

COMUNE DI POVE DEL GRAPPA

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO: CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA COMMERCIALE

BAR AL PARCO E GESTIONE DELL'AREA VERDE

(Soggetto ad I.v.a. e Registro)

L'anno duemilasedici, il giorno del mese di, in Pove del Grappa,
presso gli uffici comunali, ubicati in Via Costantina n.2, tra i
Signori:_____

1) nata a il e
residente a Via C.F.:..... in nome e
per conto del **Comune di Pove del Grappa** (P. IVA 00477060248) che
rappresenta, nella sua qualità di responsabile dell'Area Economica demografica
e sociale, e ciò in virtù dell'art. 107 del "T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli
enti locali" approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 – e decreto del Sindaco
del Comune di Pove n. 3043 del 29/06/2009, che nel prosieguo dell'atto verrà
chiamato per brevità semplicemente "Comune _____

2) nato a il e residente
..... in via legale
rappresentante della con sede in, Via
..... - C.F./P.I: In possesso del seguente
requisito professionale ai sensi dell'art. 4 della L.R n. 29 del 21/09/2007 e
....., all'insegna " Bar al Parco" di seguito
denominata - società affittuaria _____

PREMESSO_____

che con deliberazione di Giunta Comunale n. del dichiarata immediatamente eseguibile, è stato fornito indirizzo al responsabile del servizio finanziario per l'indizione di gara ufficiosa per l'affitto di azienda commerciale dei locali siti in via Costantina n. 4 ad uso bar, gestione degli impianti sportivi siti nell'area adiacente al pubblico esercizio nonché approvato il relativo schema del contratto di affitto di azienda; _____

Che con determinazione n. del sono stati approvati il bando di gara per l'assegnazione dei locali per l'esercizio di attività bar con decorrenza del contratto di affitto d'azienda dal _____

Che con determinazione n. il contratto di affitto di azienda è stato assegnato alla Ditta 1° classificata, alle condizioni economiche di cui al verbale di gara in data,

Tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue: _____

1) Il Comune di Pove del Grappa, tramite il proprio Responsabile del Servizio, affitta alla Ditta, che tramite il proprio titolare, accetta, l'azienda commerciale di proprietà dell'affittante corrente in Comune di Pove del Grappa – Via Costantina n.4, avente per oggetto l'attività di Bar. L'azienda oggetto del presente contratto è costituita dall'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande n.1 del 08/02/2011 intestata al Comune di Pove del Grappa e nei locali di cui al Foglio 13 particella 2312 subalterno 3, costituiti, al piano terra, da un locale ad uso pubblico esercizio di mq. 84,62 più servizi e spogliatoio per una superficie di mq. 14,67 e al piano interrato un magazzino di mq 9,50 più spogliatoi e servizi per una superficie di mq. 26,00, così come risulta dalla planimetria sottoscritta e in possesso delle

parti, nonché dagli arredamenti e dall'attrezzatura idonei allo svolgimento dell'attività di Bar che risultano meglio individuati e specificati nell' Inventario in possesso delle parti.

2) I locali vengono concessi con l'attuale destinazione d'uso. L'affittante dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche. L'affittuario dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati di suo gradimento. Gli impianti e gli accessori sono a norma di legge ed esenti da vizi che ne diminuiscano il godimento o che possano influire sulla salute di chi li usa, costituendosi dal momento della consegna dei locali custode degli stessi ed obbligandosi, al termine della locazione, a restituirli nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento, a pena del risarcimento dei danni.____

Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico dell'affittuario. Restano a carico dell'affittuario tutte le spese di ordinaria manutenzione di cui all'art. 1609 del codice civile, così come sono pure a carico dell'affittuario ogni altra ordinaria riparazione inerente gli impianti ed i servizi._____

Non provvedendovi lo stesso, l'affittante farà eseguire le opere di ripristino a spese dell'affittuario. Le opere di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune. L'affittuario si obbliga ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile._____

Il Comune fornisce le attrezzature già presenti nei locali all'atto della firma del presente contratto._____

Resta facoltà del gestore integrare l'attrezzatura compatibilmente con gli spazi e l'impostazione del locale e previa autorizzazione del Sindaco.

