

Allegato A)

Repertorio n. xx

**REPUBBLICA ITALIANA**

*COMUNE DI BOCENAGO*

*PROVINCIA DI TRENTO*

**AFFITTO DI AZIENDA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno xx, del mese di xx, nella sede municipale di Bocenago, alla via A. Ferrazza, civico n. 54.

Avanti a me, dott. Mauro Bragagna, Segretario Generale del Comune di Bocenago, e come tale autorizzato a ricevere in forma pubblico - amministrativa i contratti stipulati nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 39 del T.U. delle LL.RR. sull'ordinamento dei Comuni della Regione Trentino- Alto Adige approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, sono personalmente comparsi i signori:

- **Cognome Nome**, nato a xx (TN), il xx, Sindaco pro tempore del Comune di Bocenago, domiciliato per la carica presso la sede, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Bocenago (codice fiscale: 00266100221), a ciò autorizzato ai sensi della delibera della Giunta Comunale n. xx, di data

xx.

- **Cognome Nome**, nato a <luogo di nascita> (PROV), il XX.XX.XX, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della ditta DENOMINAZIONE, con sede in SEDE (PROV) via denominazione n. xx, iscritto nel Registro Imprese di Trento al n. xx, P.IVA xx.

Detti soggetti, cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

- il Comune di Bocenago, è titolare ed unico proprietario di un compendio sportivo composto da un campo bocce coperto di due piste e di un esercizio pubblico per l'attività di bar con somministrazione di alimenti e bevande, sito in Bocenago, Via A. Ferrazza, sotto l'insegna "IL PUNTO DI RISTORO", contraddistinto dalla p.ed. 590 in c.c. Bocenago;

- con deliberazione della Giunta comunale n. xx di data xx.xx.2018, è stato deciso di affidare mediante asta pubblica la gestione del bocciodromo

comunale ed annesso pubblico esercizio per il triennio 2018-2020;

- che entro il termine fissato nelle 12.00 del giorno xx.xx.2018 sono pervenute offerte, giusto verbale reso agli atti;

- è risultata aggiudicataria della predetta asta, la Ditta DENOMINAZIONE xx, con sede in SEDE xx(Prov xx);

-le attrezzature ed i beni strumentali destinati e/o di pertinenza dell'azienda di cui sopra sono di proprietà del Comune di Bocenago e sono costituiti dai beni mobili, dagli arredi e dalle attrezzature, risultanti dall'inventario, già formato di comune accordo tra le parti e che verrà più oltre allegato;

- l'attività dell'azienda in oggetto viene esercitata in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

\* licenza di pubblico esercizio di tipo "C" per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande alcoliche e analcoliche, n. 1 di registro rilasciata dal Comune di Bocenago, in data 04 luglio 2006;

- il Comune di Bocenago dichiara che l'azienda è

insediata in un immobile di sua proprietà e che nel contratto di affitto è compreso il godimento dell'immobile in cui si svolge l'attività aziendale;

- non fanno parte dell'azienda commerciale suddetta e pertanto non sono oggetto del presente atto beni mobili registrati;
- alla data odierna non vi sono rapporti di lavoro subordinato in corso;
- alla data odierna non sono in essere contratti di leasing relativi all'azienda in oggetto;
- l'azienda è nella libera disponibilità e nella piena proprietà del Comune di Bocenago;
- con il presente atto, il Comune di Bocenago intende concedere in affitto l'azienda commerciale sopra meglio descritta alla ditta DENOMINAZIONE, xx con sede in SEDE, via denominazione n. xx, che intende prendere in affitto l'azienda suddetta.

