

COMUNE DI LEDRO

PROVINCIA DI TRENTO

n. _____/Rep.

**SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AZIENDA COSTITUITA DAL
PUBBLICO ESERCIZIO ALL' INSEGNA 'BESTA' IN LEDRO**

L'anno duemilaventuno, il giorno _____ (__) del mese di _____ tra i signori:

- _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____ del Comune di Ledro, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Amministrazione che rappresenta, codice fiscale e partita iva 02147150227;

- _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ e residente a _____, in via _____ il quale interviene nell'atto nella sua qualità di legale rappresentante della ditta _____ con sede in _____, via _____, partita IVA _____ iscritta a Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di _____ al n. _____;

Premesso che:

il Comune di Ledro è proprietario del compendio immobiliare costituito dal bar all'insegna 'Besta', sito a Molina di Ledro in via Maffei n. 121, contraddistinto dalla p.ed. 416 sub. 1 C.C. Molina di Ledro, dai servizi igienici adiacenti al bar facenti parte della p.ed. 416 sub. 2 C.C. Molina di Ledro e relative aree esterne di pertinenza insistenti sulla p.f. 629 C.C. Molina di Ledro, come meglio rappresentate nella planimetria qui allegata, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto. Il compendio immobiliare risulta arredato e dotato di attrezzature finalizzate alla sua gestione, come da inventario qui allegato, costituente parte integrante e sostanziale del contratto;

con determinazione del Responsabile del Settore Servizi alla Persona n. _____ di data _____, si è stabilito di procedere all'affittanza dell'azienda costituita dal bar all'insegna 'Besta' ed è stata approvata la documentazione di gara;

con avviso prot. n. _____ di data _____ è stata indetta un'asta pubblica per il giorno _____ ad ore _____ presso la sede municipale in via Vittoria n. 5 nell'abitato di Pieve a Ledro, a mezzo di offerte segrete;

l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico dal _____ al _____, nonché per estratto sul quotidiano _____ del giorno _____, sul sito internet del Comune di Ledro e inoltrato via PEC ai principali Comuni limitrofi;

i requisiti di partecipazione alla gara e le modalità di svolgimento della medesima sono stabiliti nell'avviso d'asta;

a seguito dell'asta pubblica di data _____ alle ore _____, giusta verbale di aggiudicazione prot.n. _____ di data _____, è stata disposta l'aggiudicazione dell'affitto di azienda a favore della ditta _____, che ha offerto un canone annuo pari ad Euro _____, oltre all'iva a termini di legge;

il Responsabile del Settore Servizi alla Persona del Comune di Ledro ha provveduto a verificare i requisiti di partecipazione dichiarati dal signor _____, legale rappresentante della Ditta _____ sita in _____, in sede di presentazione dell'offerta;

il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso d'asta pubblica ed esplicita le condizioni di esecuzione e gestione del contratto per l'affitto dell'azienda costituita dal bar all'insegna 'Besta'.

Riconosciute le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

1. OGGETTO

1. Il Comune di Ledro, a mezzo del _____ signor _____, di seguito denominato concedente, concede in gestione autonoma alla Ditta _____, di seguito denominata affittuario, che accetta, a mezzo del proprio legale rappresentante signor _____, il complesso coordinato e organizzato di beni e servizi, distinto come bar 'Besta', ubicato nell'abitato di Molina di Ledro in via Maffei n. 121, e contraddistinto dalla p.ed. 416 sub. 1 C.C. Molina di Ledro, porzione della p.ed. 416 sub. 2 C.C. Molina di Ledro e relative aree esterne di pertinenza insistenti sulla p.f. 629 C.C. Molina di Ledro, per il canone annuo di euro ___, oltre all'iva a termini di legge, risultante dall'offerta resa in sede di gara.

L'affitto dell'azienda all'insegna bar 'Besta' avviene dietro la garanzia di non modificarne la destinazione e la denominazione e di conservare l'efficacia dell'organizzazione, degli impianti e delle attrezzature ivi presenti.

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 dall'affittuario il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

2. DURATA E FACOLTA' DI RECESSO

1. Il presente contratto di affitto di azienda ha durata di tre annualità, da intendersi come tre stagioni estive dalla data di sottoscrizione del contratto con scadenza il 31 ottobre 2023. L'immissione del gestore nel complesso aziendale avrà luogo con la consegna della struttura effettuata mediante verbale di consegna controfirmato da entrambe le parti per accettazione.

A fine periodo non è ammesso il rinnovo tacito. L'ulteriore detenzione dell'azienda, oltre il termine sopraindicato, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Nel caso si verificasse l'ipotesi testé citata, l'occupante dovrà corrispondere al Comune di Ledro un'indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari ad euro 100,00 giornalieri, fatto salvo il diritto del Comune di Ledro di agire per ottenere il maggior danno ed il sequestro dell'azienda.

L'amministrazione comunale si riserva, a propria esclusiva discrezione, di rinnovare con apposito provvedimento formale, la durata del contratto per un ulteriore anno e quindi fino al 31 ottobre 2024, alle medesime condizioni del contratto iniziale. In tale caso ne verrà data comunicazione all'affittuario con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza naturale del presente contratto. La restituzione del complesso avverrà alla scadenza naturale del contratto, salvo l'eventuale rinnovo, con le medesime modalità utilizzate per la consegna. La struttura dovrà essere riconsegnata al Comune nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui è stata assegnata, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso dell'immobile e conformemente alle finalità indicate nel presente atto.

2. E' facoltà del concedente recedere anticipatamente per grave inadempimento contrattuale del gestore, come meglio disciplinato all'articolo 13, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all'atto dell'immissione, con contestuale riconsegna della struttura, oltre al risarcimento dei danni, se constatati ed evidenziati dal documento di consegna, e dovuti.
3. L'affittuario ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni periodo stagionale annuale intercorrente tra 1 maggio e 30 settembre, attraverso comunicazione da inviarsi all'Amministrazione comunale a mezzo raccomandata a/r o PEC non oltre il 31 ottobre di ogni anno.
4. Ai sensi dell'articolo 1372 del Codice Civile, è facoltà delle parti risolvere il presente contratto per mutuo consenso qualora ricorrano gravi motivi, accertati in relazione all'attività svolta e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che non sono dipendenti dalla volontà del conduttore e dallo stesso non prevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione nella gestione dell'azienda.

3. PATRIMONIO DELL'AZIENDA

1. Oggetto del presente contratto di affitto è l'intera azienda costituita dal pubblico esercizio all'insegna 'Besta' sito in Ledro in via Maffei n. 121, costituita da locale bar, retro bar, servizio igienico interno al bar, sala bar, locale magazzino, servizi igienici adiacenti al bar, plateatico esterno e tre posti auto riservati al gestore, classificata a una stella, con autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo "A" n.2 con somministrazione di pasti veloci e di tipo 'B' n.1 con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, dotata di locali arredati e

funzionanti, riconosciuti dalla Ditta conduttrice idonei allo scopo, come da perizia di stima a firma del Responsabile del Servizio Patrimonio geometra Marco Sartori dimessa in atti e secondo l'inventario allegato al presente contratto, comprendente tutti i beni mobili, arredi ed attrezzature costituenti l'azienda medesima.

2. L'affittuario dichiara di aver visitato gli immobili oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato manutentivo, adatti all'uso convenuto, di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo. Il Comune di Ledro, concedente, senza che ciò comporti obbligo alcuno, si riserva di incrementare le dotazioni di arredi ed attrezzature costituenti le dotazioni dell'azienda secondo proprie esclusive valutazioni.

4. IMPIANTI

1. Ai sensi del D.M. n. 37/2008 l'affittuario prende atto che la situazione degli impianti che servono il compendio immobiliare di cui all'articolo 1 è quella risultante dalla documentazione progettuale dimessa agli atti del Servizio lavori pubblici. Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, l'affittuario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo d'uso.