Il gestore dovrà altresì provvedere autonomamente al riscaldamento dei locali interni, senza onere a carico del Comune, tramite l'acquisto ed installazione di idonea stufa, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale._____

Il gestore non potrà, senza l'autorizzazione dell'U.T.C, installare all'esterno, gazebo o strutture similari, salvo eventuali ombrelloni._____

L'arredamento e l'attrezzatura fornite dall'Amministrazione Comunale rimarranno di proprietà della stessa e dovranno essere conservate in buono stato, rimanendo a carico dell'affittuario la manutenzione ordinaria di tutta l'attrezzatura._____

3) il gestore dovrà garantire l'apertura del bar al pubblico **almeno** nelle seguenti fasce orarie:_____

periodo estivo dal 01/05 al 30/09:_____

dalle ore 08.00 alle ore 23.00_____

periodo autunnale dal 01/10 al 30/11:_____

dalle ore 09.00 alle ore 12.30_____

dalle ore 14.30 alle ore 21.00_____

periodo invernale dal 01/12 al 28/02_____

dalle ore 14.30 alle ore 20.00_____

periodo primaverile dal 01/03 al 30/04:_____

dalle ore 09.00 alle ore 12.30_____

dalle ore 14.30 alle ore 21.00_____

Durante il periodo estivo (dal 01/05 al 30/09) il pubblico esercizio dovrà essere aperto tutti i giorni. _____

4) il gestore del servizio assume inoltre i seguenti oneri: _____

a) garantire una costante e puntuale pulizia e ordine dell'area circostante il bar, compreso il sistematico e regolare svuotamento dei cestini e la cura delle aiuole e dei fiori (innaffiatura ed estirpazione delle erbacce). Accurata pulizia giornaliera dei servizi igienici (interno ed esterno).

b) gestione dei seguenti impianti sportivi siti all'interno dell'area verde attrezzata:

- n. 2 campi tennis - campo polivalente - campo beach-volley - campo di calcetto – n.1 campo bocce.

mediante pulizia, sorveglianza per il corretto uso, accensione e spegnimento delle luci in base agli orari di utilizzo degli impianti, consegna e ritiro materiali sportivi (palloni, rete, ecc.), ricevimento prenotazioni per l'uso degli impianti sportivi e riscossione degli introiti applicando le tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale, con versamento mensile degli incassi all'Ufficio Economato. Il gestore ha l'obbligo di riscuotere la tariffa prima dell'uso dell'impianto rilasciandone apposita ricevuta. Non può in alcun modo essere autorizzato il pagamento posticipato.

Dovrà, inoltre, essere garantita una puntuale pulizia della scalinata antistante il Campo Polivalente.

Per le suddette prestazioni l'Amministrazione Comunale corrisponde

alla ditta, con cadenza trimestrale, un compenso, al lordo delle imposte e tasse previste dalla legge, nelle seguenti misure:

- un terzo della tariffe, deliberate annualmente dal Comune, per l'uso dei campi da tennis, beach volley e campo polivalente;
- per la prenotazione del campo di calcetto il compenso è soggetto a variazione annuale a seconda delle tariffe deliberate dal Comune.

Attualmente il compenso è di € 3,00 (tre euro) per ogni prenotazione.

5) Il gestore deve segnalare all'Ufficio Tecnico qualsiasi inconveniente inerente alle attrezzature avute in gestione (giochi, giostrine dell'area parco) nonché il funzionamento delle luci;

Per motivi di sicurezza tutti i cancelli carrai di accesso all'area devono rimanere chiusi. Unica eccezione quello relativo all'accesso di via Costantina che dovrà essere sempre chiuso a metà con un lucchetto.

In ogni caso è sempre vietato l'accesso e transito di qualsiasi veicolo a motore all'interno dell'area, fatte salve eventuali specifiche autorizzazioni .

L'accesso al gestore del bar con veicolo a motore è autorizzato solo per carico/scarico merci inerenti all'attività e per il tempo strettamente necessari. _____

Sono ammessi solo i giochi leciti delle carte, calcetto e altri giochi simili.

