

OGGETTO: Contratto di affitto di azienda per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, presso gli impianti sportivi di Via Croce in loc. Gambugliano.

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ alle ore _____ in Sovizzo e nella Residenza Municipale,

TRA

- **Bacchiocchi Edoardo**, nato a Orciano di Pesaro (PU) l'11.03.1961, responsabile Area 4 Urbanistica del Comune di Sovizzo, domiciliato per la funzione a Sovizzo in Via Cavalieri di V. Veneto, n. 21 che nel presente atto interviene, ai sensi dell'art. 107 - c. 3 – punto c) e dell'art. 109 – c. 2 – del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti locali), in rappresentanza e per conto del Comune di Sovizzo con sede a Sovizzo, Via Cavalieri di V. Veneto, n.1, C.F. e P. IVA n. 04506950247, di seguito indicato con il termine “concedente”;
- _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in via _____ n. ____, titolare della società/impresa individuale _____, C.F. n. _____, P. IVA n. _____, di seguito semplicemente indicato con il termine “concessionario”;

PREMESSO

A - che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ____ del _____ veniva indetta una gara di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affitto di azienda per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di proprietà comunale ubicata in loc. Gambugliano in Via Croce n. 5, catastalmente identificati al foglio 4, particella 709,

categoria D06, per una porzione lorda di circa mq. 143; il tutto meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”, sottoscritta ed accettata dalle parti, e costituente parte integrante del presente.

B - che con determinazione del responsabile dell’Area Urbanistica n. ____ del _____ si aggiudicava il contratto di affitto d’azienda in oggetto al signor _____, titolare della società/impresa individuale “_____”.

Tutto ciò premesso, il **Comune di Sovizzo**,

CONCEDE

a _____, titolare della società/impresa individuale “_____”, che, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di accettare l’affitto dell’Azienda per attività di somministrazione alimenti e bevande da esercitarsi nei locali posti in loc. Gambugliano in Via Croce n. 5, catastalmente identificati al foglio 4, particella 709, categoria D06, per una porzione lorda di circa mq. 143, così composta: n. 1 locale appositamente arredato di c.a mq. 123,62 di cui c.a. mq. 37,6 dedicati a bar, mq. 3,3 per servizi igienici, c.a. mq. 7,6 per ingresso e porzione di portico esterno della superficie di circa mq. 13,4, come descritto al punto “A” delle premesse, costituenti parte integrante del presente atto, completo delle strutture e degli arredi come da inventario che fa parte integrante del presente contratto (allegato sub lettera “B”) 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, ai seguenti patti e condizioni:

1. L'affitto dell'azienda avrà decorrenza dal _____ ed avrà la durata di anni 6 (sei).
2. Il presente contratto è rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei), qualora nessuna delle parti abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.
3. Al momento della scadenza del contratto, il gestore senza pretesa alcuna dovrà lasciare i locali liberi di sé, cose sue ed aventi causa e riconsegnarli al concedente 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.
4. Il canone annuo viene stabilito in € _____ (Euro _____/___), oltre IVA di legge, da corrispondersi in rate 4 (quattro) trimestrali da liquidarsi in via anticipata entro i primi cinque giorni del trimestre. L'importo del canone per la durata contrattuale sarà soggetto ai soli aumenti dovuti agli indici ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati riferito al mese precedente a quello d'inizio della data di decorrenza dell'affitto. Le condizioni contrattuali potranno essere riviste a partire dal secondo anno del contratto mediante accordo unanime di entrambe le parti. Le nuove condizioni dovranno essere recepite mediante delibera di Giunta Comunale.
5. Il pagamento del canone o quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del concessionario,

qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, anche di un solo rateo del canone comporterà la risoluzione “ipso iure” del presente contratto per fatto e colpa del concessionario.

6. Il concessionario dovrà gestire personalmente l'azienda con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale, anche a titolo gratuito, pena la risoluzione “ipso iure” del contratto.
7. L'attività del bar deve essere contenuta entro i limiti di orario di apertura e chiusura stabiliti dalla legge.
8. Il concessionario avrà l'obbligo di eseguire gli interventi di adeguamento dei locali, al fine di renderli conformi alla normativa vigente in materia di locali per la somministrazione, vendita di alimenti e bevande (Bar), come previsti nel progetto di massima allegato alla presente (allegato sub lettera “C”). I lavori prevedono la realizzazione di opere interne e prospettiche, oltre che ad interventi di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti, con un importo stimato per l'esecuzione dell'intervento pari a € _____.

L'aggiudicatario dovrà realizzare i lavori sopra indicati entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, previa presentazione di apposito progetto, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

L'importo sostenuto dal locatario per l'esecuzione dell'intervento sarà rimborsato da parte dell'Amministrazione Comunale come di seguito indicato: *(mantenere solo l'opzione prescelta)*

- Scomputo del canone di locazione offerto per un n. di mensilità pari

all'importo complessivo della spesa sostenuta;

- Rimborso diretto o contributo da parte del Comune di Sovizzo sulle spese effettivamente sostenute.

