Comune di Sarcedo – Via Roma n. 17 – c.a.p. 36030 –
Tel. 0445884224 Fax 0445/885125

Allegato C - Contratto

N. di Rep.

REPUBBLICA ITALIANA – COMUNE DI SARCEDO (VI)

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALI SITI IN SARCEDO, VIA ROMA N. 15 - BAR RISTORANTE PIZZERIA ALLA PERGOLETTA.

L'anno DUEMILADICIANNOVE addì …… del mese di nella sede municipale del Comune di Sarcedo, sita in via Roma 17, avanti a me, Dott. ……, Segretario comunale, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma quarto, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali (d.lgs. n. 267/2000) sono comparsi:

1) COMUNE DI SARCEDO (VI) c.f. 00266420249, con sede in 36030 Sarcedo (VI) Via Roma 17, di seguito denominato anche "Comune" o "Stazione appaltante" o "Ente" o "Committente", qui rappresentato da ……, nato a …….. il ……, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sarcedo, che in quest'atto rappresenta, e qui domiciliato per la carica che ricopre, in qualità di Responsabile Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 63 dello Statuto, degli artt. 50, 107 e 109, comma secondo, del T.U.E.L. (d.lgs. 267/2000) e del Decreto del Sindaco di

Sarcedo n. …… del ……;

2) DITTA di seguito denominato anche "affittuario" o "Impresa" o "Società", con sede in via , iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza con il numero di Codice Fiscale ed al numero di Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) , qui rappresentata da , nato a il , codice fiscale , residente in , in via , n. , identificato a mezzo c.i. / pat. _____, rilasciata da _____ il _____ comparente, della cui identità personale io, Segretario comunale, sono certo.

Le parti sopra indicate, di comune accordo, rinunciano, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE

- con determinazione dell'Area Finanziaria n. del , in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. del veniva indetta una gara pubblica per l'aggiudicazione dell'affitto di azienda per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande da esercitarsi obbligatoriamente all'interno dell'immobile sito in Sarcedo (VI) via Roma 15 e dunque non trasferibile ad altra sede, il tutto meglio descritto nella planimetria, allegata sub. **"B"** in copia al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, dispensandomi le parti, concordemente ed in piena libertà, dal darne lettura, dichiarando le stesse di conoscerne il

contenuto; le planimetrie sono riferite agli immobili con estremi catastali identificativi delle unità immobiliari: Foglio n. 5, Mappale n. 132, Subalterno 4 (cat. C1) e Subalterno 11 (cat. C6);

- ai sensi della normativa vigente, il Bando di gara è stato pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Sarcedo www.comune.sarcedo.vi.it (nella sezione "Albo on line" e nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti");

- con determinazione dell'Area Finanziaria n. del si aggiudicava, in via definitiva, al Sig. , nato a (VI) il , il contratto d'affitto d'azienda del Bar Ristorante Pizzeria Alla Pergoletta;

- l'Appaltatore ha espressamente manifestato la volontà del rispetto delle condizioni, modalità e termini stabiliti nel presente atto e negli atti di gara;

- l'Appaltatore dichiara che quanto risulta dal presente contratto e dai suoi allegati, ivi compreso il Bando, definisce in modo adeguato e completo l'oggetto dell'appalto e, in ogni caso, che ha potuto acquisire tutti gli elementi per una idonea valutazione tecnica ed economica e per la formulazione dell'offerta;

- l'Appaltatore ha presentato la documentazione richiesta ai fini della stipula del presente contratto che, anche se non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte

integrante e sostanziale, ivi inclusa la cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

1. Oggetto del contratto.

IL COMUNE DI SARCEDO, come sopra meglio generalizzato e rappresentato, affitta alla ditta , come sopra meglio generalizzata e rappresentata, che con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di accettare, l'azienda costituita da un bar trattoria pizzeria, sito in Sarcedo (VI) via Roma, 15 e denominata "Alla Pergoletta", catastalmente così individuata: Foglio n. 5, Mappale n. 132, Subalterno 4 (cat. C1) e Subalterno 11 (cat. C6) come anche descritto nella planimetria, allegata sub. "B" in copia al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, dispensandomi le parti, concordemente ed in piena libertà, dal darne lettura, dichiarando le stesse di conoscerne il contenuto. L'affitto è completo delle strutture, degli arredi (come da allegato inventario sub. "A") delle autorizzazioni, della licenza e di tutto quant'altro necessario per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, vincolata all'esercizio dell'attività all'interno dell'immobile sopra menzionato e dunque non trasferibile ad altra sede. L'elenco delle attrezzature è allegato al verbale di consegna di cui costituisce parte integrante. Il verbale di consegna dei beni strumentali compresi nell'azienda costituisce a tutti gli

effetti l'inventario degli impianti, attrezzature e beni mobili assunti in consegna e costituirà l'unico elemento di prova delle consistenze e della consegna.

