

ALLEGATO 2

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GIOVO

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. ____ Atti pubblici

**CONTRATTO D'AFFITTO DELL'AZIENDA WINE-BAR NEL CENTRO
POLIFUNZIONALE DI GIOVO**

L'anno DUEMILAVENTISEI addì _____ del mese di _____ alle ore _____.00 in Verla di Giovo nella Sede Municipale, avanti a me _____, Segretario del Comune di Giovo, richiesto dal Sindaco di rogare il presente contratto in forma pubblico-amministrativa e autorizzato per legge a rogare i contratti nei quali il Comune è parte ai sensi dell'art. 166 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., sono comparsi i Signori:

- _____, nato a ____ (____) il _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, in qualità di Sindaco pro tempore e legale rappresentante del Comune di Giovo con sede in Giovo (TN), frazione Verla, via S. Antonio n. 4, Codice fiscale 80007710223 - partita IVA 00915040224, di seguito per brevità denominato "Concedente", il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, ai sensi dell'art. 38 dello Statuto comunale;
- _____, nato/a a ____ (____) il _____, residente a _____ (____), in _____ n. ___, Codice fiscale _____ - partita IVA _____, di seguito per brevità denominato/a "Affittuario".

I comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica e di agire il Segretario comunale rogante sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, e mi chiedono di ricevere in forma pubblica il

presente atto.

PREMESSO

- che il Concedente è proprietario dei locali situati nel Centro polifunzionale di Giovo, in via Principe Umberto n. 49-51-53 a Verla (TN);
- che il Concedente ha attivato ai soli fini amministrativi, con propria licenza, all'interno della struttura, al numero civico 49, un servizio bar;
- che il Concedente, intendendo affidare la gestione del bar a terzi mediante la stipulazione di un nuovo contratto di affitto d'azienda, ha esperito asta pubblica a tale scopo;
- che della suddetta asta pubblica è risultato aggiudicatario _____;
- che i requisiti dichiarati in sede di gara dall'aggiudicatario sono stati verificati con esito favorevole;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 Oggetto del contratto

1. Il Comune di Giovo concede in affitto all'Affittuario, che accetta, la gestione di esercizio di somministrazione di pasti veloci e bevande (wine-bar) di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) punto 2 e lett. b) punto 1 della L.P. 14.07.2000 n. 9 e s.m., dotato di locali situati nel Centro polifunzionale di Giovo a Verla e da esercitarsi esclusivamente negli stessi, individuati nelle planimetrie indicate al presente contratto sub "A" e sub "B" arredati e attrezzati come specificato all'Art.2, il tutto costituente azienda di proprietà del Comune di Giovo, mediante subingresso ai sensi dell'art. 16 del D.P.P. 14.06.2001 n. 21-72/Leg. nella licenza non trasferibile intestata al Sindaco di Giovo ai soli fini amministrativi. L'affitto comprende le attrezzature, gli arredi e l'utilizzo dei locali e degli spazi nei limiti di cui

alla planimetria allegata, nonché i relativi arredi e attrezzature.

2. L'esercizio ha una superficie totale di circa mq. 123,16 così ripartiti:

a. locale di somministrazione wine bar	piano terra	mq. 45,30
b. antibagno	piano terra	mq. 2,64
c. bagno	piano terra	mq. 3,30
d. cortile fronte strada	piano terra	mq. 27,90
e. cortile retro	piano terra	mq. 21,12
f. deposito	piano interrato	mq. 22,90