L'importo complessivo della spesa definitivamente sostenuta sarà desunto a conclusione dei lavori, dai documenti di contabilità finale redatti da professionista abilitato, documenti che dovranno essere presentati al Comune entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

9. Il concessionario, oltre agli interventi di cui al comma precedente, dovrà attuare la proposta gestionale e le migliorie ai locali, indicate in sede di gara del _____, come di seguito specificato:

a) _____;

b) _____;

10. Nel caso dovesse accertarsi, nel corso del contratto, l'inadempimento delle condizioni riportate al precedente punto 8), il contratto sarà risolto "ipso iure" su semplice comunicazione dell'amministrazione comunale a mezzo raccomandata A.R. In tal caso il concessionario dovrà lasciare libero l'immobile.

11. Qualora il concessionario dovesse incorrere in qualsiasi sanzione per inosservanza delle norme igieniche o di pubblica sicurezza, il concedente può risolvere immediatamente il contratto e chiedere il risarcimento dei danni subiti.

12. In tutti i casi di risoluzione del contratto di affitto d'azienda, il concessionario dovrà immediatamente riconsegnare l'immobile locato libero; la ritardata consegna costituirà il concessionario 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.

13. Oltre a quanto previsto dal precedente punto 8, il concessionario dovrà concordare con il concedente l'eventuale inserimento di arredi o di attrezzature di sua disponibilità o proprietà. Potrà inoltre apportare ai beni oggetto della concessione innovazioni, addizioni o migliorie, solo previo consenso scritto del concedente, alla cui proprietà dette innovazioni, addizioni o migliorie resteranno acquisite, al termine della concessione, senza che il concessionario abbia diritto a rimborsi o indennità di sorta.

Qualora, invece, al termine della concessione, il concedente richiedesse la rimessa in pristino dei locali, il concessionario 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 concedente.

Il concessionario è tenuto invece a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere.

14. Il concessionario si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali buone condizioni ed a gestirlo con ogni cura e diligenza, mantenendo i locali in buono stato di conservazione ed obbligandosi alle riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione.

Tutti gli impianti e le attrezzature dovranno al termine dell'affitto essere restituiti al concedente in buono stato di conservazione, dovendo provvedere il concessionario alla loro sostituzione in caso di rotture,

fatta salva la normale usura.

15. Il concessionario non potrà pretendere alcun indennizzo al termine dell'affittanza per miglorie e incrementi nella produttività ed avviamento dell'azienda, in quanto l'avviamento è proprio del concedente.

16. Il concessionario, relativamente alla propria attività, in data _____ ha stipulato con la _____ Agenzia di _____ polizza assicurativa n. _____ della durata di anni 6, da prorogarsi in caso di proroga del contratto, che copre i seguenti rischi:

- globale fabbricati limitatamente al rischio d'affittanza e per ricorso a terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi in affitto è pari ad € xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx/00) e che il massimale per ricorso a terzi è pari a € 1.000.000,00 (unmilione/00),
- responsabilità civile verso terzi con massimale pari ad € 1.000.000,00 (unmilione,00);

17. Sono interamente a carico del concessionario le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, ivi compresa quella per forza motrice, del gas, del riscaldamento, piccola ed ordinaria manutenzione dell'immobile, dei relativi scarichi e degli impianti tutti. Il concessionario è tenuto 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 del concessionario le tasse annuali per rifiuti.

Il concedente potrà sostituirsi al concessionario per eventuali interventi di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari nel corso dell'affitto, qualora non vi fosse provveduto tempestivamente, con addebito degli eventuali costi.

18. Il concessionario dovrà consentire l'accesso ai locali, oggetto dell'affitto d'azienda, al concedente od a suoi incaricati, con il minor incomodo possibile.

19. Il concessionario ha rilasciato, prima della firma del presente contratto, deposito cauzionale / atto di fideiussione n. _____ in data _____, rilasciato dalla _____ Agenzia di _____, dell'importo di € _____ (_____ / ____), pari a 6 mensilità di affitto, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

In caso di eventuale rinnovo, la fideiussione dovrà essere aggiornata nel suo importo, così come sarà aggiornato il canone di affitto. Il mancato rinnovo della fideiussione comporterà automaticamente la risoluzione di diritto del contratto di affitto d'azienda per fatto e per colpa del concessionario con obbligo di immediata riconsegna dei beni immobili e mobili e del risarcimento del danno come specificato nell'art. 11;

20. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica

(APE) n. 75760/2025 valido fino al 26/06/2035, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche

21. Le spese del presente contratto sono a carico delle parti contraenti in parti uguali.

Ai fini fiscali, il concedente dichiara che il valore dell'immobile relativo al presente contratto di affitto è superiore al 50% del valore dell'azienda.

22. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare il concessionario elegge domicilio nei locali a lui affittati, e ove egli non li occupi più o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune, qualora non risulti più iscritto negli elenchi anagrafici ove è situato l'immobile.

23. 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 Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 e il D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), come adeguato dal D.Lgs. 101/2018, restando inteso che i dati personali qui contenuti non saranno oggetto di diffusione a terzi.

24. Foro competente Vicenza.

25. A norma dell'artt. 1341 e 1342 c.c, le parti espressamente e specificamente approvano le clausole di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 17, 21.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO