immobili, strutture e relative pertinenze complementari,

l'azienda comprende anche le attrezzature, arredi, stoviglie, impianti, che nell'insieme e per consistenza strutturale concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato al gestore, come da elenco inventario depositato in visione presso il Servizio Finanziario del Comune di Cavedago.

Il contratto comprende, altresì, tutte le autorizzazioni ad esercitare di competenza del Comune.

Il Comune di Cavedago garantisce la titolarità dell'azienda ceduta in concessione e la libertà della stessa da pesi, sequestri e pignoramenti e altri vincoli che comunque possono diminuire il godimento di essa.

ART. 2 – AFFIDAMENTO AZIENDA E DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO

Il Comune di Cavedago concede in affitto a _____, che accetta e che di seguito sarà denominato “concessionario”, l'azienda commerciale di pubblico esercizio (ristorante-bar) denominata “Tana dell'Ermellino”, come meglio indicata al precedente art. 1.

Il contratto ha la durata di 6 anni decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e con scadenza al _____; s'intende fin d'ora che alla scadenza del contratto l'azienda commerciale “Tana dell'Ermellino” comprensiva dei beni immobili, arredi ed attrezzature che la costituiscono, dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Cavedago, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità del rinnovo alla scadenza di cui sopra.

ART. 3 – CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Al concessionario spettano gli introiti che deriveranno dalla gestione dell'attività oggetto del presente contratto.

Il canone dovuto dal concessionario all'Amministrazione concedente in relazione all'offerta di data _____, è stabilito nell'importo annuo di euro _____ (euro _____,00) al netto dell'IVA a termini di legge e sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di concessione, con comunicazione da parte dell'ufficio ragioneria del Comune di Cavedago, nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai.

Il canone annuo di locazione deve essere corrisposto in quattro rate annuali anticipate da pagarsi entro i primi cinque giorni di ciascun trimestre. Il concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento delle rate e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardo nei pagamenti delle rate, il concessionario dovrà corrispondere i relativi interessi al tasso legale.

ART. 4 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario s'impegna ad utilizzare i beni costituenti l'azienda commerciale di pubblico esercizio denominata "Tana dell'Ermellino", come individuati al precedente articolo 1, con la diligenza del buon padre di famiglia ed è responsabile di tutti i danni a persone e cose che possano derivare a terzi, in dipendenza dell'esercizio delle attività oggetto del presente atto, e pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione concedente da ogni reclamo e molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi.

ART. 5 – CESSIONE A TERZI DEL CONTRATTO E SUBAFFITTO

Il concessionario deve gestire personalmente l'azienda.

Il concessionario non potrà cedere o trasferire a terzi il presente contratto o subaffittare, anche parzialmente, l'azienda, senza aver richiesto ed ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale concedente e nel rispetto nelle normative di settore.

La cessione a terzi o il subaffitto dell'azienda in assenza della prescritta autorizzazione comunale, costituisce causa di risoluzione automatica del presente contratto.

ART. 6 – RECESSO

Il concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo PEC – posta certificata o raccomandata r.r., con preavviso di almeno di 12 (dodici) mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di mancato o non tempestivo preavviso, il concessionario è tenuto al pagamento del canone di concessione per tutto il periodo del mancato preavviso, con facoltà per l'amministrazione concedente di rivalersi sulla cauzione definitiva per il pagamento del canone di concessione dovuto.

ART. 7 – USO DEI LOCALI, ATTREZZATURE E PARTICELLE

FONDIARIE

Le attività di ristorante-bar dovranno essere svolte nell'ambito dei locali rappresentati nella planimetria di cui all'allegato A, la cui consistenza ed ubicazione è nota alle parti e dei quali il Comune concede al concessionario l'uso per il periodo di validità del presente contratto unitamente agli arredi ed attrezzature ivi collocate.

L'appartamento, da utilizzarsi esclusivamente come alloggio per il

concessionario, ubicato al primo piano, non è arredato.

Gli arredi, le attrezzature e tutti i beni mobili dati in consegna sono nello specifico quelli elencati nell'inventario depositato presso il Servizio Finanziario del Comune di Cavedago.

Il concessionario si impegna a riconsegnare al Comune i locali, gli arredi e le attrezzature nelle medesime condizioni in cui sono stati presi in consegna, salvo il naturale deperimento per l'uso.

Al Catasto Edilizio Urbano di Mezzolombardo i subalterni 1 e 2 della p.ed.

355 in C.C. 1373 II C.C. di Cavedago, risultano ora così di seguito descritti:

| N | C.C. | P. | SU | Fgl | P | CAT | CLA | CONSIS | SUPERFICI | RENDITA |
|---|------|----|----|-----|---|-----|-----|--------|-----------|--------------|
| | | E | B | . | M | | SSE | TENZA | E | Valore IM.IS |
| | | d. | | | | | | | | |
| 1 | 088 | 3 | 1 | 5 | - | C/1 | 2 | 84 mq. | 103 mq. | €. 1.249,41 |
| | | 5 | | | | | | | | €. 72.153,43 |
| | | 5 | | | | | | | | |
| 2 | 088 | 3 | 2 | 5 | - | A/2 | 1 | 4 vani | 129 mq. | €. 258,23 |
| | | 5 | | | | | | | | €. 43.382,64 |
| | | 5 | | | | | | | | |

Il chiosco, i due campi da bocce coperti e la legnaia-deposito ubicati sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago saranno oggetto di prossimo accatastamento.

ART. 8 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, dichiara che gli immobili costituenti l'azienda commerciale di pubblico esercizio oggetto del presente contratto hanno la seguente classificazione energetica:

- p.ed. 355 in C.C. Cavedago – Subalterno 1: classe energetica D;

- p.ed. 355 in C.C. Cavedago – Subalterno 2: : classe energetica E;

- chiosco su p.f. 3070 in C.C. Cavedago: non necessaria Attestazione

di Prestazione Energetica in quanto non riscaldato;

- campi da bocce su p.f. 3070 in C.C. Cavedago: non necessaria

Attestazione di Prestazione Energetica in quanto struttura aperta;

- legnaia-deposito su p.f. 3070 in C.C. Cavedago: non necessaria

Attestazione di Prestazione Energetica in quanto struttura aperta.

ed il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni relative alla prestazione energetica dei medesimi immobili.

ART. 9 – VERBALE DI CONSEGNA E RICONSEGNA DEI BENI

Prima di dar corso all'occupazione dell'immobile è stato stilato il verbale di consegna descrivente lo stato manutentivo dei luoghi e la compagine dei beni immobili concessi in uso, in presenza del Concessionario e del Tecnico comunale.

Al termine della concessione, sempre in presenza del Concessionario e del Tecnico comunale, dovrà essere stilato il verbale di riconsegna, descrivente lo stato manutentivo dei luoghi e la compagine dei beni immobili.

Al termine della concessione, i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso dell'immobile e conformemente alle finalità indicate nel presente atto.

Il concessionario dovrà gestire lo stabile senza modificarne la destinazione in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti, degli arredi ed

attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario, provvedendo al ripristino di tutti i beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza. Qualora dal verbale di riconsegna emergessero condizioni di degrado tali da richiedere manutenzioni e/o riparazioni, anche di carattere ordinario, il concessionario dovrà provvedervi accollandosi tutti gli oneri conseguenti.

Nulla verrà riconosciuto a fronte di investimenti di beni mobili effettuati senza autorizzazione.

ART. 10 – ONERI IMPOSTI E OPERE DI MANUTENZIONE

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese e senza alcun rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:

a) alla manutenzione ordinaria ed alla pulizia dei locali, arredi ed attrezzature facenti parte dell'azienda commerciale oggetto del presente contratto (compresi i campi da bocce, il piazzale esterno e il parco giochi, così come identificati nella planimetria di cui all'allegato "A"), in modo da garantire il mantenimento delle prescritte condizioni igieniche e di decoro;

b) al pagamento delle spese di riscaldamento, illuminazione, acqua, smaltimento rifiuti ecc., nonché agli oneri di allacciamento alle reti di urbanizzazione e di quelli per eventuali potenziamenti e/o volturazioni dei relativi contratti, nella misura in cui si rendessero necessari.

c) al conferimento dei rifiuti solidi urbani prodotti nell'azienda presso il CRM (Centro di Raccolta Materiali) comunale, oltre che alla pulizia,

mediante svuotamento annuale, o quando necessario, della vasca a tenuta posta a servizio dell'azienda.

