

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

PROVINCIA DI TRENTO

N. _____ Rep.

CONTRATTO PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE
COSTITUITA DAL PUBBLICO ESERCIZIO (BAR - PASTI VELOCI)
ALL'INSEGNA "CONCA D'ORO" IN TORBOLE -LOCALITA' CONCA
D'ORO.

L'anno duemilaventuno, il giorno _____ del mese di _____, ad ore

nella residenza municipale, in Parco della Pavese tra i signori:

- Cristina Conti, nata a Trento il 29.05.1977, Responsabile Incaricato il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse esclusivo dell'Amministrazione che rappresenta, in esecuzione della deliberazione giuntale n. ____ di data _____, domiciliata per la carica presso il Comune di Nago-Torbole (C.F.: 84000050223);

- _____ nato a (____) il _____, residente in via n. _____, titolare/legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____, via n. _____ (C.F.: _____ -P.IVA _____ che agisce in nome e per conto della ditta medesima.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

PREMESSO

- che con deliberazione n. 41/2021 di data 20.05.2021 esecutiva, la Giunta comunale ha fornito i necessari indirizzi per l'effettuazione delle procedure concorsuali per addivenire all'affitto dell'azienda in loc. Conca d'Oro a Torbole per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (pasti veloci - bar) composta da un locale contraddistinto dalla p.ed 1074 e da parte della p.f. 1007/35 adibita a prato e n. 5 posti auto in C.C. Nago-Torbole, dagli arredi ed attrezzature di proprietà del Comune di Nago-Torbole e dal titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperto al

pubblico ed ha determinato in € 41.000,00 più I.V.A. il canone annuo da porre a base d'asta;

- che la stessa deliberazione costituiva atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 19, comma 6, del Regolamento comunale di contabilità, ai fini dell'assunzione degli atti gestionali per l'affidamento dell'affitto di azienda in argomento ;
- che con determinazione n. _____ di data _____ del Responsabile incaricato è stato disposto di attivare un'asta pubblica ai sensi del combinato disposto della L.p. 19/07/1990 n. 23 e del D.lgs 12/04/2006 n. 163 e ss.mm. con il criterio di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, ed è stato approvato il relativo avviso;
- che l'avviso di asta pubblica n. _____ prot. di data _____ è stato pubblicato all'albo telematico dal _____ al _____ nonché sul quotidiano locale "l'Adige" in data _____;
- che a seguito dell'asta pubblica di data _____ ad ore _____, giusto verbale di aggiudicazione n. _____ prot. _____ la Ditta _____ con sede in _____, Via _____ n. _____, è risultata aggiudicataria dell'affitto dell'azienda commerciale all'insegna "Conca d'Oro" con l'aumento offerto del _____% (_____per cento) sul canone anno a base d'asta di € 41.000,00.= e quindi per l'importo di € _____ (_____virgola_____).=;
- che la documentazione relativa all'asta pubblica è stata pubblicata inoltre sul sito web istituzionale dell'Ente alla sezione Amministrazione Trasparente/ Amministrazione trasparente sub sezione "Bandi di gara e contratti" ;
- che in capo alla ditta aggiudicataria è stata effettuata, con esito favorevole, la

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

verifica dei requisiti di cui al paragrafo “REQUISITI DI PARTECIPAZIONE”
del bando di gara prot. n. _____ di data _____, giusta
documentazione acquisita al protocollo comunale e dimessa in atti;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra i signori Cristina Conti, Responsabile Incarico e _____, titolare/legale
rappresentante della Ditta _____, si conviene e si stipula
quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Nago-Torbole affitta ai sensi dell'art. 2562 del Codice Civile alla
ditta _____ con sede in _____, che a mezzo del proprio titolare/legale
rappresentante accetta, l'azienda commerciale (bar – pasti veloci) all'insegna
"Conca d'Oro" posta in Torbole, località Conca d'Oro avente ad oggetto l'attività
di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia A) con sottotipologia
“pasti veloci” e tipologia B) con sottotipologia, “bevande alcoliche e analcoliche”
presso l'edificio contraddistinto dalla p.ed 1074 e da parte della p.f. 1007/35
adibita a prato ed a cinque posti auto in C.C. Nago-Torbole, come meglio
specificato nelle planimetrie allegate sub “A” e “B”.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

ART. 2 - DURATA

La validità del contratto decorre dalla stipula e fino al 15.11.2029. Si intende fin
d'ora che alla scadenza del 15.11.2029 l'azienda dovrà essere restituita nella
disponibilità del Comune di Nago-Torbole, senza necessità di disdetta o formalità
alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo alla predetta
scadenza.