2. Durata del contratto.

L'affitto dell'azienda avrà decorrenza **dal giorno ed avrà la durata di anni 6 (sei).** E' consentito alle parte di recedere anticipatamente dal contratto, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. da inviare almeno sei mesi prima della data di recesso, solo per gravi motivi. In caso di morte, fallimento, o altra procedura concorsuale, inabilità permanente dell'affittuario o violazione degli obblighi da parte di quest'ultimo di curare in maniera efficiente la gestione dell'azienda, il contratto si risolve con la contestuale riconsegna dell'azienda al proprietario.

Il contratto relativo a quanto in oggetto (affitto dell'azienda) è eventualmente rinnovabile, a insindacabile ed esclusivo giudizio del Comune, su richiesta dell'affittuario, presentata per iscritto con almeno mesi sei di anticipo sulla data scadenza. Alla scadenza del contratto l'affittuario, senza pretesa alcuna, dovrà lasciare i locali liberi di sé, cose sue ed aventi causa e riconsegnarli al Comune non oltre il periodo contrattuale, con consegna delle chiavi, previa verifica dello stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi e delle attrezzature e dell'osservanza

di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

3. Corrispettivo.

Il canone mensile per il primo anno viene stabilito in euro (/00) oltre I.V.A. al 22% da corrispondersi ciascuna in via anticipata entro i primi cinque giorni del mese.

Il canone di affitto è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del canone, o quant'altro dovuto per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni dell'affittuario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, anche di una sola mensilità del canone, comporterà la risoluzione, automatica e di diritto del presente contratto, per fatto e colpa del affittuario, con incameramento della cauzione definitiva, salva la rifusione degli eventuali maggiori o ulteriori danni patiti dal Comune.

4. Modalità di gestione dell'azienda.

L'Affittuario si impegna a gestire l'azienda con la massima cura e nel rispetto integrale delle disposizioni di legge in materia vigenti o che verranno emanate nel periodo di cui al presente contratto, anche in campo previdenziale, fiscale e commerciale.

L'affittuario dovrà gestire personalmente l'azienda con divieto assoluto di mutamento della destinazione d'uso dei locali e dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale e/o a titolo gratuito, pena la risoluzione di diritto del contratto, con incameramento della cauzione definitiva. E' espressamente esclusa la successione nei contratti di cui all'art. 2558 del codice civile. In particolare, la proposta operativa presentata in sede di partecipazione alla gara deve poi essere concretamente attuata nei termini e nei modi indicati, e non potrà subire modifiche, di qualsivoglia genere e/o natura, parziale e/o totale, pena la risoluzione del contratto, l'incameramento della cauzione definitiva e la rifusione di ogni e qualsivoglia danno subito dal Comune.

L'Affittuario dovrà tenere costantemente informata la Concedente per qualsivoglia spostamento di attrezzature o beni mobili. Qualora si verificassero inconvenienti particolari sulla struttura, l'Affittuario dovrà darne immediata comunicazione all'Amministrazione che valuterà l'effettiva consistenza dei problemi e deciderà in merito all'opportunità e competenza per le eventuali riparazioni o interventi, secondo le vigenti leggi in materia di fitto d'azienda.

L'Affittuario si impegna, inoltre, a:

> provvedere ad ogni adempimento relativo all'esercizio di attività commerciale e somministrazione di alimenti e bevande;

> al rispetto di quanto espressamente previsto nel bando di

gara.

L’affittuario dovrà inoltre concordare con il Comune anche l’eventuale inserimento di arredi o di attrezzature di sua disponibilità o proprietà. Potrà inoltre apportare ai beni oggetto dell’affitto innovazioni, addizioni o migliorie, solo previo consenso scritto del Comune, alla cui proprietà dette innovazioni, addizioni o migliorie resteranno acquisite, al termine della concessione, senza che l’affittuario abbia diritto a rimborsi o indennità di sorta salvo che il comune, a sua esclusiva discrezione, non riconosca all’affittuario medesimo un compenso di importo non superiore all’effettivo valore dei beni al momento della risoluzione o conclusione del contratto. Qualora, invece, al termine della concessione, il Comune richiedesse la riduzione in pristino dei locali, L’affittuario si impegna a provvedervi a proprie spese secondo il disposto dell’art. 1590 c.c. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse si intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del Comune. L’affittuario è tenuto invece a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il Comune non intenda ritenerle.