Per la fornitura e la consegna delle merci e dei prodotti, l'accesso al locale ad uso deposito può essere effettuato esclusivamente dalla scala esterna posta sul retro dell'edificio.
3. L'affidamento della gestione dell'esercizio s'intende accordato sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e di quanto contemplato nel bando di gara e nel presente contratto.
4. L'Affittuario, subentrando nella licenza con le modalità di cui all'art. 16 del DPP 2001 n.21-72/leg, si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di pasti veloci e bevande, nei termini di cui alle autorizzazioni, esclusivamente all'interno degli immobili che formano oggetto del contratto e negli spazi sopra individuati
5. L'Affittuario dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, fatta salva la nomina di un soggetto diverso per lo svolgimento delle attività che richiedono il possesso di specifici requisiti professionali.
6. L'Affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative e regolamenti vigenti in materia di previdenza, assistenza, salute e sicurezza

avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari ove richieste. Spetta all'Affittuario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività imprenditoriale presso i competenti uffici e dell'apertura dell'impresa alimentare presso i competenti organi di Igiene Pubblica dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari. Spetta all'Affittuario anche l'acquisizione di eventuali autorizzazioni per l'organizzazione di pubblici eventi e/o spettacoli.

7. L'Affittuario è individuato custode dell'azienda e la dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia.
8. Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dall'Affittuario il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani.

Art.2 Arredi e attrezzature

1. Gli arredi del bar sono di proprietà del Concedente e risultano dal seguente elenco:
 - a. n. 1 BANCO BAR dello sviluppo di ml. 3,5 circa con ossatura in legno con fronte interno in laminato e acciaio, fronte esterno con listelli orizzontali in legno di rovere, bancalina di mescita e piano macchina caffè in porfido, composto da zona cassa con cassetto chiuso a chiave, cella refrigerata da cm. 150 e porzione di banco spinatura, piano di lavoro in acciaio;
 - b. n. 1 RETROBANCO dello sviluppo di ml. 4,2 circa con ossatura in legno rivestito in laminato e acciaio, piani di lavoro in acciaio e

porfido levigato; nella parte superiore scaffalature con montanti verticali in legno e n. 5 ripiani in vetro cm. 108x20 regolabili in altezza e fondale rivestito in legno e specchi, composto da mobile neutro di raccordo tra il banco e il retrobanco da cm. 80, zona lavaggio da cm. 150 con lavello cm. 45x45 e miscelatore, piano di lavoro da cm. 70 e mobile caffè da cm. 120

- c. n. 1 PEDANA BANCO con ossatura in legno chiusa da pannelli in MDF rivestiti in PVC di complessivi mq. 6,0 circa
- d. n. 1 LAVASTOIVIGLIE/LAVABICCHIERI dim. mm. 500x450x800h
- e. n. 4 TAVOLI con fusto in metallo cromato e piano in legno da cm. 80x80
- f. n. 16 SEDIE struttura in metallo verniciato nero, sedile e schienale polipropilene nero
- g. n. 1 TAVOLO SNACK con fusto in metallo e piano in legno, h cm. 105 piano diametro cm. 70
- h. n. 4 SGABELLI struttura in metallo verniciato nero, sedile e schienale polipropilene nero
- i. n. 5 TAVOLI PER ESTERNO in metallo color fango h 75 da 80x80;
- j. n. 20 SEDIE PER ESTERNO in polipropilene con fibra di vetro tinta antracite
- k. SCAFFALATURE in metallo situate nel locale a deposito, per una superficie complessiva di mq. 22 circa
- l. n.1 TENDA DA SOLE a pergola dimensioni m. 5,00x3,50

chiudibile a pacchetto con motore elettrico e telecomando

- m. n. 9 FIORIERE IN LEGNO dimensioni cm. 85x45
- n. n.1 PIANO DI LAVORO SAGOMATO CON VASCA, in acciaio inox 18/10, dimensioni cm. 170x70x4, vasca da cm. 40x50x25h, con gruppo miscelatore con leva clinica
- o. n.1 BASE ARMADIATA CON PORTINA A BATTENTE, dimensioni cm. 50x68x86h
- p. n.1 MACCHINA LAVASTOIVIGLIE mod. BE/50 da 320 piatti/ora, dim. mm. 570x600x834h
- q. n.1 ARMADIO FRIGO DA INCASSO mod. ER200SS, capacità lt. 130, dim. 600x585x855h
- r. n.1 PIANO DI LAVORO SAGOMATO in acciaio inox 18/10, dimensioni cm. 150x60x40
- s. n. 1 ARMADIO A MURO in laminato posto nel locale antibagno