Tutto ciò premesso,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Il Comune di Bocenago, come sopra rappresentato e costituito, concede in affitto alla ditta

DENOMINAZIONE xx, con sede in SEDE (PROV) via denominazione n. xx, P.IVA xx, che a tale titolo accetta, l'azienda commerciale corrente nel Comune di Bocenago, Via A. Ferrazza, contraddistinto dalla p.ed. 590 in c.c. Bocenago, cat. C/4 classe 1, consistenza mq. 43, superficie mq. 93, rendita € 73,29, e consistente nel complesso di beni mobili ed immobili organizzati per l'attività di bocciodromo comunale e per l'esercizio dell'attività di un pubblico esercizio di tipo "C" per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come meglio descritto in premessa e come risulta dall'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte affittuaria accetta e riceve quanto sopra riconoscendo che tutti i beni mobili costituenti l'azienda affittata sono, per dichiarazione della parte concedente, in buono stato di conservazione e funzionamento e si impegna ad usarli in maniera da mantenerli sempre in stato di piena efficienza ed idoneo funzionamento, provvedendo alle manutenzioni e ai tagliandi di controllo periodici nonché a restituirli alla scadenza del presente contratto nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale

deperimento d'uso.

#### ART. 2 - DURATA

Il contratto decorre dal giorno **15 giugno 2018** e scade in data **14 settembre 2020** senza necessità di disdetta.

E' data facoltà di posticiparne la chiusura fino al 29.09 di ogni anno. Alla scadenza come sopra precisata, la parte affittuaria si impegna a consegnare l'azienda libera da persone e da cose anche interposte.

#### ART. 3 - CANONE

Il canone d'affitto si stabilisce in:

Euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ /00) annui, più IVA nella misura di legge da pagarsi in rate trimestrali anticipate.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato per nessuna ragione. A partire dal secondo anno di affitto detto importo annuo verrà rivalutato, se positivo, con l'indice ISTAT dell'anno precedente (100% dell'incremento nazionale del costo della vita con base il mese di marzo). Il canone è soggetto ad I.V.A.

#### ART. 4 - ORARIO DI APERTURA

L'orario di apertura minima viene determinato nella fascia dalle ore 14,00 alle 19,00 e dalle ore 20,00

alle ore 24,00; qualsiasi variazione dovrà essere comunicata al Comune di Bocenago.

#### ART. 5 - CONDUZIONE D'AZIENDA

I locali dovranno essere destinati unicamente allo scopo per cui sono stati concessi con divieto assoluto di uso differente.

La gestione dei locali dovrà essere espletata nel rispetto della normativa vigente in materia di pubblici esercizi, delle prescrizioni sanitarie e delle seguenti ulteriori clausole contrattuali:

- l'attività dell'esercizio sarà vincolata alla somministrazione di alimenti e bevande come definiti nella tipologia "C" sottotipologia (d) della licenza n. 1/2006 d.d. 04/07/2006 ;
- qualsiasi modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Bocenago con specifico provvedimento;
- il listino dei prezzi riguardanti i prodotti bar e snack dovranno essere contenuti nella media dei prezzi praticati nella zona della Val Rendena per analoghe strutture;
- dovranno essere rispettate inoltre le norme tributarie, amministrative, fiscali, commerciali e di pubblica sicurezza, nonché quelle inerenti la

sicurezza dei luoghi di lavoro ai sensi del Decreto lgs. 09.04.2008 n. 81 e ss.mm.;

- dovrà essere attuata una politica di attenzione contro il consumo e abuso di bevande alcoliche da parte dei giovani e dei minori, nel rispetto della normativa vigente;

- dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 6 del D.L. 03.08.2007 n. 117 convertito con modificazioni dalla legge 02.10.2007 n.160 in quanto applicabili;

- dovrà essere obbligatoriamente attuato il codice di autocontrollo igienico sanitario (HACCP) previsto dal decreto lgs. 06,11,2007 n. 193;

- il bocciodromo dovrà essere gestito in armonia alle vigenti norme sportive, anche in rispetto al vigente regolamento comunale per l'utilizzo dell'impianto sportivo bocciodromo, approvato con deliberazione consiliare n. 18 di data 13.05.2004, e relative tariffe.