E’ assolutamente vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

E’ altresì, assolutamente vietata la vendita di cannabis light.

5. Denominazione.

La denominazione del pubblico esercizio è "Bar Trattoria Pizzeria alla Pergoletta". Tale denominazione deve rimanere inalterata per tutta la durata del contratto.

6. Responsabilità e assicurazione.

L'Affittuario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno ed all'esterno dell'immobile. Sono da considerarsi terzi i fruitori dei servizi erogati dall'Affittuario, il Comune di Sarcedo, gli eventuali dipendenti o prestatori d'opera dell'impresa Affittuario che operano, a qualsiasi titolo, presso i locali oggetto di contratto, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso la struttura stessa.

Per tutta la durata del presente contratto, l'Affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, anche tenendo conto e adeguandosi ad eventuali sistemi di allarme che potranno essere installati successivamente, liberando il Comune di Sarcedo, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Comune di Sarcedo prende atto che l'Affittuario ha stipulato le seguenti polizze assicurative con compagnie di primaria importanza:

a) Polizza assicurativa n. emessa a copertura del

rischio locativo dell'immobile contenente le seguenti clausole: copertura dell'immobile, dei beni e degli strumenti concessi in affidamento per danni derivanti da incendio, scoppio, eventi atmosferici ed alluvionali con un massimale di € 2.500.000,00 per sinistro, il ricorso terzi e la copertura di danni e/o furti causati da accessi illegittimi ai locali in locazione;

b) polizza assicurativa RCT n. emessa , comprensiva di eventuale garanzia RCO qualora l'affidatario intenda servirsi di soggetti terzi per l'esecuzione dell'attività, con esclusivo riferimento al contratto in questione, con massimale per sinistro non inferiore a Euro € 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) con numero illimitato di sinistri.

A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.

I massimali sopraindicati non rappresentano il limite del danno risarcibile del cui valore complessivo risponderà comunque l'affidatario.

Le polizze prevedono la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune. L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e,

pertanto, qualora l'Affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

7. Utenze.

Sono interamente a carico dell'affittuario le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento. L'affittuario si impegna a richiedere, a proprie spese, il cambio di intestazione per subentro dei contatori acqua, luce e gas e quant'altro fosse necessario, assumendone ogni relativo onere e spesa, ivi compreso il costo del noleggio.

Sono, altresì, a carico dell'affittuario, le tasse annuali per rifiuti e occupazione suolo pubblico, ove dovuta.

8. Manutenzioni e obblighi generali

La manutenzione ordinaria è ad esclusivo carico dell'Affittuario, che dovrà provvedervi con il massimo scrupolo e professionalità in modo da preservare sempre al meglio l'immagine della struttura. Le riparazioni straordinarie restano a carico del Committente. Nessuna innovazione o manutenzione straordinaria potrà essere eseguita dall'Affittuario senza il preventive consenso dell'Ente che avrà piena facoltà di optare per la rimozione/riduzione in pristino o la conservazione delle modificazioni, ove migliorative, senza nulla dover riconoscere all'Affittuario, fermo restando il diritto al risarcimento di eventuali danni.

L’affittuario dovrà consentire l’accesso ai locali, oggetto dell’affitto d’azienda, al Comune od a suoi incaricati, con il minor incomodo possibile.

9. Migliorie

Le proposte contenute nell’offerta migliorativa devono essere realizzate entro il secondo anno di attività secondo il puntuale cronoprogramma che si allega con la relazione Tecnico Illustrativa (Allegato sub “C”).

Il valore economico dell’intervento a carico dell’aggiudicatario, dichiarato in sede di gara, è pari ad € .

L’investimento in migliorie della struttura dovrà essere dimostrato con idonea documentazione giustificativa delle spese sostenute.

10. Garanzie.

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, l’affittuario ha prestato cauzione definitiva con polizza fideiussoria/fidejussione bancaria n. _____, rilasciata da _____, per euro ( ), pari a sei mensilità. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni previste dal contratto o dalle norme di legge, di regolamento o di atto amministrativo in materia, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del puntuale pagamento dei canoni d’affitto e degli oneri accessori e/o a copertura di ogni e

qualsivoglia spesa e/o onere a carico dell'affittuario, salva comunque la risarcibilità del maggior danno. L'affittuario dovrà reintegrare la cauzione medesima – nel termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta – qualora il Comune abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa, pena la risoluzione del contratto. La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione Comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal contratto.

