

SCHEMA DI CONTRATTO D’AFFITTO D’AZIENDA PER L’EX LATTERIA SOCIALE DI BUDOIA, DENOMINATA “BAR BIANCO”

L’anno duemila ventuno addi del mese di, (.2021) in Budoia - presso la sede municipale del Comune sita in Piazza Umberto I, 12 Budoia PN - avanti a me -----, ----- del Comune di Budoia, autorizzato per legge a rogare nell’esclusivo interesse del Comune, gli atti in forma pubblico amministrativa, sono personalmente comparsi i signori: ROSSI Michelina, nata a ----- il ----- che, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo del Comune di Budoia, giusto decreto----- di attribuzione delle funzioni, interviene in questo atto in rappresentanza del **COMUNE DI BUDOIA** con sede in Budoia in Piazza Umberto I, 12 Budoia PN, codice fiscale 00159030931 che dichiara di agire in nome, per conto e nell’interesse dell’ente che rappresenta, d’ora innanzi denominato “Locatore” -----, nato a ----- il codice fiscale ----- residente a -----, di seguito denominato “Affittuario”;

in comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge e della cui identità, veste, qualifica e poteri io segretario rogante mi sono accertato, rinunciano col mio consenso all’assistenza di testimoni.

PREMESSO

- con delibera della Giunta comunale n°..... del, esecutiva, si è approvato a titolo di indirizzo lo schema di Bando di Gara per la concessione in locazione tramite affitto di azienda dell’” dell’ex latteria sociale di Budoia, denominata “Bar Bianco” di proprietà comunale, demandando al Responsabile del Settore Tecnico il compimento dei successivi adempimenti necessari all’affidamento della gestione in argomento;
- che con determinazione del sopraccitato Responsabile n. del si è approvato il Bando di Gara, lo schema di contratto ed i relativi allegati di procedura aperta per l’affitto di azienda dell’unità immobiliare, di proprietà comunale, sita in Budoia, Via Bianco n. 4, denominata “Bar Bianco”, censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4 con relative pertinenze al subalterno 5, distribuito su due livelli, come puntualmente descritto nell’allegato A: “*descrizione catastale degli spazi*”;
- Il bando prevede l’utilizzo di uno spazio promiscuo a garantire l’accesso al piano primo del fabbricato e l’utilizzo dei servizi igienici da parte degli utenti alle attività che ivi si svolgeranno.

Che con verbale di Gara n° __ di data __.__.__. come confermato con determinazione del suddetto Titolare di P.O. n. __ del __.__.__. si è aggiudicata tale locazione alla comparente Ditta, verso un corrispettivo specificato come segue:
 € _____ (Euro _____) – IVA di legge esclusa.

Ciò premesso tra le parti come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del contratto

Il Locatore, con il presente contratto, affida in locazione tramite contratto affitto di azienda al Conduttore l’unità immobiliare, nello specifico “Bar Bianco” – attività di somministrazione di alimenti e bevande, sita in Budoia, Via Bianco n. 4, denominata “Bar Bianco”, censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4 con relative pertinenze al subalterno 5, distribuito su due livelli, come puntualmente descritto nell’allegato A: “*descrizione catastale degli spazi*”, della superficie di circa 303 mq da destinare ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

L’immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta affinché venga utilizzata per l’apertura di un’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

È previsto l’utilizzo di uno spazio promiscuo a garantire l’accesso al piano primo del fabbricato, escluso dal presente contratto e l’utilizzo dei servizi igienici da parte degli utenti alle attività che ivi si svolgeranno.

Il Conduttore s'impegna a garantire l'accesso degli utenti al piano primo, la pulizia dello stesso e dei servizi igienici.

Art. 2 - Durata del contratto

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal _____ e scadrà pertanto il _____. Entro sei mesi dalla scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale comunicherà la propria decisione circa la proroga dello stesso per ulteriori sei anni con facoltà di adeguare il canone di affitto. La determinazione di non prorogare il contratto è ammessa unicamente a fronte di motivate necessità di pubblico interesse e precisamente di adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente. È data comunque facoltà all'affittuario, in particolare, in qualsiasi momento, di recedere dal contratto dando avviso all'affittante mediante lettera raccomandata almeno sei

mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

La consegna dei locali e dei beni per l'inizio dell'attività, potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della garanzia di cui all'art. 9 e di tutti gli altri documenti richiesti.

Art. 3 – Canone di affitto

L'importo del canone annuale è pari a:

€ _____ (Euro _____) – IVAse dovuta; e verrà corrisposto mensilmente.