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Ai sensi dell'articolo 6 comma 3 bis del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 introdotto in sede di conversione con Legge 3 agosto 2013 n. 90, viene allegato al presente atto sub lettera_ l'attestato di prestazione energetica in classificazione energetica "G" a firma del geometra Elisabetta Aldrighetti, iscritta al n. 2387 del Collegio Provinciale di Trento dei Geometri, relativo all'edificio contraddistinto dalla p.ed. 416 sub. 1 C.C. Molina di Ledro.
2. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

6. CANONE, MODALITA' DI PAGAMENTO E DEPOSITO CAUZIONALE

1. L'affittuario, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione e verserà al Comune il canone di affitto nell'importo risultante dall'offerta prot.n. _____ di data _____, con gli oneri ed alle condizioni di cui al presente contratto. Il corrispettivo pari all'affitto, che verrà regolarmente fatturato, risulta fissato in annui euro _____,00 (_____), oltre all'iva a termini di legge. Il canone verrà assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del conduttore.

Il canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali posticipate di pari importo con scadenza il 31 maggio ed il 30 novembre di ogni anno di affittanza dell'azienda, dietro emissione di fattura da parte del Comune di Ledro. Il primo rateo dovrà quindi essere versato entro il 31 maggio 2021. Il ritardato pagamento del canone, oltre dieci giorni dalla scadenza, comporta l'applicazione automatica degli interessi in misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza necessità della messa in mora dell'affittuario. Il canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di affitto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice FOI, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, rispetto all'annualità precedente e assumendo a riferimento il mese di gennaio di ogni anno, con arrotondamento all'euro superiore. L'aggiornamento annuale verrà comunicato dal Servizio comunale di merito.

2. A titolo di cauzione definitiva l'affittuario costituisce garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa n. di data emessa da Agenzia di nell'importo di euro (..... euro), pari a una annualità di canone come risultante dall'offerta presentata in sede di gara comprensiva dell'iva a termini di legge e maggiorata del 40%, valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi contemplati dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento dei danni nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto dell'affittuario a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo articolo 13.

Qualora il Comune di Ledro si avvalga in tutto o in parte della cauzione nel corso del rapporto negoziale, la medesima dovrà essere tempestivamente reintegrata nell'importo iniziale da parte dell'affittuario.

La cauzione verrà restituita, interamente o in parte, a fine periodo contrattuale a seguito di

svincolo formale da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad avvenuta definizione di ogni rapporto contrattuale, previa verifica dell'assenza di danni e dell'esatta ottemperanza a tutti gli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al versamento del canone annuale alle scadenze pattuite ed al verificarsi di eventuali danni alla struttura a causa della gestione, dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda affittata ivi compreso il ripristino dei beni mobili ed immobili per effetto del normale deperimento d'uso occorso durante il periodo di affittanza. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

7. DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

1. L'affittuario deve gestire personalmente l'azienda (o in alternativa l'affittuario ha nominato il signor _____, quale preposto per la conduzione dell'azienda. Affittuario e preposto si impegnano a gestire l'azienda), nel rispetto delle clausole contrattuali descritte nel presente contratto di affitto, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale e/o a titolo gratuito degli immobili costituenti l'azienda o del diritto di godimento dei medesimi, pena la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. E' altresì vietata la cessione a terzi del presente contratto.

8. GARANZIE ASSICURATIVE

1. L'affittuario ha stipulato con la Compagnia di assicurazioni..... Agenzia di le seguenti polizze assicurative con obbligo di comunicazione da parte della Compagnia al Comune dell'eventuale mancato pagamento del premio:
 - polizza assicurativa n. sottoscritta in data per la copertura del rischio locativo che include tutti i danni provocati da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danni provocati dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro, ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad euro 1.000.000,00 (euro un milione) per il fabbricato oggetto di concessione e di tipo rischio locativo a copertura a termini degli articoli 1588, 1589 e 1611 del codice civile, dei danni materiali e diretti cagionati ai locali, all'arredamento, agli impianti ed alle attrezzature oggetto di concessione per un valore di euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero);
 - polizza assicurativa n. sottoscritta in data a copertura della responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per ogni persona danneggiata e per i danni causati a terzi dall'esercizio dell'attività con massimale unico di euro 3.000.000,00 (euro tremilioni virgola zero).
2. L'affittuario dovrà produrre annualmente copia delle polizze assicurative e del pagamento del premio, pena la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