La Ditta affittuaria ha di recedere e dichiarare terminato il rapporto ad ogni
scadenza annuale a partire dall'anno 2022, a suo insindacabile giudizio. In questo

caso l'affittuario dovrà notificare la decisione all'Amministrazione comunale attraverso PEC entro il 31 luglio di ogni anno. In tale ipotesi la riconsegna dell'azienda dovrà avvenire entro il termine del 31 dicembre successivo. Sarà comunque dovuto il canone per la relativa annualità.

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tantomeno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dal gestore il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14/07/2000 n. 9, il conduttore si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico dal 15 marzo al 10 novembre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagionale"). Nei periodi residui dell'anno, qualora sia decisa la chiusura dell'esercizio, la Ditta conduttrice avrà comunque l'onere della custodia dei locali e degli spazi concessi;

In conformità agli artt. 2561 e 2562 del codice civile il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Alla Sega".

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

ART. 3 USO DEI LOCALI ED ATTREZZATURE

L'attività di pubblico esercizio pasti veloci - bar dovrà essere svolta nell'ambito dei locali rappresentati e negli spazi indicati negli allegati sub "A" e "B" al presente contratto, la cui consistenza è nota alle parti e dei quali il Comune ne concede l'uso per il periodo di validità del presente contratto unitamente alle attrezzature ivi collocate ed elencati nell'inventario allegato al presente contratto sub "C".

Il conduttore si impegna ad utilizzare i locali e le attrezzature osservando la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli al Comune nelle medesime condizioni in cui sono stati presi in consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Il conduttore si impegna ad acquistare gli arredi che ritiene necessari per il

corretto funzionamento dell'azienda e non ricompresi nell'inventario allegato.

Spetta alla Ditta affittuaria provvedere agli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed in particolare alla presentazione telematica al SUAP - Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Nago-Torbole della prescritta segnalazione certificata di subingresso nell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, nonché dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o titoli abilitativi amministrativi e/o sanitari necessari per lo svolgimento dell'attività.

ART. 4 CANONE

Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua in € _____ = (_____/00), al netto dell'I.V.A., così determinato in ragione dell'aumento offerto in sede di gara del _____% (_____per cento) sul prezzo a base d'asta di € 41.000,00.=.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dal 01.01.2022, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. Di conseguenza, i canoni riscossi a partire dalla scadenza della annualità e precedentemente alla richiesta di aumento, saranno riscossi a titolo di acconto, salvo richiesta di conguaglio da eseguirsi con raccomandata a/r.

Il canone verrà ridotto proporzionalmente per il primo anno, in ragione del periodo di utilizzo e cioè dalla data di inizio del contratto fino al 31/12/2021 ferma restando la possibilità di un utilizzo immediato delle aree nelle more della stipula del contratto.

La somma verrà pagata dal conduttore al Comune, tramite la Tesoreria comunale,

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

alle seguenti scadenze:

- 20% all'atto della firma del contratto ed entro il 31 maggio di ogni anno successivo;
- 40% entro il 30 settembre di ogni anno;
- 40% entro il 15 novembre di ogni anno.

Il canone verrà assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del conduttore.

Il canone verrà ridotto proporzionalmente per il primo anno, in ragione del periodo di utilizzo e cioè dalla data di inizio del contratto fino al 31/12/2021. Per effetto di detta riduzione il canone viene rideterminato, per il corrente anno, in € _____+IVA.

In caso di ritardato pagamento del canone verranno applicati gli interessi a favore del Comune di Nago-Torbole nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità della messa in mora dell'affittuario. Il mancato pagamento del canone in tutto o in parte, oltre 30 giorni dalla scadenza pattuita, per qualsiasi causa, costituisce inadempimento contrattuale.

Il Comune si riserva la possibilità di rimodulare, ridurre o sospendere il canone di concessione qualora la situazione epidemiologica da COVID-19, imponga la chiusura delle attività e comunque in ottemperanza a quanto stabilito da disposizioni normative nazionali e provinciali.