2. Immobili, arredi e attrezzature vengono consegnati all’Affittuario, il quale dichiara fin d’ora di conoscerne la consistenza, lo stato di efficacia e l’idoneità al corretto esercizio dell’attività che lo stesso intende esercitare. Gli stessi dovranno essere riconsegnati nelle medesime condizioni di funzionalità, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso. Eventuali differenze passive tra le consistenze d’inventario all’inizio ed al termine dell’affitanza verranno regolate sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni mancanti, valori che dovranno venire commisurati al residuo costo non ammortizzato dei beni stessi al termine dell’affitanza; a tal fine potrà essere utilizzato, se sufficientemente capiente, il deposito cauzionale di cui all’Art.6.

3. L'Affittuario, in relazione alla categoria in cui l'esercizio è stato classificato dagli Organi competenti, dovrà provvedere a tutto quanto occorre per la decorosa conduzione dell'esercizio.
4. Altresì, dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla normale dotazione delle stoviglie, quali tazze, bicchieri, ecc. e quant'altro occorra.
5. Inoltre, dovrà conservare il locale, i mobili e il materiale in stato decoroso e in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente, in materia di igiene e sanità pubblica, a tutte le norme emanate dalle Autorità competenti.
6. L'Affittuario, al termine della gestione, dovrà provvedere, immediatamente e senza indugio, al totale asporto di quanto risulta essere di sua proprietà. Il Concedente si riserva invece di addebitare tutte le spese, nessuna esclusa, relative ai danni arrecati all'immobile, alle attrezzature e all'arredo di sua proprietà, anche con rivalsa sul deposito cauzionale.
7. Il Concedente, senza che ciò comporti obbligo alcuno, si riserva di incrementare le dotazioni di arredi ed attrezzature costituenti le dotazioni dell'azienda secondo proprie esclusive valutazioni.

Art.3 Durata del contratto e riconsegna dell'azienda

1. La durata del contratto d'affitto d'azienda è determinata in anni 4 (quattro), con decorrenza dalla data di stipulazione del presente contratto, con possibilità di un rinnovo per ulteriori anni 4 (quattro) e pertanto fino al massimo di anni 8 (otto). Qualora una delle parti intendesse rinnovare il contratto alla prima scadenza quadriennale, dovrà farne richiesta all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; l'accettazione o il rifiuto della proposta di rinnovo quadriennale dovrà essere comunicata entro 20

(venti) giorni dal ricevimento della richiesta. Come prescritto dall'art. 5 comma 1 della L.P. 23/1990 e s.m. sono esclusi il rinnovo o la proroga taciti. Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto.

2. Le Parti redigono in contraddittorio e sottoscrivono apposito verbale in occasione dell'immissione del gestore nel complesso aziendale e in occasione della riconsegna dello stesso al termine del contratto.
3. L'Affittuario è tenuto ad iniziare l'attività, con apertura del locale al pubblico, entro 15 (quindici) giorni dalla data di stipulazione del presente contratto.
4. In caso di mancato rinnovo o alla scadenza del contratto rinnovato o in caso di conclusione anticipata del contratto, il gestore, senza pretesa alcuna, dovrà lasciare i locali liberi di sé, cose, persone e aventi causa, e riconsegnarli al Concedente non oltre la scadenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui è stata assegnata, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso dell'immobile, con consegna delle chiavi, previa verifica dello stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento degli eventuali danni accertati oltre la normale usura. I locali dovranno essere riconsegnati ritinteggiati e dovrà essere effettuata la pulizia straordinaria.
5. Eventuali differenze tra le consistenze di cui all'Art. 2 del presente contratto e quelle risultanti al termine dell'affittanza, in conseguenza di eventuale sostituzione da parte dell'Affittuario di arredi/attrezzature non più usufruibili o danneggiati, verranno regolate riconoscendo al medesimo

un valore pari al documentato prezzo d'acquisto ridotto, per ogni anno di vita del prodotto, del 20%.