11. Risoluzione e revoca

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto si risolverà di diritto:

• in caso di ritardo superiore a due mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone, fatto salvo il pagamento degli interessi di legge ed il diritto al risarcimento di tutti i danni;

• in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti degli obblighi relativi al rispetto della destinazione dell'immobile (anche parziali) o delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista;

• in caso di sub-affitto e di ogni altro motivo di interesse pubblico. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte dell'Affittuario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola

risolutiva espressa. L'Amministrazione provvederà alla revoca del contratto qualora venisse meno anche uno solo dei requisiti dichiarati dall'Affittuario in sede di presentazione dell'offerta, condizione essenziale per la partecipazione. La revoca comporterà l'immediata risoluzione del contratto di affitto, senza oneri a carico del Comune. In tutti i casi di risoluzione del contratto di affitto d'azienda, l'affittuario dovrà immediatamente riconsegnare l'immobile concesso libero; la ritardata consegna costituirà l'affittuario in mora; lo stesso sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera pari al doppio dell'ultimo canone giornaliero pagato, salvo il risarcimento del danno maggiore.

12. Elezione domicilio

Per ogni effetto del presente contratto, l'Affittuario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

13. Rapporti di lavoro personale dipendente

L'Affittuario, con la sottoscrizione del presente contratto, si obbliga, nei confronti di eventuale personale dipendente, ad osservare scrupolosamente tutte le norme di legge in materia di lavoro, sicurezza e previdenza sociale, in particolare:

- ad applicare i vigenti contratti collettivi di categoria;

- ad assicurare detto personale ai fini previdenziali, infortunistici e mutualistici;
- a rispettare scrupolosamente le norme in materia di tutela della sicurezza sul lavoro e quelle igienico sanitarie in vigore riguardanti la somministrazione di alimenti e bevande, la salubrità dei locali di lavoro e dei locali ove viene esercitata l'attività.

14. Richiami normativi

Per quanto non previsto dal presente contratto ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

15. Spese contrattuali

Le spese per la stipula del presente contratto e il versamento delle imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico dell'affittuario.

16. Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, l'Affittuario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dei locali oggetto di affitto. Copia dell'attestato di prestazione energetica, con validità fino al 03/08/2024, viene altresì allegata al presente contratto (Allegato sub "D").

17. Trattamento dei dati personali

Le parti contraenti si concedono reciprocamente l'autorizzazione al trattamento dei dati contenuti in questo contratto nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, resta inteso che i dati personali qui contenuti non saranno oggetto di diffusione a terzi se non per motivi istituzionali.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Sarcedo, nella persona del Sindaco pro tempore, con sede in Sarcedo, via Roma 17, pec: sarcedo.vi@cert.ip-veneto.net.

Il Responsabile del trattamento è la Dott.ssa Monica Revrenna Responsabile dell'Area Finanziaria del Comune di Sarcedo.

18. Controversie

Tutte le controversie che non si siano potute definire in via amichevole saranno attribuite alla competenza esclusiva del giudice del luogo dove il contratto è stato stipulato.

19. Valore contrattuale

Il valore del presente contratto è pari ad **euro (/00)** corrispondente al complesso dei canoni che l'affittuario deve corrispondere per la durata del contratto stesso e la sua eventuale proroga.

20. Allegati

Costituiscono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegato A – Inventario/Verbale di consistenza
- Allegato B - Planimetria

- Allegato C – Relazione Tecnico Illustrativa e Cronoprogramma delle migliorie
- Allegato D - Attestato di Prestazione Energetica dei locali

Del presente contratto ho dato lettura alle parti che lo confermano e lo sottoscrivono in segno di completa e fedele espressione della loro volontà, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati, avendo esse affermato di conoscerne il contenuto. Redatto da persona di mia fiducia, ma per mia cura, si compone di n. 17 (diciassette) facciate (tutte numerate progressivamente da uno a diciassette), oltre ai documenti qui allegati. È, il presente atto, letto, approvato e sottoscritto dalle parti, che lo riconoscono conforme alla propria volontà e lo sottoscrivono in segno di accettazione.-

Il Comune

L'affittuario

Il Segretario comunale rogante

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c, le parti espressamente e specificamente approvano le clausole di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 16, 17, 21.----------

Il Comune

L'affittuario:

Il Segretario comunale rogante