#### ART. 6 - AVVIAMENTO

Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che nella stipulazione del presente contratto non si è tenuto conto dell'avviamento essendo questo connesso esclusivamente alla parte concedente ed

essendo destinato a restare di titolarità della stessa, così come l'azienda affittata. Per converso nella definizione del canone si è tenuto in considerazione l'eventuale concorso ad un incremento di avviamento, attribuibile all'attività dell'affittuaria. In conseguenza di quanto, sopra nulla sarà dovuto all'affittuaria, all'atto della cessazione del presente contratto di affitto di azienda, quale corrispettivo dell'eventuale incremento di avviamento.

#### ART. 7 - DETENZIONE

La parte affittuaria viene da oggi immessa nella detenzione materiale del complesso di beni che costituiscono l'azienda.

#### ART. 8 - DEBITI, CREDITI, SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

Tutti i debiti e i crediti per rapporti sorti anteriormente alla data del 14.06.2018 sono rispettivamente a carico e a favore della parte concedente; così pure tutti i crediti e i debiti per i rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dell'affitto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico della parte affittuaria.

La parte affittuaria non subentra nei contratti

stipulati per l'esercizio dell'impresa.

#### ART. 9 - AUTORIZZAZIONI E LICENZE

La parte concedente si impegna a prestarsi per lo svolgimento delle attività necessarie e per l'adempimento delle formalità indispensabili all'intestazione pro-tempore delle autorizzazioni amministrative al nome della parte affittuaria; quest'ultima si impegna a gestire l'azienda nel rispetto delle norme di legge e di regolamento in vigore.

Il gestore dovrà procedere al subingresso dell'autorizzazione amministrativa ai sensi della L.P. 9/2000 e ss.mm. nonché dell'autorizzazione sanitaria ai sensi della vigente normativa in materia.

La parte affittuaria correlativamente si obbliga a ritrasferire le suddette autorizzazioni amministrative al nome della concedente al momento dello scioglimento del presente contratto d'affitto.

#### ART. 10 - GARANZIE

La parte affittuaria ha stipulato polizza bancaria / polizza fideiussoria con xx - n. xx di data xx nell'importo offerto + I.V.A. per l'intera durata

contrattuale, contenente l'espressa clausola di riscossione a semplice richiesta da parte del Comune e senza possibilità di opporre eccezioni di qualsivoglia natura da parte del fideiussore, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali, compreso quello del rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale; a tal fine la fideiussione avrà scadenza posticipata di mesi sei rispetto alla data di scadenza del contratto.

Qualora nel corso del rapporto il concedente, in dipendenza di inadempimenti contrattuali dell'affittuario, ovvero avvalendosi delle facoltà previste dal contratto, dovesse azionare la fideiussione, questa dovrà essere reintegrata nell'importo originario garantito entro 10 giorni dalla relativa richiesta da parte del Comune.

Su richiesta dell'affittuario, a partire dal secondo anno di affitto e in mancanza di specifici inadempimenti da parte del gestore, il proprietario acconsentirà per iscritto che l'importo della fidejussione venga ridotto al termine di ogni anno di contratto in ragione della quota parte dei canoni pagati fino ad un massimo del 50% dell'importo della fidejussione. Lo svincolo del

restante 50% avverrà solamente su espressa comunicazione del Comune all'Istituto bancario / assicurativo e solamente a seguito del constatato corretto adempimento da parte dell'affittuario degli obblighi tutti sullo stesso gravanti, ivi compresi gli obblighi derivanti a seguito della scadenza del contratto e previa sottoscrizione dell'inventario conclusivo ad opera delle parti.

La parte affittuaria ha altresì stipulato polizza assicurativa per rischi e responsabilità civile per tutti i danni cagionati a terzi compreso il proprietario dell'immobile, relativo all'immobile e all'azienda in oggetto con xx - polizza n. xx di data xx, con un massimale non inferiore a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro e per persona.