Il canone di locazione sarà aggiornato all'indice ISTAT annualmente. Il pagamento sarà richiesto mensilmente entro il 10 del mese. Per i primi sei (6) mesi con riduzioni del 50% del canone mensile offerto in sede di gara per garantire l'avvio dell'attività;

L'obbligazione di pagamento del canone assunta dall'affittuario non potrà essere in alcun caso sospesa o dilazionata. Resta sin d'ora convenuto che la mora nel pagamento del canone alle scadenze convenute determina l'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 9-10-2002, n.231 (norma relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali). Il tardivo accredito di tali somme alle scadenze comporterà l'automatica applicazione degli interessi moratori, pari al tasso di interesse praticato dal Tesoriere Comunale sulle anticipazioni di cassa al Comune. Il ritardo oltre tre mesi nel pagamento del canone darà diritto al Comune di risolvere il presente contratto, salvo il risarcimento dei danni. La presente ha valore di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 4 – Arredi, attrezzature e beni concessi in uso

Fermo restando quanto viene stabilito nei successivi articoli del presente contratto, le parti dichiarano e riconoscono che oggetto del presente affitto d'azienda si intendono i locali posti al piano terra del fabbricato denominato "Bar Bianco", sito in Budoia, Via Bianco n. 4, distribuito su due livelli, comprensivo delle attrezzature e gli arredi in esso contenuti, come illustrato nell' Allegato B "*Dotazione attrezzature di somministrazione*" parte integrante del presente contratto, di proprietà del Comune di Budoia.

Costituiscono parte integrante del patrimonio affittato, altresì, tutte le autorizzazioni all'esercizio (se necessarie), licenze attualmente in essere, nonché ogni e qualsiasi provvedimento rilasciato da pubbliche autorità necessario all'esercizio e svolgimento dell'attività suddetta.

L'affittuario si impegna ad usare l'azienda oggetto del presente contratto di affitto con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirla, alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza in cui si riconosce di averla avuta dal locatore, salvo il normale degrado d'uso.

Art. 5 – Obblighi e divieti a carico dell'affittuario

Il conduttore ha l'obbligo dell'apertura come fissato dalla normativa regionale e nazionale vigente che regola i pubblici esercizi. Il gestore dovrà garantire ampia disponibilità nell'articolare l'orario di apertura del "Bar Bianco". Il difetto reiterato di tale disponibilità contestato per iscritto due volte sarà causa d'immediata risoluzione del presente contratto. L'affittuario dovrà gestire direttamente il ramo d'azienda affittato, è quindi vietato il subaffitto, sia totale che parziale, e la cessione anche a titolo gratuito del contratto o

comunque concederne a terzi l'uso o il godimento, anche parziale, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al presente contratto è tassativamente vincolata all'immobile che ne forma oggetto e, dunque, non è trasferibile a terzi né esercitabile in altri locali.

In caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande da parte dell'affittuario, il ramo d'azienda tornerà nell'immediata disponibilità del Comune Budoia.

L'affittuario rinuncia espressamente ed in maniera irrevocabile alla eventuale corresponsione – da parte del Comune di Budoia – all'indennità di avviamento commerciale al momento della scadenza locativa in argomento.

Art. 6 Autorizzazioni e condizioni di esercizio dell'attività

Il conduttore si impegna a gestire l'azienda senza modificarne in alcun modo l'attuale destinazione. Ogni violazione di tale divieto comporta - ipso facto e senza necessità di alcun successivo provvedimento - l'immediata risoluzione del presente contratto, fatti salvi ulteriori risarcimenti di danni eventualmente prodotti. In considerazione delle finalità per le quali è stata realizzata l'attività anzidetta, l'affittuario dovrà gestire la stessa con particolare diligenza e professionalità, avendo cura di evitare - nel modo più assoluto - che possano verificarsi eventi e circostanze (riconducibili all'affittuario stesso) nocenti all'immagine del Comune di Budoia.

Il Comune garantisce il pieno e pacifico godimento della struttura.

Art. 7 Oneri e manutenzioni

L'affittuario stipulerà direttamente ogni e qualsiasi contratto di somministrazione di energia elettrica, acqua, di utenze telefoniche, gas etc. manutenzione struttura e contratti comunque connessi alla completa e funzionale gestione della struttura.

E' fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie della struttura locata senza il consenso scritto del Comune di Budoia.

In ogni caso questi avrà diritto, alla scadenza dell'affitto, di pretendere la messa in pristino a spese dell'affittuario, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il consenso scritto anzidetto.

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, l'affittante potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata a mezzo dei suoi legali rappresentanti o dei tecnici incaricati previo preavviso che dovrà essere comunicato in tempo utile.

Art. 8 Responsabilità – Polizze assicurative

L'affittuario solleva la parte concedente da ogni e qualsiasi responsabilità diretta od indiretta che possa derivare alle persone, animali o cose, conseguente e/o connessa allo svolgimento dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, all'interno e all'esterno del locale affidato; in particolare, l'affittuario assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di sinistro sia al personale addetto all'attività sia a terzi, che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti o collaboratori, nonché per ogni danno arrecato a beni pubblici e privati, intendendo la stessa parte concedente escludere ogni propria responsabilità in merito.

L'affittuario produce alla parte concedente copia della quietanza delle seguenti polizze assicurative della durata pari a quella del presente contratto:

- polizza a copertura del rischio locativo del fabbricato ad uso bar e del suo contenuto limitatamente al rischio di incendio, esplosione, fenomeno elettrico, furto e atti vandalici.
- polizza responsabilità civile verso terzi.

Art. 9 Deposito cauzionale

L'affittuario deve prestare, a favore del Comune di Budoia il deposito cauzionale stabilito nella misura di **tre mensilità**. Il deposito cauzione deve essere costituito prima della firma del contratto, mediante fidejussione assicurativa, ai sensi della L. 348/82 e s.m.i. con l'impegno da parte della Compagnia Assicurativa di rinnovare la polizza per i successivi anni fino alla scadenza del contratto.

Art. 10 Rispetto delle norme vigenti

Il presente contratto è regolato, oltre che dalle norme in esso espressamente contenute, dalle norme di Legge e regolamento vigenti, nonché dalle disposizioni dettate dal Codice Civile in materia di affitto di azienda.

Ai sensi dell'art. 2561 del Codice Civile e ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 04/02/1988, n. 42, le parti decidono, in relazione all'obbligo di conservazione ed efficienza dei beni ammortizzabili, la non applicabilità al presente contratto delle disposizioni del Testo Unico imposte sui redditi (art. 102, comma 8, del D.P.R. 22/12/1986, n.917), restando inteso e, da ambo le parti accettato, che eventuali quote di ammortamento dei beni strumentali costituenti il ramo d'azienda concesso in affitto saranno eventualmente deducibili nella determinazione del reddito della parte concedente.

A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto che nel canone di affitto pattuito è compreso anche il normale deperimento d'uso dei beni aziendali per cui nessun rimborso dovrà essere corrisposto dall'affittuario al momento di riconsegna del ramo d'azienda, derogando pertanto alla previsione dell'art. 2561, comma 4, del Codice Civile.

Art. 11 Revoca

Il Comune di Budoia ha diritto di promuovere, nei modi o nelle forme di legge, la revoca unilaterale del contratto anche per motivi di pubblico interesse, dando preavviso, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima, senza che la parte affittuaria possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo salvo la restituzione della quota parte di canone corrisposto a titolo di locazione non goduta.

I casi previsti, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni sono:

- gravi inadempimenti degli obblighi dell'aggiudicatario;
- cessione del contratto e subappalto;
- contegno abitualmente scorretto verso l'utenza da parte dell'aggiudicatario o del personale adibito al servizio;
- quando l'aggiudicatario si renda colpevole di frode;
- quando ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti al presente capitolato;
- mancata stipula delle previste assicurazioni di cui all'art. 8;
- mancata trasmissione annua del rinnovo del deposito cauzionale di cui all'art.9 da produrre entro i termini previsti;
- mancato pagamento reiterato del corrispettivo nei termini previsti;
- mancato pagamento delle imposte e delle tasse relative all'attività di gestione del servizio affidato;

Art. 12 Spese

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte affittuaria.

Art. 13 I.V.A.

Le parti dichiarano che la presente locazione è soggetta ad I.V.A. e, pertanto, agli effetti dell'imposta di registro, chiedono l'applicazione dell'imposta in misura fissa.

Art. 14 Codice di comportamento – Anticorruzione

L'affittuario, con la firma del presente atto, dichiara:

- di aver preso visione del Piano triennale anticorruzione e trasparenza (PTPCT) confermato e approvato con deliberazione della Giunta comunale n.14 del 11/03/2021;
- di essere informato che il predetto documento è consultabile e scaricabile dal Sito internet istituzionale del Comune di Budoia <https://comune.budoia.pn.it/~amministrazione> trasparente, rispettivamente alle sezioni: "Home Amministrazione Trasparente _ Disposizioni generali _ Piano triennale per prevenzione della corruzione e della trasparenza 2021"

Art. 15 Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto di affitto sarà devoluta esclusivamente alla competente autorità giudiziaria ordinaria di Pordenone, con esclusione della devoluzione a Collegi Arbitrali.

Art. 16 Privacy

I dati raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali (decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016 - GDPR) e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti la stipula e la gestione del contratto.

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare le clausole contenute nei patti:

Art. 1 – Oggetto del contratto

Art. 2 – Durata

Art. 3 – Canone di affitto

Art. 4 – Arredi, attrezzature e beni concessi in uso

Art. 5 – Obblighi e divieti a carico dell'affittuario

Art. 6 – Autorizzazioni e condizioni di esercizio dell'attività

Art. 7 – Oneri e manutenzioni

Art. 8 – Responsabilità – Polizze assicurative

Art. 9 – Deposito cauzionale

Art. 10 – Rispetto delle norme vigenti

Art. 11 – Revoca

Art. 12 – Spese

Art. 13 – I.V.A.

Art. 14 – Codice di comportamento - Anticorruzione

Art. 15 – Controversie

Art. 16 – Privacy