COMUNE DI ALLEIN - Prot 0000504 del 11/02/2020 Tit 1 Cl 1 Fasc

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI ALLEIN

SCRITTURA PRIVATA DI AFFITTO AZIENDA BAR RISTORANTE COMUNALE

Rep. n. _____

Con la presente scrittura privata tra il Comune di Allein, C.F. 80005650074, di seguito nominato "locatore", qui rappresentato dal Segretario dell'ente locale _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Allein, in fraz. Le Plan-de-Clavel n.1,

e _____, P.IVA _____, con sede nel Comune di _____, in _____ n. __, qui rappresentata dal sig. _____, nato a _____ il _____, residente nel Comune di ____, in _____ n. __, C.F. _____ – di seguito nominato "gestore",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto

Il locatore cede in locazione al gestore, che accetta, l'azienda "Bar Ristorante" sito in frazione Le Plan-de-Clavel (chef-lieu) n. 1, nel Comune di Allein, censito al catasto al foglio 14, particella 419, subalterno 6 e parte dei subalterni 4 e 5, costituito dal seguente complesso di beni:

1. Piano seminterrato:

- un salone di mq. 95,10 con attiguo deposito e disimpegni di circa mq 13,00 con montavivande (419/5);
- cantina di circa mq 22,50 (419/6);
- servizi igienici ad uso dei frequentatori del bar con ingresso dal vano scala comune e servizi igienici con ingresso esterno lato sud di mq 1,70 cadauno,

disimpegno di mq 8,10 e spogliatoio di mq 8,20 (419/5);

- terrazzo lato sud come da delimitazione ringhiera in ferro (419/4);

2. Piano terreno:

- un vano bar-ristorante di mq 70,90 con annesso servizio igienico con antibagno riservato al personale di mq 6,40 e cucina di mq 28,80 (419/6);
- terrazzo lato nord di circa mq 22,00 (419/4);
- mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario sottoscritto dalle parti.

Entro un anno dalla stipula del contratto, il gestore ha facoltà di rinunciare all'utilizzo del salone di mq. 95,10 con attiguo deposito e disimpegni di circa mq 13,00 con montavivande (419/5), ritenendoli non indispensabili per l'esercizio della propria attività, dandone comunicazione al locatore entro il 15 giugno 2021. In caso di esercizio di tale facoltà il canone rimarrà comunque invariato e non sarà in alcun modo ridotto.

Art. 2 - Durata e consegna dell'impianto

Il presente contratto ha una durata di anni sei a decorrere dal 15.06.2020 fino al 14.06.2026. Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo che non pervenga disdetta da una delle parti almeno 6 mesi prima con le modalità di cui all'art. 13.

Entro la data di decorrenza del contratto si procederà alla consegna dell'azienda. Della consegna verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti. Il gestore, contestualmente e nei successivi giorni, riscontrerà quanto riportato in inventario ed entro otto giorni comunicherà al Comune di Allein eventuali discordanze.

Il Comune provvederà a consegnare l'azienda perfettamente funzionante e agibile.

Al termine contrattuale il gestore dovrà restituire l'azienda nelle condizioni in cui l'ha ricevuta, fatta eccezione per il normale stato di usura. Nell'ipotesi di ritardata

consegna il gestore dovrà corrispondere a titolo di penale un importo pari al doppio del canone annuale, salvo in ogni modo la prova del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 del Codice Civile.

Il Conduttore dichiara di aver visitato la porzione immobiliare e di averla trovata idonea all'uso a cui è destinata.

Art. 3 - Canone

Il canone annuo è stabilito in Euro _____, oltre I.V.A., e sarà soggetto annualmente all'adeguamento in misura pari al 100% dell'aumento dei numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati come accertato dall'ISTAT e riferito alla media degli indici mensili rilevati nel corso dell'anno precedente.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato presso la Tesoreria comunale in rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ogni mese.

Il mancato pagamento di un solo canone mensile costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Art. 4 - Oneri del gestore

Il gestore si assume tutte le responsabilità e gli oneri derivanti dalla gestione. A tal fine sono poste a carico del gestore tutte le spese per l'attività aziendale, nessuna esclusa. Le spese di riscaldamento e di gestione delle parti comuni dell'edificio sono poste a carico del gestore in forza del riparto delle spese da effettuarsi da parte degli uffici comunali: per il riscaldamento mediante lettura di appositi conta calorie, per le parti comuni mediante riparto in millesimi. I contratti per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua potabile, rifiuti, abbonamenti televisivi e radiofonici e telefono devono essere tutti intestati al gestore le relative spese sono a carico dello stesso. Il gestore si fa carico del pagamento di tutte le tasse e tributi

posti a carico dell'azienda. Qualora, per cause dovute ad eventi di qualsiasi natura, ma non riconducibili a responsabilità diretta del Comune, l'azienda dovesse subire danni e conseguente chiusura, nulla sarà dovuto al gestore per mancati incassi.