La parte concedente dichiara e garantisce:

- la piena proprietà, la libertà e la disponibilità dei cespiti dedotti nel presente accordo e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti;
- l'assenza di alcun rapporto di dipendenza o di lavoro subordinato in essere, né di collaborazione;
- l'assenza di contratti di leasing in essere;

- che i propri libri contabili sono regolarmente tenuti ed aggiornati;
- che non sussistono sanzioni e violazioni di carattere fiscale, in relazione al disposto art. 14 D.lgs. 472/1997;
- che non sussistono sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi, in relazione al disposto art. 33 D.lgs. 231/2001;
- che non sussistono contenziosi e che l'attività esercitata è conforme alle norme vigenti.

La parte affittuaria si impegna ad osservare ogni regola intesa a salvaguardare i caratteri di prestigio, di rispettabilità dell'azienda con la massima avvedutezza e con la diligenza del buon padre di famiglia e s'impegna altresì a non svolgere attività illecita.

E' vietato alla parte affittuaria di compiere mutamenti nella destinazione e/o consistenza degli ambienti che costituiscono l'esercizio affittato senza il consenso scritto della parte concedente e fermo restando l'obbligo di ripristino allo "status quo ante" al momento della riconsegna.

La parte concedente ha diritto di verificare la corretta gestione dell'azienda oggetto del presente

contratto ed all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentati o tecnici incaricati, previo accordo con la parte affittuaria di data ed ora per l'accesso ai locali.

#### ART. 11 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Si conviene tra le parti che nel caso in cui la parte affittuaria risulterà morosa oppure non provveda a far riparare entro 20 (venti) giorni eventuali gravi danni subiti dall'attrezzatura e/o dai locali aziendali e comunicati dal proprietario tramite raccomandata a.r. si determinerà ipso iure la risoluzione del contratto.

Qualsiasi abuso delle autorizzazioni amministrative per la conduzione dell'azienda darà diritto di chiedere la risoluzione del contratto e l'immediata restituzione dell'azienda affittata.

L'Amministrazione Comunale di Bocenago si riserva in ogni caso la possibilità di risolvere a proprio insindacabile giudizio, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, il presente contratto di affitto in caso di negligenza, per inosservanza delle condizioni contrattuali sopra esposte, o per motivi di pubblico interesse.

#### ART. 12 - DIVIETO DI SUBAFFITTO

E' espressamente vietato alla parte affittuaria di subaffittare l'azienda o comunque concedere il godimento i locali a qualsiasi titolo.

#### ART. 13 - FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti, in relazione alla validità, interpretazione, esecuzione (ivi compresi tempi e modi di applicazione) e risoluzione del presente contratto, saranno rimesse al Tribunale di Trento, in quanto foro competente.

#### ART. 14 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere stipulata e provata esclusivamente per iscritto.

#### ART. 15 - DOMICILIO

Agli effetti del presente atto le parti eleggono il domicilio nel Comune di Bocenago, via A. Ferrazza, civico n.54.

#### ART. 16 - SPESE E ONERI DI GESTIONE

Le spese di pulizia dei locali, quelle di manutenzione ordinaria e quelle di messa a norma dei locali in ragione dell'attività svolta, sono a carico della parte affittuaria; le spese straordinarie sono a carico della parte concedente la quale dovrà essere informata per iscritto e

successivamente provvedere previa verifica.

Imposte e spese di registrazione del presente atto sono a carico della parte affittuaria.

#### ART. 17 - DISPOSIZIONI FINALI, PRELAZIONE

L'istituto della prelazione non si applica al presente contratto in considerazione della natura transitoria dell'affitto aziendale.

#### ART. 18 - MENZIONI FISCALI

Ai fini della registrazione, si dichiara che il corrispettivo complessivo del presente affitto è pari ad euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ /00) e che, essendo assoggettato ad IVA, sconta l'imposta di registro in misura fissa.

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da me Segretario Generale su fogli xx per facciate xx e quanto fin qui della xx viene da me letto ai comparenti che lo approvano e con me Segretario Generale lo sottoscrivono, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato.

Per Il Comune di Bocenago

Il Sindaco

Per la Ditta

xxx

Il Segretario comunale

dott. Mauro Bragagna

BOIA