6. L’Affittuario, a propria cura e spese e previo consenso dell’Amministrazione, potrà aggiungere ulteriori arredi o attrezzature, purché conformi alle normative vigenti. Al termine della gestione, sarà facoltà del Comune acquistare tali arredi o attrezzature, previo consenso dell’Affittuario, a fronte del riconoscimento allo stesso di un valore pari al documentato prezzo d’acquisto ridotto, per ogni anno di vita del prodotto, del 20%. Ove il Comune non eserciti tale facoltà, i beni saranno rimossi a cura dell’Affittuario che ne resterà proprietario.
7. Al termine del contratto, l’Affittuario non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l’eventuale miglioramento dell’avviamento commerciale o altre indennità di qualsiasi natura o genere, fatto salvo quanto previsto all’Art. 3 comma 5.
8. Alla scadenza del contratto, qualora il Concedente intendesse procedere a un nuovo affitto o altro, l’Affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione.
9. Previo preavviso di sei (6) mesi, a mezzo raccomandata a/r o PEC, l’affittuario ha facoltà di recedere dal presente contratto di affitto di azienda senza alcuna penalità, fatta salva l’escusione del deposito cauzionale da parte del concedente.
10. Ai sensi dell’articolo 1372 del Codice Civile, è facoltà delle parti risolvere il presente contratto per mutuo consenso qualora ricorrono gravi motivi, accertati in relazione all’attività svolta e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che non sono dipendenti dalla volontà del conduttore e dallo

stesso non prevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione nella gestione dell'azienda.

Art.4 Canone d'affitto

1. Il corrispettivo annuale della presente affittanza, comprensivo dei locali, delle attrezzature e degli arredi, viene stabilito e accettato per un importo di Euro _____,__.= (_____ /_) + I.V.A. nei termini di legge, come da offerta economica presentata in sede di asta pubblica. L'importo del canone, decorso il primo anno di affitto, sarà soggetto all'automatico adeguamento annuale in aumento in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. Qualora la variazione fosse negativa, l'importo del canone rimarrà invariato.

Art.5 Pagamento dei canoni

1. Il canone dovrà essere pagato in dodici rate mensili di uguale importo, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della relativa fattura, mediante avviso di pagamento PagoPa.
2. L'Affittuario non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone, come sopra individuato, e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento della rata scaduta, pena l'applicazione delle clausole di cui ai commi 1 e 6 dell'Art.11.

Art.6 Deposito cauzionale

1. L'Affittuario ha provveduto in data XXXX a costituire cauzione definitiva, per l'esatto adempimento del contratto, nell'importo di Euro

XXXX ,00.= (XXXX/00), pari al 50% del canone d'affitto del primo anno, al netto dell'I.V.A., a mezzo versamento su PagoPa.

2. Il deposito cauzionale potrà essere incamerato, parzialmente o interamente, dal Concedente, nelle ipotesi previste dal presente contratto.
3. Il deposito cauzionale verrà altresì trattenuto dal Concedente, anche oltre l'eventuale scadenza contrattuale, nel caso di insolvenza dell'Affittuario rispetto ai propri obblighi di pagamento di tasse, imposte, tributi o tariffe, in relazione alla gestione del bar o sugli utili derivanti, fino al momento in cui tutte le eventuali pendenze saranno definite, ivi comprese quelle tributarie.
4. In tutti i casi in cui l'importo della cauzione diminuisca a seguito di rivalsa sulla stessa da parte del Concedente, il Concessionario dovrà provvedere alla sua reintegrazione nell'importo iniziale entro il termine di 30 giorni.
5. Lo svincolo della cauzione è subordinato all'effettivo rilascio dell'azienda e alla sottoscrizione dalle Parti del verbale di riconsegna, che dia atto della regolarità dello stato dei luoghi.
6. In caso di mancato rilascio dell'azienda nei termini previsti, il Concedente incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

Art.7 Obblighi delle Parti

1. L'Affittuario assume a proprio esclusivo carico le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda maturate nel periodo di affittanza, ancorché poste in esazione posteriormente a tale periodo.
2. Le spese per i consumi di acqua, gas, luce, eventuale telefono, riscaldamento, energia elettrica, illuminazione, servizi comuni, compresi i

fissi e le eventuali spese di attivazione e voltura, sono a carico dell’Affittuario. È fatto obbligo all’Affittuario di provvedere direttamente alla stipulazione dei singoli contratti di utenza o di volturare quelli attualmente esistenti, intestandoli a sé stesso ed assumendosi ogni relativo onere e spesa, ivi compreso il costo del noleggio dei contatori. Per il riscaldamento, la relativa spesa, quantificata mediante apposito contacalorie, verrà rimborsata direttamente al Concedente in quanto Ente appaltante della gestione calore dell’intero edificio. Sono altresì a carico dell’Affittuario la tariffa rifiuti, la tassa per l’insegna, la tassa sulle concessioni regionali e governative e quanto altro qui non previsto.

3. L’affittuario deve provvedere a proprie cure e spese e senza rimborso da parte del Concedente alla manutenzione ordinaria delle parti della struttura e dell’area esterna alla stessa messe a disposizione in via esclusiva al fine di garantire in ogni momento la presenza di condizioni ottimali di utilizzo in piena sicurezza sia dal punto di vista igienico - sanitario sia dal punto di vista della tutela dell’incolumità di chiunque acceda alla struttura, nonché al fine di conservare la struttura per tutta la durata dell’affidamento in perfetto stato ed efficienza. Rientrano nelle manutenzioni ordinarie tutti gli interventi volti a garantire una corretta e diligente conduzione degli immobili, che ne garantiscano l’efficienza e la durata nel tempo e che riguardano (a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo): le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle

fognature, la sostituzione di lampade, sgombero neve ed in genere tutte le riparazioni che possano essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo. Sono altresì a carico dell'affittuario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria

4. È altresì onere dell'Affittuario mantenere con cura e pulite le attrezzature e gli arredi affidati ripristinando la funzionalità venuta meno per l'usura derivante dal normale utilizzo e, al termine del rapporto contrattuale, riconsegnare gli stessi nello stato di fatto della consegna iniziale. Provvede inoltre, alla sostituzione delle attrezzature e degli ulteriori beni mobili non di consumo, messi a disposizione dal Concedente, con attrezzature e beni di pari valore e qualità, qualora la loro funzionalità venga meno
5. Sono a carico del Concedente gli interventi di manutenzione straordinaria compresa la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data di sottoscrizione del contratto di affitto.
6. Il Concedente potrà sostituirsi all'Affittuario per eventuali interventi di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari, qualora l'Affittuario non vi provveda tempestivamente, con addebito dei costi.
7. Ove la gestione dovesse essere temporaneamente sospesa o interrotta durante il periodo contrattuale per una qualsiasi causa imputabile al Concedente, il Concedente stesso sarà tenuto a rimborsare all'Affittuario l'eventuale rateo del canone corrispondente al periodo di mancato

godimento e a restituire il deposito cauzionale di cui all'Art.6, senza diritto, da parte dell'Affittuario, ad alcuna ulteriore pretesa.

8. È fatto divieto al gestore di installare, tanto all'interno quanto all'esterno dei locali, slot-machine o altri congegni automatici semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.
9. L'affittuario è tenuto a mantenere all'interno del bar una bacheca/portaavvisi di dimensioni massime di cm. 80x60, fornita dal Comune, e a consentire, durante gli orari di apertura, l'affissione sulla stessa di manifesti, avvisi o altri materiali informativi da parte degli incaricati del Concedente; tali atti hanno la precedenza rispetto a quelli provenienti da altri Enti o associazioni.
10. È vietato all'Affittuario diffondere e/o affiggere nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori.
11. I generi di cui è consentita la vendita nel bar sono quelli per i quali è stata rilasciata la relativa autorizzazione dalle competenti Autorità ovvero per i quali è stata presentata la segnalazione certificata di subingresso/inizio attività.
12. L'Affittuario procederà direttamente agli acquisti dei generi da vendere, a proprio nome e nel proprio esclusivo interesse, per cui esso assumerà rapporti contrattuali a tutti gli effetti con i fornitori senza la minima ingerenza o responsabilità del Concedente.

