**COMUNE DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**REPUBBLICA ITALIANA**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

cod. fisc. e p.iva n. 02401890229.

Repertorio n. \_\_\_\_\_\_\_\_

**OGGETTO: Contratto di affitto di azienda complesso comunale “Bar Vallombrosa” a Fiera di Primiero.-**

L'anno duemilaventicinque , il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nella sede del Comune di Primiero San Martino di Castrozza presso la segreteria comunale in via Fiume, n° 10 Fiera di Primiero; Avanti a me dott.ssa Sonia Zurlo, segretario comunale e come tale autorizzato a ricevere gli atti del Comune, ai sensi dell’art. 166 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, non assistito dai testimoni per espressa rinuncia delle parti, si sono personalmente costituiti i signori, della cui identità personale e giuridica sono personalmente certo:

- Depaoli ing. Daniele, nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domiciliato - per la carica - presso la sede legale del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, a Fiera di Primiero in via Fiume, 10 che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso in qualità di Sindaco del Comune di Primiero San Martino di Castrozza - C.F. 02401890229;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cod. fisc. e partita Iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato concessionario

PREMESSO

Che il Comune di Primiero San Martino di Castrozza è proprietario del complesso di proprietà comunale denominato "Bar Vallombrosa" a Fiera di Primiero, contraddistinto dalle p.ed. 824 c.c Tonadico e dalle pp.fond. 37/1, 37/2, 103 (parte), 104, 105, 36/1 e 36/2 in C.C. Fiera di Primiero, 2108 (parte) 1028 (parte), 1029, 2184/2 (parte), 1047, 948/6, 2184/3 (parte), 2184/8 (parte),942/44 (parte) 948/2 (parte), 948/4 (parte), 948/3 (parte), 948/1 (parte) in C.C Tonadico, composto d’immobile, licenza di pubblico esercizio, con le seguenti attrezzature "turistico - sportive e ricreative" site nel Parco Vallombrosa:

- Chalet uso bar munito di servizi igienici, attrezzature, compreso l’alloggio e licenza di pubblico esercizio;

- Parco adiacente con relative attrezzature;

Che con deliberazione della Giunta comunale n. xxxx di data xxxxxxxxxxxxx, veniva avviata la procedura di affittanza del complesso comunale “Bar Vallombrosa” a Fiera di Primiero nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza;

che a seguito del confronto concorrenziale l’affittanza veniva aggiudicata al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per l’importo annuo offerto di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) oltre ad IVA di legge ed alle condizioni espresse nella deliberazione di giunta n.\_\_\_ di data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1. Il contratto ha la durata di sei anni (72 mesi), decorrenti dalla consegna dell’immobile, eventualmente rinnovabili di ulteriori anni sei (72 mesi) e prorogabili per massimo ulteriori anni 1 (12 mesi) nelle more della nuova procedura di gara.

È prevista la possibilità di disdetta anticipata da presentarsi da una delle parti a mezzi Pec o con lettera raccomandata entro il 31 gennaio di ciascun anno.

1. Il canone d'affitto d’azienda, viene stabilito come segue:
* prima e seconda annualità , è quantificato nell’importo annuo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) oltre ad IVA di legge, con aggiornamento annuale ISTAT (100% dell'indice) con esclusione dell’uso dell’appartamento al primo piano ;
* a partire dalla terza annualità è prevista la possibilità, se interessati, all’uso dell’appartamento al primo piano, per l’importo integrativo di euro 3.000,00 oltre ad IVA di legge con aggiornamento annuale ISTAT (100% dell'indice).

Per il primo anno, l’intero canone dovrà essere corrisposto prima della stipula del contratto.

Per gli anni successivi, il canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate scadenti il 16 giugno ed il 16 ottobre di ogni anno.

L’ultimo anno contrattuale il canone verrà corrisposto per giorni.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da contestazioni od eccezioni del conduttore di qualsiasi specie e natura. In caso di ritardo nei pagamenti ed indipendentemente dalla facoltà del Comune di avvalersi della risoluzione del contratto, l’affittuario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori nella misura prevista dall’articolo 5 del D.Lgs. 231/2002, l’Amministrazione potrà prelevare i corrispettivi azionando la fideiussione di cui al successivo art. 3. l’unica prova dei pagamenti saranno le quietanze rilasciate dal proprietario.

In caso di eventuale ritardo nei pagamenti oltre il termine di mesi 2 (due) dalla scadenza, l’Amministrazione comunale è autorizzata fin d’ora ad esperire ogni azione di tutela legale idonea a garantire i necessari adempimenti o di dichiarazioni di decadenza per inadempimento contrattuale.

Il mancato pagamento del canone nel termine di mesi 4 (quattro) dalla scadenza di una singola rata, darà facoltà al concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell’art. 1456 del Codice civile (mediante comunicazione da parte del concedente di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata A/R o PEC, con fissazione di un termine per adempiere di 15 giorni dal ricevimento), restituzione immediata dei beni costituenti l’azienda concessa in affitto ed all’applicazione della penale di riscossione dell’intero importo della cauzione di cui all’art. 3.

3. Dovrà essere depositata prima della sottoscrizione del contratto, una cauzione o fideiussione bancaria, con le modalità previste dal bando di gara, dell’importo pari a una annualità del canone offerto comprensivo di IVA, contenente l'espressa clausola di riscossione a semplice richiesta del Comune di Primiero San Martino di Castrozza e senza possibilità di opporre eccezione di qualsivoglia natura da parte del fideiussore, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali compreso quello del rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale, del pagamento del canone e delle utenze, valevole fino allo svincolo scritto da parte del Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

La fideiussione dovrà garantire il corretto adempimento da parte dell’affittuario di ogni obbligo anche relativo al pagamento di penali e conseguentemente anche il ristoro di qualsiasi tipologia di danno consequenziale a condotte inadempienti dell’affittuario stesso nelle more del rapporto contrattuale, nonché qualsiasi diversa tipologia di danno subito dal Comune di Primiero San Martino di Castrozza in conseguenza della risoluzione del contratto.

La fideiussione avrà scadenza posticipata di mesi sei rispetto alla data di scadenza del contratto. Qualora nel corso del rapporto il proprietario, in dipendenza di inadempimenti contrattuali dell’affittuario, ovvero avvalendosi delle facoltà previste in contratto, dovesse azionare la fideiussione, questa dovrà essere reintegrata nell’importo originario garantito entro 10 giorni dalla relativa richiesta da parte del Comune.

L’importo della garanzia dovrà rimanere intatto fino alla scadenza contrattuale e non saranno ammesse richieste di riduzioni parziali.

Lo svincolo della cauzione/fideiussione, non imputabile in conto canoni di affitto, avverrà solamente a seguito del constatato adempimento da parte dell’affittuario degli obblighi tutti sullo stesso gravanti ivi compresi gli obblighi derivanti dalla scadenza del contratto e previa verifica del buono stato dei beni aziendali (tenuto conto della normale usura) da effettuarsi contestualmente alla riconsegna e sottoscrizione dell’inventario conclusivo ad opera delle parti.

In caso di risoluzione anticipata del contratto per colpa del gestore la cauzione verrà interamente incamerata a titolo di penale, fatte salve le ulteriori azioni per risarcimento danni.

La mancata costituzione della garanzia entro i termini disposti dall’Amministrazione determina la decadenza dall’affidamento e la facoltà per l’Amministrazione di affidare l’Azienda al concorrente che segue nella graduatoria.

4. Il complesso denominato "Bar Vallombrosa" a Fiera di Primiero, p.ed. 824 c.c Tonadico e dalle pp.fond. 37/1, 37/2, 103 (parte), 104, 105, 36/1 e 36/2 in C.C. Fiera di Primiero, 2108 (parte) 1028 (parte), 1029, 2184/2 (parte), 1047, 948/6, 2184/3 (parte), 2184/8 (parte), 942/44 (parte) 948/2 (parte), 948/4 (parte), 948/3 (parte), 948/1 (parte) in C.C Tonadico composto d’immobile, licenza di pubblico esercizio, con le seguenti attrezzature "turistico - sportive e ricreative" site nel Parco Vallombrosa:

- chalet uso bar con attrezzature, licenza di pubblico esercizio e alloggio al primo piano a partire dal terzo anno di affitto solo se interessati;

- Parco adiacente con relative attrezzature

5. Il locatario dovrà compiere a proprie spese tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del locale, dei servizi igienici, delle adiacenze e del piazzale esterno e predisposizione di idoneo abbellimento floreale dello chalet durante i periodi di apertura, della pulizia giornaliera di tutto il Parco, contraddistinto dalle pp.fond. 37/1, 37/2, 103 (parte) 104, 105, 36/1 e 36/2 in C.C. Fiera di Primiero e dalle pp.fond. 942/44 (parte) 1028 (parte), 1029, 2184/2 (parte) 2184/3 (parte), 2184/8 (parte) 1047 e 948/6 2108 (parte) in C.C. Tonadico, come indicato nell’allegata planimetria;

sfalcio settimanale di tutta l’area a prato del Parco;

pulizia settimanale del ruscello.

Verrà garantita dall’Amministrazione comunale il primo sfalcio dell’area a prato.

L’orario d’apertura serale del bar non potrà essere oltre le ore 22:30, o fino mezz’ora oltre il termine di eventuali manifestazioni promosse e/o organizzate e concordate con l’Amministrazione comunale.

Non si potranno collocare apparecchi del gioco d’azzardo.

Si dovrà garantire l’apertura per dal 1° aprile al 30 di ottobre dal 20 di dicembre al 20 gennaio di ciascun anno.

Eventuali lavori e forniture di carattere straordinario dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

Il Comune si riserva di autorizzare nel parco manifestazioni turistico – ricreative e l’installazione di attrattive e strutture mobili per il divertimento senza che il locatario possa pretendere compenso alcuno o che possa invocare riserv**e.**

6.Il locatario dovrà trasferire a proprio nome fin dal momento dell’affidamento delle strutture tutti i contratti di fornitura delle strutture comprese nell’attività (energia elettrica, riscaldamento, tariffa rifiuti, servizio idrico).

7. Al termine del contratto, l’affittuario dovrà riconsegnare gli immobili, il materiale, le attrezzature e l'arredamento in perfette condizioni d'uso e di efficienza, nell'intesa che rimarranno di esclusiva proprietà del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, senza che il locatario possa accampare pretesa alcuna, incluse eventuali opere di miglioria eseguite nel corso del periodo di gestione. L’affittuario dichiara di aver ricevuto dall’Amministrazione comunale le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell’edificio cui accede l’immobile in utilizzo.

8. L’affittuario si impegna a garantire a proprie spese la copertura assicurativa per responsabilità civile e contro i rischi d'incendio del compendio e del patrimonio aziendale come previsto dall’avviso di gara.

Crediti e debiti per rapporti sorti nel corso dell’affittanza, anche se verranno a scadere posteriormente al periodo di validità del contratto, saranno a vantaggio, rispettivamente a carico dell’affittuario.

9. L'immobile e l'attrezzatura locata saranno destinati esclusivamente ad uso gestione dell'attuale attività ed il mutamento della destinazione comporterà il diritto alla risoluzione del contratto.

10. L'affittuario non potrà modificare lo stato dell'Azienda senza aver ricevuto preventiva autorizzazione scritta da parte dell’Amministrazione comunale.

11. Al termine del periodo di affitto, l'affittuario dovrà restituire le autorizzazioni per la gestione dell'attività, permettendone la reintestazione al Comune.

12. Nella conduzione della gestione l’affittuario dovrà adottare tutte quelle misure e cautele a salvaguardia della moralità e sicurezza pubblica. Qualora durante la locazione dovessero manifestarsi incidenti ed infortuni a persone o cose, il Comune non potrà mai essere chiamato in causa per il risarcimento dei danni a terzi, essendo unicamente responsabile l’affittuario, il quale deve provvedere a sue spese a tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali, infortunistiche e contro terzi.

13. L’affittuario dovrà risarcire il Sindaco, titolare della licenza di bar, per eventuali danni, multe, ammende, tasse, imposte ed oneri a lui derivanti dalla inosservanza di norme di pubblica sicurezza e di polizia amministrativa.

14. L’affittuario dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia a qualsiasi compenso di avviamento commerciale o liquidazione per fine gestione.

15. La non osservanza di una qualsiasi delle clausole di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

16. Tutte le spese, imposte, tasse o diritti inerenti alla presente locazione vanno a carico esclusivamente del locatario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

17. A garanzia delle clausole contrattuali il locatario dovrà prestare idonea garanzia del valore di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (pari ad un’annualità offerta comprensiva di IVA ).

18. Il presente contratto, riguardando l'affittanza di un bene con arredamento, attrezzature e licenza di pubblico esercizio, si configura come locazione di Azienda funzionale, per cui tra l'altro, il canone verrà assoggettato al regime fiscale I.V.A.

Per quanto non previsto nel presente atto, si rinvia a quanto espressamente disciplinato dal Codice Civile in materia e dalle altre Leggi speciali.

19. È vietata ogni forma di subaffitto e/o la cessione del contratto.

L'affittuario assume l'obbligo di gestire, in nome e per conto proprio, o tramite un preposto, l'azienda oggetto del presente contratto, di non subaffittare e di non cedere ad altri, in tutto o in parte, quanto forma oggetto del presente contratto, sotto forma alcuna, incluso il mandato, né associare persona alcuna o ente nella gestione e a non procurare in alcun modo variazioni alle autorizzazioni, senza l'esplicita preventiva autorizzazione scritta del Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

Parimenti, l’affittuario non potrà chiedere il trasferimento dell’esercizio né la volturazione a terzi delle licenze, né rinunciare alle stesse. Se durante l’affittanza, e previo consenso scritto del proprietario, l’affittuario dovesse ottenere l’ampliamento delle autorizzazioni a lui temporaneamente intestate o la concessione di nuove licenze a fine affitto dovrà prestarsi a volturare sia le autorizzazioni ampliate che le nuove autorizzazioni senza pretendere corrispettivo o indennità alcuna dal proprietario.

20. L’operatore economico che risulterà aggiudicatario, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente affidamento, si impegna ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con ruolo e attività svolte, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune Primiero San Martino di Castrozza approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 366 d.d. 28/12/2022. A tal fine si invita a prendere visione e scaricare il Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Primiero San Martino di Castrozza al seguente link: https://[www.comune.primierosanmartinodicastrozza.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Disposizioni-generali/Atti-generali/Codice-disciplinare-e-codice-di-condotta](http://www.comune.primierosanmartinodicastrozza.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Disposizioni-generali/Atti-generali/Codice-disciplinare-e-codice-di-condotta) invitando contestualmente a trasmettere lo stesso ai collaboratori a qualsiasi titolo dell’aggiudicatario.

21. L’operatore si impegna inoltre all’osservanza di quanto previsto dalla Sezione “Valore pubblico, performance e Anticorruzione” del PIAO (Piano integrato attività e organizzazione) del Comune di Primiero San Martino di Castrozza approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la quale racchiude specificatamente i rischi corruttivi e le misure anticorruzione predisposte dal RPCT del Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

Si avvisa che la violazione degli obblighi di cui al PIAO – sezione anticorruzione - e del Codice di Comportamento sopra richiamati può costituire causa di risoluzione dell’affidamento/contratto. L’Amministrazione, verificata l’eventuale violazione, contesta per iscritto all’aggiudicatario il fatto, assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

22. I dati saranno trattati nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 – Regolamento generale sulla protezione dei dati personali, D. Lgs. 196/2003 – Codice in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D. Lgs. 101/2018). Per l’informativa completa si rinvia all’ “Informativa privacy – contratti” inviata alla parte.

23. Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell’atto.

Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al Concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione.

Qualsiasi controversia che possa nascere dalla convenzione e dal contratto da stipulare. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà definita in sede giudiziaria. Le parti concordano di eleggere competente il Tribunale di Trento.

Tutte le spese ed adempimenti inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto (registrazione, valori bollati, diritti di segreteria, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell’affittuario.

L’affittuario dichiara di aver preso visione dell’avviso di gara, e di accettarne tutte le disposizioni e condizioni.

24. Agli effetti della registrazione al presente contratto viene dato un valore di euro\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Si chiede comunque la registrazione con l'applicazione dell'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n° 131.

L’affittuario si impegna a non trattare in maniera illecita e/o illegittima e in particolare a non diffondere o consentire l’accesso a soggetti non autorizzati a notizie o informazioni inerenti i dati trattati nell’ambito del rapporto contrattuale con il Comune.

E richiesto, io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su sette pagine a video, dandone lettura alle parti, le quali l’hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono con modalità elettronica consistente, ai sensi dell’art. 52 bis della Legge 19.02.1913 n. 89, nell’apposizione in mia presenza della firma autografa e nella successiva acquisizione digitale mediante scansione ottica dell’atto sottoscritto. In presenza delle parti io Segretario comunale ufficiale rogante ho firmato il presente documento informatico in formato pdf con firma digitale.

Letto, accettato e sottoscritto.

 IL SINDACO L’AFFITTUARIO

 ing. Daniele Depaoli

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Sonia Zurlo

f.to digitalmente

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.