ART. 5 CAUZIONI E SUBAFFITTO

A titolo di cauzione definitiva il Concessionario costituisce garanzia, mediante fidejussione bancaria o assicurativa (o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 2 , 3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10, 12, 13 e 14 anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) rilasciata da _____, in ragione di € _____.= (_____virgolazero), corrispondente all'ammontare del canone dovuto per n. 3 (tre) annualità, comprensivo di I.V.A., valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione comunale, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contemplati dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere per fatto del Conduttore a causa di inadempimento o cattiva conduzione dell'azienda. Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Tale garanzia dovrà comprendere anche gli oneri che potrebbero venire assunti dall'affittuario per il posizionamento di eventuali strutture precarie.

L'atto di fidejussione contiene la dichiarazione dell'Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al versamento dell'importo a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale; dall'atto di fidejussione risulta (nel caso non sia stato pagato il premio per tutta la durata del presente contratto) che l'eventuale mancato pagamento del premio per gli anni successivi non potrà essere opposto, in nessun caso, all'Amministrazione comunale garantita.

Il Conduttore si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità del presente contratto.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, ivi compresa la restituzione all'Ufficio comunale competente dei titoli abilitativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda nel suo complesso e

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 2 , 3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10, 12, 13 e 14 anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni immobili occorso al periodo di affittanza.

L'affittuaria dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso ed il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. E' altresì espressamente vietata per la Ditta conduttrice ogni forma di cessione a terzi del presente contratto.

ART. 6 GESTIONE DELL'AZIENDA

L'affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda. I contratti di somministrazione di energia, servizio acquedotto, utenze telefoniche etc., dovranno essere intestati alla Ditta affittuaria la quale ha l'onere di provvedere alla voltura dei contratti relativi alle utenze. Sono a carico del conduttore la tariffa di igiene ambientale ed ogni altro onere relativo alla gestione.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. L'affittuaria esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Ogni e qualsiasi credito o debito inerente e conseguente alla gestione aziendale sino all'atto del subentro per affittanza rimarrà naturalmente estranea all'affittuaria, mentre sarà a suo carico ed a suo favore ogni e qualsiasi debito o credito ancora in essere al termine dell'affittanza.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale dell'affittuaria. La stessa è costituita custode dell'azienda e la dovrà mantenere

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

con la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà conservare al meglio l'efficienza dell'attuale organizzazione aziendale, mantenendo il buon livello di complessiva qualità raggiunto e consolidato dall'azienda commerciale, sia nella somministrazione, sia nel servizio al pubblico, che dovrà essere effettuato da personale sufficientemente professionale, in divisa in tutte le ore del servizio. Il conduttore si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

L'affittuaria dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali I.N.P.S., I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., ecc.), avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari ove richieste.

Le Parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporterà la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'affittuaria dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando la locatrice da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria porrà in essere in esecuzione del presente contratto.

L'affittuario si impegna a realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per rendere funzionale l'azienda (a mero titolo esemplificativo: sistemazione banco bar, pedane ed arredo in genere – riqualificazione aiuola esterna e realizzazione copertura quadri elettrici, ecc ...) ad eccezione delle opere strutturali – copertura e serramenti esterni che rimangono in capo alla proprietà.

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia, a suo insindacabile giudizio e

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

secondo valutazioni proprie, di eseguire interventi di riqualificazione strutturale dell'immobile e delle dotazioni aziendali allocate presso l'azienda commerciale, anche in tempi differenziati e disgiuntamente in vigenza della durata del contratto, con impegno ad effettuare i lavori nel periodo decorrente dal 11 novembre al 14 marzo successivo salvo diversi accordi fra le parti. In tal caso l'affittuario non potrà opporsi, né potrà pretendere alcun indennizzo dal Comune né decurtazione del canone annuale convenuto nel contratto, salvo il caso di mancata riconsegna dell'azienda entro l'inizio della stagione turistica (1° aprile); il medesimo beneficerà, per il restante periodo contrattuale e fino alla scadenza, della rinnovata e riqualificata azienda commerciale alle medesime condizioni economiche di cui al presente contratto.

7. POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata con l'obbligo di comunicazione, da parte della Compagnia al Comune, dell'eventuale mancato pagamento del premio.

L'affittuaria resta tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

- a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero);
- b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) con polizza primo rischio assoluto per un valore di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

c) la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad Euro 3.000.000,00 (tremilionivirgolazerozero) per ogni persona danneggiata ed Euro 1.000.000,00 (unmilionevirgolazerozero) per danni a cose di terzi.