13. Le merci a fine affittanza non saranno acquistate dal Concedente e pertanto l'azienda dovrà essere restituito senza scorte di magazzino.
14. In conformità a quanto previsto dal bando di gara, l'Affittuario è obbligato a tenere a disposizione della clientela almeno sei etichette di vini della Valle di Cembra di almeno tre aziende diverse e ad organizzare almeno tre serate tematiche all'anno di presentazione e degustazione di prodotti tipici tradizionali del territorio locale compresi incontri informativi su tali argomenti. A tal fine dovrà essere pubblicizzata e trasmessa al Concedente, volta per volta, comunicazione scritta preventiva con almeno 10 giorni di anticipo della data, dell'ora e del programma dell'evento.
15. I crediti e i debiti e i rapporti contrattuali dell'Affittuario relativi all'azienda presa in affitto sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, rimarranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuario.

Art.8 Gestione del personale

1. L'Affittuario dovrà accertare che il personale impiegato dia garanzie in ordine a moralità e buon comportamento, osservando e rispettando le buone norme di educazione. L'Affittuario è tenuto a rispettare e ad applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria, nonché a adempiere gli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi. Il Concedente potrà richiedere in qualsiasi momento l'esibizione della documentazione attestante l'ottemperanza a tali obblighi.
2. L'Affittuario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di

condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. L'Affittuario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi provvedendo se del caso, all'aggiornamento del documento di valutazione dei rischi. Il personale impiegato dovrà altresì essere in regola con tutte le norme sanitarie.

3. È altresì onere dell'Affittuario gestore assicurare che il personale dipendente sia adeguatamente formato sui seguenti argomenti:
 - a. previsione dei rischi derivanti dagli ambienti di lavoro in cui si opera
 - b. modalità di esecuzione del servizio
 - c. procedure e di sistemi di autocontrollo HACCP
4. L'Affittuario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno, di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.
5. Alla conclusione del presente contratto i rapporti di lavoro, collaborazione o consulenza, instaurati dall'Affittuario, qualora ancora in corso, rimangono in capo all'Affittuario che li ha stipulati.

Art.9 Obblighi assicurativi

1. Ove tra l'Affittuario e il suo personale dipendente dovessero sorgere contestazioni di qualsiasi ragione, per responsabilità civile, infortuni, ecc.

in dipendenza del rapporto di lavoro, il Concedente, e per esso il suo Legale Rappresentante, rimane estraneo, indenne ed esente da ogni responsabilità.

2. Si dà atto che l’Affittuario ha prodotto copia delle polizze assicurative relative ai seguenti profili di rischio:
 - a. Danni derivanti da incendio, esplosione, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino del danno provocato dall’acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza a primo rischio assoluto per un valore pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
 - b. Danni all’arredamento, agli impianti e alle attrezature conseguenti ai danni di cui ai punto a) con polizza a primo rischio assoluto per un valore di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
 - c. Responsabilità civile attinente all’attività esercitata nell’immobile predetto, per un valore pari a Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per ogni persona danneggiata e Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per danni a cose di terzi, sollevando con ciò il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità.
3. L’Affittuario dovrà produrre annualmente copia dei certificati di rinnovo delle polizze di assicurazione e del relativo pagamento, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento.
4. L’Affittuario solleva comunque espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo proprio, dei propri dipendenti o di terze persone.