9. OBBLIGHI DI GESTIONE DELL'AFFITTUARIO

1. L'affittuario si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di bevande, nei termini di cui all'autorizzazione rilasciata, esclusivamente all'interno degli immobili che formano oggetto del contratto ed a garantire l'accessibilità, la pulizia e funzionamento dei servizi igienici a servizio della spiaggia secondo quanto precisato al successivo articolo 10 "Oneri imposti". Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della L.P. 14 luglio 2000 n. 9, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura minima del pubblico esercizio dall'1 maggio al 30 settembre di ogni anno solare. Durante i periodi di chiusura dell'esercizio pubblico, il conduttore avrà comunque l'onere della custodia dei locali e degli spazi concessi.
2. L'affittuario assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda. L'affittuario si obbliga a sostenere le spese relative ad utenze (a titolo esemplificativo: energia elettrica, servizio acquedotto, utenze telefoniche), previa attivazione dei contratti di erogazione con gli Enti preposti, ivi inclusa la volturazione iniziale e finale (quest'ultima all'atto della riconsegna dell'azienda). E' a carico dell'affittuario la TARI – tassa sui rifiuti ed ogni altro onere relativo alla gestione.
3. L'affittuario esonera espressamente il Comune di Ledro da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti o terze persone durante la conduzione dell'azienda, nei confronti dei fruitori e di qualunque altra persona presente occasionalmente nella struttura.

4. Per tutta la durata del presente contratto l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la gestione dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per la gestione del bar 'Besta', liberando il Comune di Ledro da qualsiasi onere e responsabilità.
5. L'affittuario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato nei locali destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito ed in modo ampio il Comune di Ledro da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.
6. L'azienda viene affittata senza dipendenti, libera da impegni e passività commerciali, retributive, previdenziali, assistenziali e fiscali di qualsiasi natura o specie, dirette e/o indirette e come tale dovrà essere restituita alla cessazione, per qualsiasi motivo, del contratto di affitto. Tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto e dipendenti da atti e fatti dell'affittuario, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione degli effetti del presente contratto, saranno rispettivamente ed esclusivamente a suo vantaggio e carico.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale dell'affittuario. Lo stesso è costituito custode dell'azienda ed in particolare deve mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, conservare al meglio l'efficienza dell'attuale organizzazione aziendale, mantenere il buon livello di qualità raggiunto e consolidato dall'azienda commerciale, impiegare personale qualificato ed in numero sufficiente per garantire l'apertura del pubblico esercizio.

7. L'affittuario si impegna a rispettare il contratto collettivo nazionale di lavoro della categoria di appartenenza nei confronti dei lavoratori dipendenti e le norme di settore per i soci lavoratori. L'affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali INPS, INAIL, SIAE, TULPS etc.), avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuario degli oneri previdenziali ed assicurativi così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporta la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

8. L'affittuario dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando il Comune da ogni responsabilità civile, penale e fiscale per tutte le attività che lo stesso porrà in essere in esecuzione del presente contratto.
9. L'affittuario è tenuto al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Ledro n. 121 di data 19 novembre 2014 e consultabile alla seguente pagina web <http://www.comune.ledro.tn.it/Comune/Documenti/Regolamenti/Codice-di-Comportamento-dei-dipendenti-comunali>. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

10. ONERI IMPOSTI

1. L'affittuario deve provvedere a proprie cure e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:
 - alla manutenzione ordinaria dei cespiti costituenti l'azienda affittata quali lo stabile in cui si esercita l'azienda, il locale magazzino, lo spazio esterno come attualmente delimitato in loco e le dotazioni di arredi, attrezzature ed impianti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune di Ledro. Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria trovano applicazione le disposizioni del codice civile in materia di mantenimento della cosa in buono stato locativo, in quanto compatibili.

Sono a carico dell'affittuario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Rimangono a carico dell'affittuario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria qualora l'affittuario non abbia comunicato per

iscritto tempestivamente al Comune di Ledro il verificarsi di imperfezioni, rotture o qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria;