ART. 11 - ONERI DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale provvederà, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, approvate dalla Giunta Comunale e che si rendessero necessarie per il mantenimento della struttura in perfetta efficienza.

Il Comune si impegna inoltre a:

- provvedere all'ottenimento di tutte le licenze ed autorizzazioni di legge, di agibilità, sanitarie e commerciali, necessarie per l'inizio dell'attività di gestione, nonché alla stipula di idonee polizze assicurative della proprietà;
- esercitare il monitoraggio e controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura ed incontrare, periodicamente, il gestore per esprimere un giudizio sul gradimento della gestione;
- collaborare col gestore per garantire il miglior funzionamento della struttura, anche in termini di visibilità della medesima.

ART. 12 – GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia dell'osservanza degli impegni derivanti dalla gestione delle attività oggetto del presente contratto e dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al concessionario a causa di inadempimento o cattivo svolgimento dell'attività, il concessionario ha presentato deposito cauzionale infruttifero versato tramite bonifico bancario n _____ di data _____/ polizza

fideiussoria n. _____ di data _____, rilasciata da

_____, dell'importo di euro _____

(_____), corrispondente a 1 (UNA) annualità del canone

annuo di concessione, Iva esclusa, secondo quanto previsto dal paragrafo XI dell'avviso d'asta.

La cauzione, escutibile su semplice richiesta del Comune di Cavedago entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla contestazione scritta di inadempimento da parte del concessionario, sarà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, allo scadere del contratto, previa verifica dell'assenza di danni e dell'esatta ottemperanza a tutti gli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al versamento del canone alle scadenze pattuite ed al verificarsi dello stato di conservazione ed efficienza delle strutture, compreso il ripristino dei beni mobili ed immobili per effetto del normale deperimento d'uso occorso durante il periodo di concessione.

Resta salvo per l'Amministrazione concedente, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART. 13 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il concessionario ha consegnato esemplare conforme all'originale della polizza assicurativa n. _____ emessa da _____ secondo quanto previsto dal paragrafo XI dell'avviso d'asta.

Il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto.

ART. 14 – CUSTODIA DELL'AZIENDA

Il concessionario è custode dell'Azienda data in concessione e, pertanto, esonera l'Ente concedente da ogni responsabilità per danni diretti e/o

indiretti che gli potessero derivare da fatti dolosi o colposi di terzi o che potessero essere causati da terzi nel corso della gestione.

ART. 15 – DIVIETO DI MODIFICHE

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alle strutture dell'edificio senza il permesso dell'Amministrazione comunale; qualora questo divieto non venga rispettato, il Comune di Cavedago avrà diritto ad ottenere il ripristino a spese del concessionario e il risarcimento di tutti i danni.

Il concessionario, previo consenso dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili e necessarie per il buon proseguimento dell'attività. Tali opere, peraltro, non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso, e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

ART. 16 - DITTA

L'affittuario si impegna ad esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue.

ART. 17 - RISOLUZIONE

Il mancato pagamento di una rata del canone di concessione alla scadenza prevista, con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 12, il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto e pattuito con il presente contratto, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del

codice civile.

L'Amministrazione comunale, per quanto previsto nell'enunciato sopra espresso, fisserà un termine massimo di 20 (venti) giorni entro cui il concessionario dovrà provvedere a rimuovere l'inadempienza, decorso inutilmente il quale, potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della controparte, applicando l'eventuale pregiudizio economico derivante all'Amministrazione per il danno subito.

Pertanto, si evidenzia che per qualsiasi motivazione dipendente dal concessionario, lo stesso dia corso alla cessazione anticipata dell'attività, fatta salva la gestione a terzi nel rispetto di quanto previsto all'art. 5, il contratto decade in termini automatici, ferma restando la possibilità per il Comune di riassegnare l'azienda, nel rispetto della normativa di settore. In tal caso il Comune si rivarrà sulla cauzione definitiva per il pagamento del canone relativo al periodo di mancato preavviso.