Per quanto riguarda i videogiochi, il tipo e numero degli apparecchi installabili sono a insindacabile giudizio del Sindaco che potrà anche non autorizzarne l'installazione. Non possono essere in alcun modo installati videopoker o giochi con vincite in denaro. _____

6) Il gestore, considerato il servizio pubblico delle strutture comunali, non

può obbligare i frequentatori delle aree verdi e del parco, ancorché utilizzino attrezzature o impianti sportivi, alla consumazione presso il bar.

7) La Ditta provvederà a richiedere il rilascio a proprio nome della licenza di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché tutti i permessi necessari per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio (quali aggiornamento della registrazione sanitaria rilasciata dall'Ulss n.3;

Alla scadenza dell'affitto, tutte le licenze , autorizzazioni e permessi intestati alla Ditta affittuaria verranno volturate al locatore_____

8) Il contratto di affitto avrà durata di sei anni a decorrere dal giorno, per scadere il giorno e s'intenderà rinnovato per ulteriori sei anni, se una delle parti non comunichi all'altra il diniego di rinnovazione, da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A.R._____

9) L' affittuario ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso all'affittante con lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione._____

Resta fermo che il canone dovrà essere regolarmente corrisposto sino alla riconsegna effettiva dell'azienda.

10) Il canone annuo di affitto d'azienda da corrispondersi in rate mensili anticipate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, tramite versamento sul c/c postale o bonifico bancario o direttamente presso la Tesoreria Comunale, viene pattuito come segue:_____

Per il periodo dal 01/11 al 31/03 €. mensili + IVA

Per il periodo dal 01/04 al 31/10 € mensili + IVA

I canoni sono soggetti ad aggiornamento annuale secondo l'indice di rivalutazione ISTAT (al 50%).

Sono inoltre a carico dell'affittuario la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le spese relative ad allacciamenti e fornitura di luce, acqua, gas, telefono nonché quelle riguardanti i vari (tutti) servizi di utenza per i quali dovrà stipulare i relativi contratti richiesti dagli enti erogatori di tali servizi. _____

Sono a carico dell'affittuario le spese di tinteggiatura alla fine del contratto. Sono altresì interamente a carico della parte affittuaria le spese relative al servizio di pulizia ed allo spurgo delle condotte fognarie. _____

11) Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, del canone di affitto alle scadenze convenute, costituirà l'affittuario in mora indipendentemente da qualsiasi causa e l'affittante acquisterà il diritto di ottenere la risoluzione del contratto di affitto ex art. 1456 C.C., per fatto o colpa dell'affittuario. Il canone potrà essere maggiorato dell'interesse moratorio pari all'interesse legale. L'affittuario non potrà far valere nessuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute (ex art. 1462 C.C.). _____

12) L'azienda viene concessa in affitto libera da impegni contrattuali, da contratti di lavoro dipendente e da debiti di qualsivoglia natura. Nelle stesse condizioni dovrà essere restituita all'atto della cessazione dell'affitto fermo restando che eventuali debiti, contratti di lavoro dipendente, obbligazioni in genere resteranno a carico della Ditta affittuaria che si impegna a manlevare il locatore da ogni relativo onere. _____

13) L'affittuario è obbligato per tutta la durata del presente contratto a non esercitare, nemmeno per il tramite di terzi una impresa che per l'oggetto,

l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta._____

L'affittuario si impegna espressamente a gestire l'attività aziendale sotto l'attuale denominazione e a non modificare in alcun modo tale denominazione né ad esporre insegne diverse salvo autorizzazione del proprietario._____

L'affittuario prende in consegna a decorrere dalla data odierna i beni aziendali meglio descritti nell'inventario; beni che riconosce fin d'ora trovarsi in buono stato d'uso, e si impegna a restituirli nello stato attuale, salvo il normale deterioramento d'uso, senza pretendere alcuna indennità anche per eventuali miglioramenti apportati all'azienda, salvo diversi accordi tra le parti, da convenirsi di volta in volta per iscritto. Comunque l'affittuario non potrà apportare all'arredamento, ai locali, agli impianti, modifiche o trasformazioni senza preventivo consenso dell'affittante._____

L'affittuario si impegna a gestire direttamente l'azienda, eventualmente coadiuvato da dipendenti e/o familiari. E' fatto divieto alla parte affittuaria di cedere in affitto o subaffitto in tutto o in parte quanto oggetto del presente contratto._____