- all'apertura al pubblico dei servizi igienici pubblici a servizio della spiaggia adiacenti al bar e loro custodia dalle ore 9.00 alle ore 20.00 nei giorni festivi (venerdì, sabato, domenica, festività) nei mesi di maggio, giugno e settembre e tutti i giorni nei mesi di luglio e agosto, assicurando la costante e puntuale pulizia degli stessi e fornitura di carta igienica, sapone, salviette, indipendentemente dalle condizioni, anche meteorologiche che, che condizionino la frequenza della spiaggia;
 - alla pulizia da rifiuti di qualsiasi genere abbandonati, rami secchi o qualsiasi oggetto che rechi pericolo e degrado dell'area esterna di pertinenza;
 - ad effettuare la costante pulizia ed il mantenimento dell'ordine e del decoro dei servizi igienici presenti all'interno del bar, provvedendo alla fornitura di carta igienica, sapone, salviette secondo le necessità d'uso;
 - a rispettare tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
 - a mantenere una cassetta di primo soccorso;
 - a garantire nei periodi di chiusura un'adeguata pulizia dei locali nonché mantenere in efficienza gli impianti e le altre apparecchiature sensibili a condizioni atmosferiche avverse;
 - a mantenere a proprie spese in efficienza l'impianto idraulico mediante inserimento nello stesso di idoneo liquido antigelo;
 - in casi di furto o vandalismo, a presentare immediata denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, con tempestiva segnalazione al Comune di Ledro;
 - in conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c. l'affittuario è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna 'Besta';
 - è tassativamente vietata l'installazione di qualsiasi apparecchio da gioco fra quelli previsti dall'articolo 110, comma 5 del TULPS – R.D. 18 giugno 1931 n.773, e precisamente apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici che consentono vincite di un qualsiasi premio in denaro;
 - l'affittuario si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti, collaboratori ed altre persone che utilizzano l'immobile le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.
2. L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del rispetto delle presenti condizioni. In caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari, addebitando gli oneri all'affittuario.

11. AUTORIZZAZIONI

1. L'Amministrazione comunale, titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo "A" con somministrazione di pasti veloci e di tipo 'B' con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncia in via temporanea alla medesima per il subingresso della parte affittuaria per tutta la durata del presente contratto. Quest'ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto, alla presentazione tempestiva della comunicazione di cessazione dell'attività.
2. L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito nella L. 18 maggio 1978 n. 191 e modificato dal D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 7 agosto 2012, n. 131, effettua gli adempimenti relativi alla comunicazione della cessione di fabbricato.
3. L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande – L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e D.P.P. 14 giugno 2001 n.21-72/Leg – ed assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio per l'intera durata del contratto.
4. Per l'esercizio di piccoli trattenimenti musicali senza ballo trova applicazione il disposto di cui all'articolo 13, comma 3 della L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e articolo 12, comma 1 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 14 giugno 2001 n.21-72/Leg, in quanto la superficie di somministrazione del locale risulta inferiore a 142,85 mq.

Al fine di salvaguardare la quiete pubblica in corrispondenza del fatto che l'azienda si trova vicino a strutture ricettive, l'orario dei trattenimenti musicali in qualunque modo organizzati – anche mediante l'uso di apparecchi radiofonici e/o digitali – è limitato ordinariamente alla mezzanotte. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare eventuali richieste di proroga dell'orario dei trattenimenti musicali, avuto riguardo alla loro esecuzione in corrispondenza dello svolgimento di altre manifestazioni di rilevanza collettiva. E' onere del gestore salvaguardare la quiete pubblica dopo la mezzanotte.

12. CONTROLLI E PENALI

1. Durante la vigenza del contratto di affitto, il Comune di Ledro può verificare in ogni momento se effettivamente l'affittuario dia puntuale ed analitica attuazione ad ogni obbligo risultante dal 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 300,00.- con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile del Settore Servizi alla Persona mediante comunicazione all'affittuario;
 - 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 a quanto previsto dall'articolo 13.
2. In caso di mancato versamento della penale da parte dell'affittuario nei termini stabiliti, si procederà all'escussione della cauzione definitiva. In questo caso la cauzione dovrà essere reintegrata tempestivamente a cura dell'affittuario.
3. Il Comune di Ledro si riserva fin da ora la facoltà di richiedere ed acquisire dall'affittuario quanto necessario per l'effettuazione degli opportuni controlli, compresi i documenti fiscali.