ART. 18 – REVOCA DEL CONTRATTO

L'Amministrazione concedente si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento il presente atto a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine stabilito all'art. 2, in caso di esigenza di pubblica utilità senza che il concessionario possa opporsi, vantare titoli o chiedere compensi e/o risarcimento di danni.

ART. 19 – CONTENZIOSO

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale ed il concessionario.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo

precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Il concessionario dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023.

ART. 20 – PENALI

L'Amministrazione comunale provvederà alla verifica del rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali, nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate:

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di euro 200,00 con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del dirigente mediante comunicazione al concessionario;
- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta, ovvero il ricorso alla risoluzione del contratto.

ART. 21 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 22 – GARANZIE

L'azienda viene concessa in affitto senza dipendenti, libera da impegni e passività commerciali, retributive, previdenziali, assistenziali e fiscali di

qualsiasi natura. Tutti i crediti e debiti sorti nel corso della concessione e dipendenti da atti e fatti del concessionario, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione degli effetti del presente contratto, saranno rispettivamente a suo vantaggio e carico.

Il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, garantisce, altresì, al concessionario che l'azienda concessa in affitto possiede tutti i requisiti richiesti dalle norme in tema di sicurezza sul lavoro, igiene e prevenzione incendi; garantisce che tutti gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

ART. 23 – SPESE FISCALI

Tutte le spese connesse al presente contratto, l'imposta di registrazione, l'imposta di bollo, l'IVA sulle fatture relative al canone di concessione in affitto, i diritti di segreteria ed ogni altro onere fiscale sono a carico del concessionario.

I corrispettivi relativi al presente contratto sono soggetti ad IVA.

Ai sensi dell'art. 10 quater della Legge n. 248/2006 si dà atto che il valore complessivo dei beni aziendali è costituito per più del 50% dal valore normale dei fabbricati determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e che pertanto il presente atto sconta l'imposta di registro all'1% sul valore globale dei canoni di affitto che saranno corrisposti, pari ad euro _____.

Essendo il canone di concessione soggetto al pagamento dell'IVA, si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi di legge.

ART. 24 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto per la gestione delle relative attività, si rinvia a quanto indicato nella normativa di settore e precisamente, per l'attività di ristorante-bar, la legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 "Disciplina in materia di esercizi alberghieri e di somministrazione di alimenti e bevande" e relativo regolamento di esecuzione;

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, valgono le norme del codice civile, delle leggi e degli usi in materia.

ART. 25 – TRATTAMENTO DATI

Con la sottoscrizione del presente atto la parte affittuaria autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm., come da informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

ART. 26 – DISPOSIZIONI ANTI CORRUZIONE

Il concessionario con la sottoscrizione del presente contratto attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Cavedago che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti del medesimo concessionario, per il triennio successivo alla cessazione.

Il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, fa presente di aver adottato apposito piano per l'anticorruzione e la trasparenza, nonché un codice di comportamento dei propri dipendenti, il tutto nel rispetto della legge n. 190/2012 e ss.mm. intesa a promuovere l'integrità dei comportamenti nella pubblica amministrazione. Gli anzidetti documenti

sono visionabili sul sito istituzionale del Comune di Cavedago, alla sezione “Amministrazione trasparente”.

Il concessionario, con riferimento alle prestazioni del presente contratto si impegna, ai sensi dell’art. 2 del summenzionato codice di comportamento ad osservare ed a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l’attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal codice stesso.

La violazione degli obblighi di comportamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto. L’amministrazione, verificata l’eventuale violazione, contesta per iscritto al concessionario il fatto, assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

ART. 27 – ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegato A – planimetria area esterna con giochi e attrezzature ricreative situata sulla p.f. 3070 in C.C. Cavedago;
- Allegato B – planimetrie dell’edificio p.ed. 355 in C.C. Cavedago.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune – il Sindaco –

Il Concessionario

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente, ai sensi dell’art.

1341 del Codice civile, le seguenti condizioni stabilite nel presente contratto
agli articoli 6 (Recesso), 10 (Oneri imposti e opere di manutenzione), 12
(Garanzia definitiva), 15 (Divieto di modifiche), 17 (Risoluzione), 20
(Penali) e 23 (Spese fiscali).

Per il Comune – il Sindaco

Il Concessionario