Art.10 Subaffitto e cessione del contratto

1. L’Affittuario deve espletare la conduzione dell’esercizio con

organizzazione diretta e autonoma (o in alternativa l'affittuario ha nominato il/la sig.re/ra XXXXXXXX, quale preposto per la conduzione dell'azienda. Affittuario e preposto si impegnano a gestire l'azienda), impegnando soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o propri collaboratori, con espresso divieto assoluto di mutamento dell'attività e della cessione del presente contratto e/o cessione anche parziale dell'azienda anche a titolo gratuito, o comunque di concedere a terzi l'uso o il godimento degli immobili costituenti l'azienda.

2. La violazione della presente clausola produrrà di diritto la risoluzione del contratto con la perdita, a titolo di risarcimento danni, del deposito cauzionale di cui all'Art.6, salva sempre la facoltà attribuita al Concedente di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Art.11 Penalità e risoluzione del contratto

1. Il mancato pagamento, per qualsiasi causa o motivo, anche di una sola rata del canone di affitto, di cui all'Art.4, decorso il termine massimo di tolleranza di 10 (dieci) giorni dalla convenuta scadenza dell'Art.5 , costituisce inadempimento contrattuale. Il Concedente potrà pertanto costituire in mora l'Affittuario, intimandogli il pagamento di quanto dovuto entro termine fisso, comunque, non inferiore a giorni 15 (quindici). Decorso inutilmente tale termine, il presente contratto si intenderà risolto per inadempimento dell'Affittuario.
2. Potrà altresì comportare la risoluzione del contratto la prescrizione imposta da un'Autorità di chiusura temporanea dell'esercizio quale sanzione o provvedimento di sicurezza a causa del mancato rispetto da parte dell'Affittuario delle normative vigenti. Sulla gravità della

violazione si esprime nel merito la Giunta comunale. L'eventuale provvedimento di chiusura definitiva comporta di diritto la risoluzione del contratto.

3. Inoltre, per eventuali comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, inadempimenti e inosservanze alle condizioni contrattuali, il Concedente procede alla contestazione scritta delle infrazioni all'Affittuario, che deve rispondere per iscritto, entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Concedente addebita all'Affittuario una penale da Euro 100,00 a Euro 1.000,00, in ragione della gravità dell'inadempienza accertata. È facoltà del concedente procedere alla risoluzione del contratto nel caso di ripetute gravi inadempienze accertate.
4. Il presente contratto è inoltre risolto di diritto nel caso in cui l'Affittuario sia assoggettato più di una volta a sanzione per la vendita e/o somministrazione di bevande alcoliche a minori.
5. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte dell'Affittuario, della comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o pec del Concedente di attivazione della clausola risolutiva espressa.
6. Nei casi di risoluzione disciplinati dal presente articolo, sarà inibito al personale dell'Affittuario l'ingresso nei locali dell'esercizio, con cessazione immediata della continuazione di gestione, senza preavviso e senza diritto ad alcun indennizzo e il Concedente procederà a incamerare la cauzione definitiva presentata e si riserva di chiedere i maggiori danni

subiti, ivi compresi gli oneri conseguenti alla necessità di un nuovo affidamento.

Art.12 Apertura dell'esercizio

1. L'apertura non potrà avvenire prima delle ore 06.00 e la chiusura non può avvenire dopo le ore 01.00 (fatte salve deroghe occasionalmente richieste e autorizzate da parte del concedente). In orario serale e notturno le attività che si svolgono nell'esercizio devono rispettare le normative vigenti in materia di tutela della quiete pubblica e privata e in particolare il Regolamento comunale di polizia urbana.
2. La scelta del riposo settimanale facoltativo deve essere preventivamente comunicata per iscritto al Comune e non può coincidere, fatte salve eventuali deroghe autorizzate per motivate ragioni, con quella attuata dai due esercizi della stessa sotto tipologia più vicini.
3. L'Affittuario adotterà tutti quei provvedimenti e quelle precauzioni utili a impedire la frequentazione del bar da parte di clientela che nello stesso metta in atto comportamenti vietati dalla legge, attivandosi immediatamente, se del caso, con la Pubblica Autorità. In caso di inerzia dell'Affittuario o del ripetersi di tali comportamenti, si applica l'Art.11 comma 3 del contratto.
4. Oltre a quanto stabilito dal comma 2, in merito alla chiusura settimanale, l'esercizio potrà rimanere chiuso, durante l'anno, per ferie o altri motivi, per non più di 15 giorni consecutivi e per un massimo di 30 giorni complessivi, previa comunicazione al Concedente.
5. In caso di necessità di lavori di manutenzione ordinaria, il Concedente potrà autorizzare, previa richiesta, la chiusura dell'esercizio per il tempo

strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi. In ogni caso l'Affittuario si accorderà con l'impresa esecutrice delle opere affinché le stesse siano eseguite nel più breve tempo possibile.

Art.13 Controlli

1. Il Concedente si riserva la facoltà di poter verificare, in ogni momento, tramite proprio personale incaricato, la regolare conduzione dell'esercizio. L'Affittuario permette fin d'ora in ogni tempo il libero accesso di tale personale impegnandosi a osservare i suggerimenti eseguire le direttive di cui sopra.

Art.14 Informazioni

1. Qualora il Concedente lo richieda, l'Affittuario è obbligato, entro il 31 marzo successivo ad ogni anno di affittanza a comunicare l'ammontare dei corrispettivi realizzati nell'esercizio precedente. Tale dato sarà utilizzato dal Concedente a soli fini statistici interni.

Art.15 Controversie

1. Ogni eventuale contestazione fra le parti in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, è riservata alla cognizione del Foro di Trento.
2. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, l'Affittuario elegge domicilio nei locali dell'azienda affittata con il presente contratto, e ove egli non li occupi più o comunque detenga, presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Giovo.

Art.16 Rinvio alle norme vigenti

1. Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle

disposizioni di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

Art.17 Spese contrattuali e oneri fiscali

1. Tutte le spese relative alla stipulazione del presente contratto, così come quelle di eventuali rinnovi o atti aggiuntivi, sono a carico dell’Affittuario. Sono altresì a carico dell’Affittuario l’I.V.A. sulle fatturazioni dei canoni, le imposte e tasse dirette e indirette di esercizio del bar, nonché tutte le spese inerenti e riflesse dell’esercizio del bar di cui trattasi.
2. Ai fini fiscali si dichiara che trattasi di contratto soggetto ad I.V.A. e che sussistono le condizioni di cui all’art. 35 comma 10 quater del D.L. 04.07.2006 n. 223 convertito nella L. 04.08.2006 n. 248, per cui si richiede la registrazione ai sensi dell’art. 5 numero 1 lettera a-bis) della Tariffa Parte Prima allegato A) al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m..

Art.18 Tutela della riservatezza

1. Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. 196/2003 e s.m., l’Affittuario dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati, la natura del conferimento, le conseguenze dell’eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l’ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all’art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679, la ragione sociale del Titolare del trattamento e del Responsabile della protezione dei dati. In base a detta informativa l’Affittuario conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell’ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.
2. Si dà atto che l’affittuario è edotto mediante informativa contenuta nell’avviso di asta pubblica per quanto riguarda il trattamento dei dati

personal ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i. e del regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo

E richiesto, io Segretario comunale ricevo questo atto che previa lettura unitamente agli allegati alle Parti contraenti viene da esse riconosciuto conforme alla volontà espressami e in mia presenza firmato in calce e a margine di ogni foglio intermedio e sugli allegati in segno di accettazione e conferma.

Il presente atto, scritto a mezzo di programma di elaborazione elettronica di testi dal sottoscritto Ufficiale rogante, occupa n. _____ pagine intere e n. _____ righe della _____ oltre alle sottoscrizioni.

IL CONCEDENTE	L'AFFITTUARIO	IL SEGRETARIO COMUNALE
Comune di Giovo Il Sindaco	Legale rappresentante	
_____	_____	_____

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli artt.

20 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.