13. RISOLUZIONE

1. Fatte salve le clausole risolutive espresse richiamate nel presente atto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, il presente atto si intende risolto di diritto in caso di:
 - mancato pagamento di un rateo di affitto alla scadenza prevista, con conseguente azione dell'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione definitiva;
 - mancato reintegro della cauzione definitiva sia per il mancato pagamento del rateo di affitto che per ogni altra causa per la quale l'Amministrazione comunale si sia avvalsa della medesima;
 - la reiterata contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto agli articoli 9 (obblighi di gestione dell'affittuario) e 10 (oneri imposti).
 - ripetuta violazione delle disposizioni normative vigenti, con particolare riguardo alla conduzione di un pubblico esercizio, alle norme in materia di sicurezza e tutela dei lavoratori sui luoghi di lavoro ed alla salvaguardia della quiete pubblica.
2. Il Comune di Ledro fissa un termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla contestazione dell'evento entro i quali l'affittuario deve provvedere a rimuovere ogni eventuale inadempienza rispetto alle obbligazioni assunte con il presente contratto, decorso inutilmente il quale potrà dichiarare risolto di diritto l'affitto di azienda per colpa della controparte, con conseguente incameramento della cauzione definitiva, fatti salvi gli eventuali danni che l'Amministrazione dovesse subire.
3. La risoluzione si verifica di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta affittuaria, mediante lettera raccomandata a/r, di volersi avvalere della stessa.

14. AMMORTAMENTI E RICONSEGNA

1. Al termine dell'affitto i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale allegato sub. lettera , dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali. Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati ritinteggiati e dovrà essere effettuata la pulizia straordinaria. Pertanto l'affittuario dovrà gestire l'azienda 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. Conseguentemente l'affittuario provvederà al ripristino di tutti i beni facenti parte dell'azienda,

anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza. Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo.

Nel caso l'affittuario proceda, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiati, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.

2. Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'articolo 13 o scaduto il termine di durata naturale del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'azienda affittata senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi dieci giorni dalla data di comunicazione della dichiarazione di risoluzione e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

15. SCORTE

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

16. ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. L'affittuario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Tali opere peraltro non potranno essere rimosse 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. Nel caso di incrementi delle dotazioni di mobili, arredi ed attrezzature eseguiti dall'affittuario, l'Amministrazione si riserva di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

17. AVVIAMENTO

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

18. CONTROVERSIE

1. Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto, nonché ogni vertenza, non definite in via amministrativa tra il legale rappresentante della ditta ed il Responsabile del Settore Servizi alla Persona sono deferite all'Autorità giudiziaria ordinaria competente territorialmente.

19. SPESE CONTRATTUALI

1. Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% sul valore del canone annuo, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1968 n.131 e s.m.i., trattandosi di contratto soggetto all'imposta sul valore aggiunto e considerato che sussistono le condizioni di cui all'articolo 35, comma 10 quater del D.L. 223/2006 convertito nella L. 248/2006.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle derivanti da eventuali atti aggiuntivi, sono a carico dell'affittuario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

20. CODICE PRIVACY

1. 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 s.m.i., del quale è stata edotta mediante informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

21. DISPOSIZIONI FINALI

Le parti dichiarano di aver ben compreso e di accettare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, gli articoli 2 (durata e facoltà di recesso), 3 (patrimonio dell'azienda) 6 (canone, modalità di pagamento e deposito cauzionale) 7 (divieto di subaffitto e cessione del contratto) 9 (obblighi di gestione dell'affittuario) 10 (oneri imposti) 11 (autorizzazioni) 12 (controlli e penali) 13 (risoluzione) 14 (ammortamenti e riconsegna) 16 (addizioni e migliorie) 17 (avviamento) del presente contratto.