Art. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del gestore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Il locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal gestore nella porzione immobiliare oggetto del presente contratto e, in particolare, l'apertura della stessa al pubblico, ciò anche ai fini della valutazione del bene all'atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall'uso. Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, la porzione immobiliare verrà restituita nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni dolosamente provocati ed oggettivamente accertati e contestati al gestore nelle forme previste, fatto salvo soltanto il ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni installate dal gestore d'intesa con il locatore, e non asportate al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità a quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge.

Art. 6 - Obblighi/responsabilità del gestore ed esoneri del locatore

Il gestore è costituito custode della porzione immobiliare. Il gestore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato che siano stati preventivamente portati a sua conoscenza. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purché non direttamente imputabili al locatore medesimo.

Art. 7 - Eventuale personale dipendente

Il gestore dovrà adempiere alle norme vigenti in materia di assicurazioni previdenziali e infortunistiche per l'eventuale personale dipendente.

Nei confronti degli eventuali dipendenti il gestore dovrà inoltre osservare quanto disposto dai vigenti contratti nazionali di lavoro del settore.

Detto obbligo vincolerà il gestore anche qualora non aderisca alle associazioni di categoria o receda da esse.

Art. 8 - Assicurazioni

Il gestore dovrà stipulare, a sue spese, una polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi – compreso il Comune di Allein – con un massimale minimo di Euro 1.000.000,00.

Art. 9 - Divieto di subaffitto

È fatto divieto di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto. Nel caso di

gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore.

Art. 10 - Controllo

I competenti servizi comunali sono delegati al controllo della buona conduzione e gestione dell'azienda e vigileranno sul rispetto delle clausole di cui al presente contratto.

A tale scopo, funzionari e amministratori a ciò delegati avranno accesso alle strutture in qualsiasi momento, anche senza preavviso.

Art. 11 - Cauzione

A garanzia del rispetto delle clausole del presente contratto, della buona conduzione dei locali e conservazione delle attrezzature, il gestore ha stipulato apposita polizza fideiussoria pari ad Euro 10.000,00 (polizza n. _____).

Art. 12 - Oneri e spese del contratto

Tutte le spese e gli oneri derivanti dal presente atto sono a carico del gestore.

Art. 13 - Inadempienza, decadenza e recesso

Qualora venisse constatata inefficienza o si riscontrassero ingiustificati inconvenienti nella gestione o ritardi o mancanze nell'assolvimento delle clausole fissate dal presente contratto, il Comune contesterà l'inadempimento al gestore, assegnando al medesimo un termine di tempo ragionevole per fornire le proprie giustificazioni. Trascorso infruttuosamente tale termine, senza che il gestore abbia fornito le giustificazioni ovvero qualora queste ultime non siano state ritenute valide, il Comune applicherà nei confronti del gestore una penale compresa, a suo insindacabile giudizio, tra Euro 150,00 e Euro 1.500,00 proporzionata alla gravità del fatto.

In caso di ripetute gravi inadempienze o ritardi nell'esecuzione degli impegni di cui al presente atto il Comune ha la facoltà unilaterale di risolvere il contratto con effetto immediato a mezzo di lettera raccomandata A/R.

In ogni caso, anche in deroga ai punti precedenti, il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone o il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile locato, comporterà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del gestore, con facoltà per il locatore di agire a tutela dei propri interessi, senza necessità di diffida o di messa in mora e senza che la parte conduttrice possa pretendere indennità alcuna.

Ciascuna delle parti, qualora intendesse recedere dal presente contratto prima della scadenza, è tenuta a darne preavviso all'altra parte con sei mesi di anticipo a mezzo raccomandata A/R. In caso di recesso da parte del gestore, questo sarà tenuto al pagamento del canone per l'intero periodo di preavviso.

Art. 14 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso

La locazione è ad uso esclusivo di attività commerciale di bar-ristorante. Il conduttore dichiara che l'azienda oggetto del presente contratto verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti. Nulla è dovuto a titolo di avviamento tra le parti, né all'inizio del rapporto contrattuale, né alla sua scadenza naturale o anticipata.

Art. 15 - Controversie

Per le controversie di qualsiasi natura, relative all'oggetto del presente contratto, che dovessero sorgere tra il locatore e il gestore, sarà competente il Foro di Aosta.

Art. 16 - Allegati

Si considerano facenti parte del presente contratto anche se non materialmente

COMUNE DI ALLEIN - Prot 0000504 del 11/02/2020 Tit 1 Cl 1 Fasc

allegati in quanto depositati presso gli uffici comunali:

- la documentazione relativa alla procedura di gara;
- l'inventario degli arredi e delle attrezzature presenti nella struttura;
- le planimetrie delle aree oggetto del contratto.

Art. 17 – Protezione dati personali

Ai fini del presente contratto le parti dichiarano di essersi reciprocamente informate sul trattamento dei dati personali ex artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679.

Il locatore _____

Il gestore _____