L'affittuaria deve produrre copia della predetta polizza alla firma del contratto nonché, annualmente, copia della polizza di assicurazione e del relativo pagamento, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

8. ONERI

La Ditta conduttrice deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:

- alla manutenzione ordinaria dei cespiti costituenti l'azienda affittata quali i locali che compongono il pubblico esercizio comprese le dotazioni di arredi ed attrezzature.
- alla manutenzione straordinaria, come indicata all'art. 6 con particolare riferimento alla sistemazione del banco bar – pedane e arredo in genere, alla riqualificazione dell'aiuola esterna compresa la copertura dei quadri elettrici e ogni altro onere eccetto opere strutturali, copertura e serramenti esterni;
- essendo l'azienda commerciale oggetto del contratto destinato a soddisfare esigenze della collettività, durante i periodi stagionali individuati al precedente punto 1), il pubblico esercizio dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico;
- rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- in casi di furto o vandalismo, presentare immediata denuncia all'Autorità di P.S., con tempestiva segnalazione al Comune di Nago-Torbole;

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

- e' tassativamente vietata l'installazione a qualsiasi titolo di apparecchi videopoker o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo di genere vietato.

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 mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuario.

9. RISOLUZIONE

Il mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente articolo 5, 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 ai precedenti articoli 6 "GESTIONE" ed 8 "ONERI", provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del CC. Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta conduttrice, mediante posta elettronica certificata di volersi avvalere della stessa.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

10. AMMORTAMENTI - RICONSEGNA:

Al termine dell'affitto i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale allegato, dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali. Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati ritinteggiati ed 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 sia ordinario che straordinario.

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 il conduttore proceda, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiate, 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 salvo patto contrario.

Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 9 o scaduto il termine di durata 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 otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

Il concessionario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

proseguimento dell'attività, e ciò ai sensi dell'art. 1620 c.c. (Incremento della produttività della cosa); compresa la posa di idonee strutture precarie assentite ai sensi di legge e in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti in materia.

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.

Nel corso del periodo contrattuale non potranno in ogni caso essere sostituiti o rimossi elementi di arredo senza il preventivo assenso scritto da parte dell'Amministrazione comunale che valuterà di volta in volta l'opportunità di tale modifica al fine di conservare l'efficienza dei beni strumentali e di mantenere intatto il valore dell'azienda alla fine del contratto di concessione e ciò anche in deroga all'art. 2561 del codice civile.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

11. SCORTE:

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

12. ADDIZIONI E MIGLIORIE:

L'affittuario, previo consenso scritto della Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Come indicato al precedente articolo 10 si ribadisce che tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, nè 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 dal conduttore, 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 salvo patto contrario.

13. AVVIAMENTO

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, ogni eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuario all'atto del rilascio del complesso aziendale.

14. TITOLI ABILITANTI ALLA SOMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione comunale titolare esclusiva del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncerà in via temporanea alla medesima per l'intestazione a nome ed a favore della Parte affittuaria per tutta la durata del contratto di affitto. Questa ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, a comunicare la cessazione dell'attività nei modi previsti dalla normativa vigente e consentire la reintestazione di detto titolo alla locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo. Le Parti convengono che la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato alla effettiva intestazione del titolo abilitante in capo all'affittuaria.

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sulla somministrazione di alimenti e bevande ed assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

15. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Rovereto.

16. TASSE E SPESE

Ai fini della registrazione del contratto si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% sul valore del canone annuo, 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. Ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, trattandosi di contratto elettronico, l'imposta di bollo è fissata in euro 45,00.= (quarantacinque/00), esclusi gli allegati.

Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica, mediante il Modello Unico informatico utilizzando il software UniMod 4.5.5 Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

Il presente contratto è stipulato mediante scrittura privata, autenticata in formato elettronico ai sensi dell'articolo 32, comma 14, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% sul valore del presente contratto, avendo il locatore dichiarato di optare per il regime di imponibilità IVA articolo 10 punto 8 D.P.R.633/72 come modificato dal D.L. 223/2006.

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta

nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di contratto, bollo, imposta di registro, IVA etc., sono a carico dell'affittuario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. A tal scopo il concessionario versa un deposito di €
.= al Tesoriere del Comune di Nago-Torbole.

L'AFFITTUARIO

IL COMUNE

Il Responsabile Incaricato

Cristina Conti

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 2 , 3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10, 12, 13 e 14 anche
ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Si sottoscrive per
accettazione degli artt. 2 ,
3 , 4, 5 , 6 , 8, 9,10,
12, 13 e 14 anche ai
sensi e per gli effetti degli
artt. 1341 e
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante
della ditta