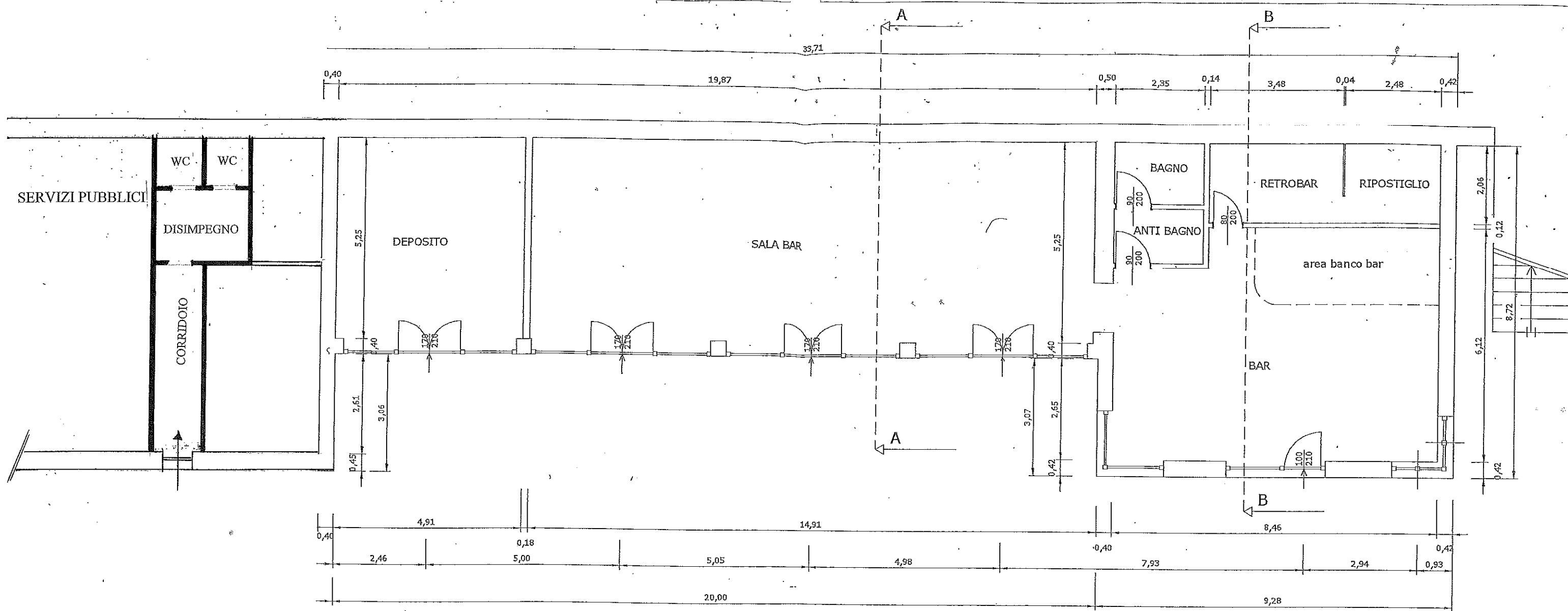
Per quanto non previsto nel presente contratto di affitto, trovano applicazione le disposizioni di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

Di quanto precede, io Responsabile del Settore Servizi alla Persona, a ciò debitamente richiesto, ho redatto il presente atto che ho letto alle parti, compresi gli allegati, le quali, riconosciutolo conforme alla loro volontà, in segno di accettazione lo sottoscrivono unitamente a me medesimo in calce ed a margine di ciascun foglio, unitamente agli allegati.

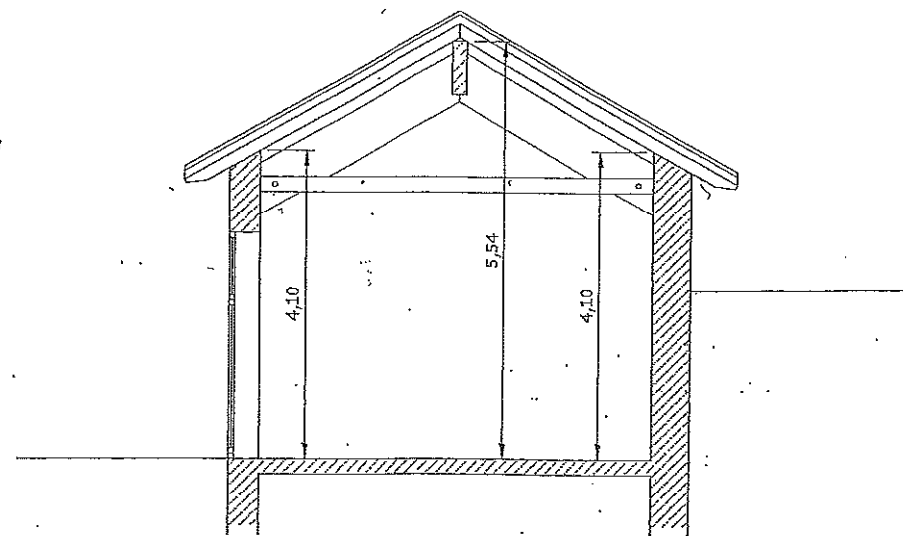
Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia mediante un sistema automatizzato dei testi, consta di ___ fogli di carta uso bollo e di n. _____ allegati (Allegati sub lettere _____). Letto, accettato e sottoscritto.