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome dell'esercizio e arrecare danno all'avviamento dell'azienda._____

Al termine del contratto l'azienda dovrà essere restituita all'affittante libera da qualsiasi debito. Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di

qualsiasi genere compete alla parte affittuaria alla scadenza del contratto._____

Tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali inerenti all'attività dell'azienda affittata sono a completo carico della parte affittuaria per tutta la durata del contratto di affitto._____

L'affittuario sollevierà nel modo più ampio e completo l'affittante da ogni controversia o causa diretta ed indiretta, dipendente da omissioni o infrazioni alle leggi e regolamenti attualmente in vigore e che andranno in vigore in avvenire, verso le quali l'affittuario è il solo responsabile._____

L'affittante si obbliga a prestarsi ad ogni adempimento necessario od opportuno affinché le licenze amministrative di qualsiasi specie previste dalle leggi vigenti per l'esercizio dell'azienda affittata vengano trasferite all'affittuario per tutta la durata del presente contratto di affitto._____

Alla scadenza del contratto le licenze verranno immediatamente volturate a nome dell'affittante._____

I debiti maturati durante il contratto di affitto di azienda resteranno a carico dell'affittuario così pure i crediti resteranno a beneficio dell'affittuario e non si trasmetteranno per nessun motivo all'affittante._____

Il mancato adempimento, da parte dell'affittuario, anche di una sola delle obbligazioni dalla stessa assunte con il presente contratto, in particolare il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto pattuito, darà all'affittante la facoltà di risolvere di diritto il contratto ai sensi di cui all'art. 1456 C.C._____

14) Le modifiche alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto. Il silenzio o l'acquiescenza dell'affittante, in caso di eventuali deroghe dell'affittuario alle clausole contrattuali, avranno esclusivamente il valore di tolleranza e non avranno effetti a favore dell'affittuario_____

15) Le spese di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, che saranno eseguite, a cura dell'affittuario, sono a carico di ambedue le parti nella misura del 50% (anche per l'imposta di registro annuale) mentre le spese notarili, di bollo, di esazione, di quietanza e ogni altra spesa inerente al presente atto sono ad esclusivo carico dell'affittuario._____

Le parti si danno reciprocamente atto, ai fini della tassazione dell'imposta di registro, che il valore normale dei fabbricati rappresenta più del 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda. Si chiede per la registrazione del presente contratto l'imposta di registro proporzionale pari alin quanto il cedente esercita l'opzione per l'applicazione dell'IVA, precisandosi come sopra detto che il valore corrente del godimento degli immobili è superiore a residuo._____

16) L'affittuario elegge ad ogni effetto il domicilio nei locali affittati_____

17) La garanzia per morosità del canone, che l'affittante chiede all'affittuario come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà sottoforma di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per una somma pari a 6 (sei) mensilità del canone medio e sarà restituita all'affittuario entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di cessazione del contratto dopo avere verificato la regolarità dei pagamenti._____

Detta polizza potrà essere aumentata o diminuita proporzionalmente al variare del canone di affitto e dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo su semplice richiesta dell'affittante. _____

Dovrà inoltre essere stipulata apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per l'importo di € 5.000,00 (cinquemila) quale garanzia per il mancato assolvimento degli altri obblighi contrattuali e per danni arrecati agli immobili e alle attrezzature. _____

Le suddette polizze saranno svincolate entro 30 (trenta) giorni dalla data di riconsegna dei locali, dopo aver verificato lo stato dell'immobile, dell'arredamento e dell'attrezzatura. _____

18) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle norme del Codice Civile, alle leggi in materia e agli usi e consuetudini vigenti e compatibili con le norme di legge. In ogni caso il foro competente in caso di controversie è quello di _____

19) Ai soli fini fiscali si dichiara che trattasi di un contratto di locazione d'azienda commerciale di cui al comma 10 quater art.35 del Decreto Legge 04/07/06 n. 223 convertito con modificazione ed integrazioni con Legge 04/08/06 n. 248. _____

Letto approvato e sottoscritto.

-Il Comune di Pove del Grappa -Responsabile Area Economica

Demografica e Sociale. Simonetto rag.Elsa

-.....