Per il Comune di Ledro
Il Responsabile del Settore Servizi alla Persona

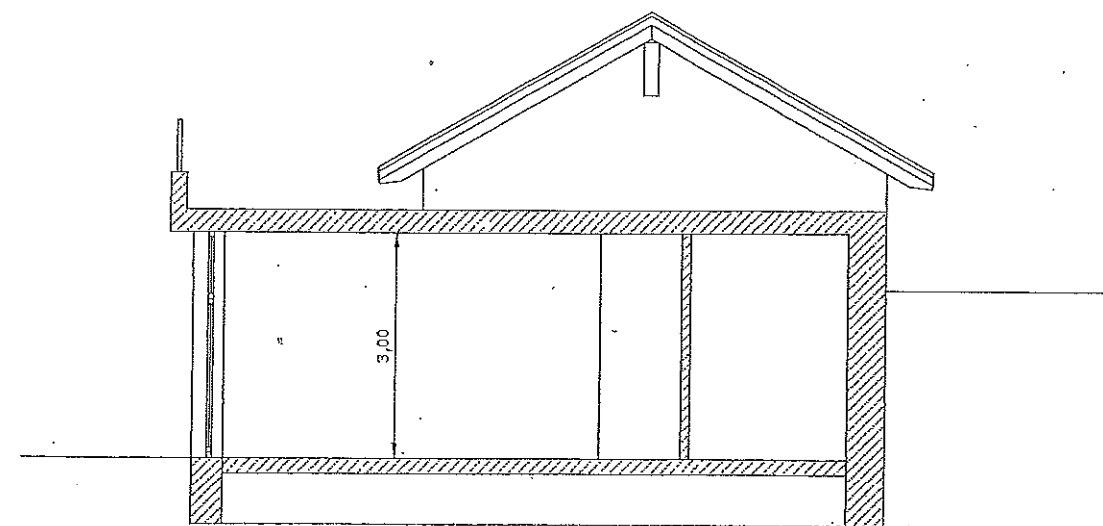
L'affittuario



PIANTA SCALA 1:100



SEZ. A-A SCALA 1:100



SEZ. B-B SCALA 1:100



COMUNE DI LEDRO

Provincia di Trento

Servizio Patrimonio

Piazza Garibaldi, 1 – fraz. Bezzecca

comune@comune.ledro.tn.it

☎ 0464 592760

DESCRIZIONE DEGLI ARREDI CHE COMPONGONO L'INVENTARIO DEL BAR BESTA P.ed 416 C.C. MOLINA DI LEDRO

Bar e sala adiacente:

- N. 5 tavolini 50x50 da usare in piedi;
- N. 7 tavolini in legno e metallo;
- N.30 sedie tipo Tonet;
- N. 5 faretti alogeni direzionali;
- Banco bar lunghezza ml 4,5 con frigobar chiuso ed un frigo bar da esposizione, lavelli e lavastoviglie;
- N. 2 Ventilatori da soffitto;
- Scaffalatura in metallo 65x120 ripiani;
- n. 1 faro per esterni a ioduri metallici;
- gazebo in legno per gelateria con griglie;
- portarotoli H. 50 cm – S 3000 (bagni);

Locale Bagno

- WC a sedia completo di portacarte;
- N. 2 lavandini con specchio, portasapone e portacarte;
- boiler elettrico.

Plateatico

- N. 9 fioriere in graniglia;
- N. 6 lampioni esterni;
- N. 7 lampade esterne;
- N. 1 faro a ioduri metallici;
- N. 1 tenda manuale esterna;
- N. 1 tenda motorizzata esterna.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio
Geom. Marco Sartori



Sede legale: via Vittoria, 5 - fraz. Pieve di Ledro 38067 LEDRO

Pec: comune@pec.comune.ledro.tn.it

Cod. Fisc e P.IVA 02147150227

