

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

**Contratto di affitto d'azienda costituita dai locali adibiti a bar siti in via  
Canestrini, 18 ad Ala, fr. Chizzola catastalmente identificati dalla p.ed. 175  
sub. 7 (parte) P.T. 51 in C.C. Ala**

N.        Rep.

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso la sede  
municipale, avanti a me \_\_\_\_\_, Segretario generale del Comune di Ala, dalla  
legge autorizzato a ricevere gli atti del Comune in forma pubblico – amministrativa  
ai sensi dell'art. 137, c. 2, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma  
Trentino Alto Adige approvato con L.R. n. 2/2018 e s.m., sono comparsi i signori:

1. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_,  
Sindaco pro tempore e legale rappresentante del Comune di Ala, il quale  
dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione  
comunale che rappresenta (C.F.85000870221 );
2. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, codice fiscale  
n.\_\_\_\_\_, il quale agisce, nel presente atto, in qualità di legale  
Rappresentante della Ditta\_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_(P.I.\_\_\_\_\_).

*Premesso che:*

- con deliberazione n. 189 di data 05.11.2019, la Giunta comunale ha  
stabilito di procedere, mediante asta pubblica, all'affitto dell'azienda  
commerciale costituita dai locali adibiti a bar siti in via Canestrini, 18,  
Chizzola di Ala, catastalmente identificati dalla p.ed. 175 sub. 7 in C.C.  
Chizzola;

- con avviso prot. n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, pubblicato all'Albo pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e pubblicizzato nelle forme previste dalla legge, è stata indetta un'asta pubblica per l'affitto in oggetto, con aggiudicazione con il criterio del massimo rialzo percentuale e base d'asta di € 6.147,60 (euro seimilacentoquarantasette/60), oltre all'IVA a termini di legge;
- a seguito dell'asta pubblica, giusta verbale di aggiudicazione di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, è stata disposta l'aggiudicazione del contratto in parola a favore di \_\_\_\_\_, che ha presentato il massimo rialzo percentuale, con un canone annuo pari ad € \_\_\_\_\_, oltre all'IVA a termini di legge;
- i competenti Uffici hanno provveduto, con esito favorevole, alla verifica dei requisiti dichiarati dalla Ditta in sede di offerta, nonché ai sensi di quanto previsto dall'art. 87 del d.lgs. n. 159/2011, all'acquisizione della comunicazione antimafia;
- con provvedimento n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, è stata approvato l'affitto a favore della \_\_\_\_\_;
- il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso d'asta pubblica ed esplicita le condizioni di esecuzione e gestione del contratto di affitto dell'azienda commerciale costituita dai locali adibiti a bar siti in via Canestrini, 18, Chizzola di Ala, catastalmente identificati dalla p.ed. 175 sub. 7 in C.C. Chizzola;

*Riconosciute le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:*

**art. 1 – Oggetto e finalità**

Il Comune di Ala concede in affitto alla ditta denominata \_\_\_\_\_  
di seguito denominata anche “*Affittuario*”, che a mezzo del suo rappresentante  
accetta, l’azienda commerciale costituita dai locali adibiti a bar siti in via Canestrini,  
18, Chizzola di Ala, catastalmente identificati dalla p.ed. 175 sub. 7 in C.C.  
Chizzola, alle condizioni contenute nel presente atto e nel capitolato speciale  
approvato con determinazione n. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020, allegato al presente atto quale  
parte integrante e sostanziale (allegato 1).

#### **art. 2 – Decorrenza e durata**

La durata dell’affitto è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di  
sottoscrizione del presente contratto, eventualmente rinnovabile di ulteriori anni 6  
(sei). Non è ammesso il rinnovo tacito.

#### **Art. 3 - Attestazione energetica**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,  
comprensiva dell’attestato, relativa all’attestazione della prestazione energetica  
degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192) giusta attestato prot. comunale  
21757 dd. 18.12.2020, allegato al presente atto sub “2”.

#### **art. 4 - Diritto di recesso**

L’affittuario, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto rispetto alla  
naturale scadenza del medesimo, previa formale richiesta al Comune in tal senso,  
richiesta che dovrà pervenire al protocollo entro i sei mesi antecedenti la prevista  
data di cessazione, non prima che sia trascorso un anno dalla data di  
sottoscrizione del presente.

#### **art. 5 - Corrispettivo**

Il canone di concessione è fissato in € \_\_\_\_\_ annui, oltre all’IVA in  
misura di legge. Ai sensi dell’art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26.10.1972 n.

633, così come modificato dall'art. 9, comma1, del D.L. 22.06.2012 n. 83, il Comune esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

Il canone sarà aggiornato annualmente, come stabilito nel Capitolato.

#### **art. 6 – Oneri ed obblighi dell'affittuario**

L'affittuario provvederà alla conduzione del pubblico esercizio conformemente a quanto previsto nel Capitolato speciale, con particolare riferimento all'articolo 3 - Manutenzioni e all'articolo 6 – Oneri a carico dell'affittuario.

L'affittuario ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività garantendo nella gestione complessiva dell'immobile e nell'erogazione della prestazione, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa.

L'affittuario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione le normative vigenti in materia lavoro, di sicurezza dei lavoratori nonché le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in Provincia di Trento.

È fatto divieto all'affittuario di cedere, delegare o subaffittare a terzi, in tutto o in parte, il complesso dei beni avuti in consegna a pena di revoca di diritto del presente contratto.

#### **art. 7 - Obblighi del Comune**

Il Comune provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione straordinaria dei beni oggetto d'affitto.

#### **art. 8 - Divieti**

L'affittuario deve gestire personalmente l'azienda (o in alternativa l'affittuario ha nominato il signor \_\_\_\_\_, quale preposto per la conduzione dell'azienda. Affittuario e preposto si impegnano a gestire l'azienda), nel rispetto delle clausole contrattuali descritte nel presente contratto di affitto e del capitolato speciale, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale e/o a titolo gratuito dell'azienda e/o degli immobili costituenti l'azienda o del diritto di godimento dei medesimi, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. È altresì vietata la cessione a terzi del presente contratto.

E' tassativamente vietata l'installazione di qualsiasi apparecchio da gioco fra quelli previsti dall'articolo 110, comma 5, del TULPS – R.D. 18 giugno 1931 n.773, e precisamente apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici che consentono vincite di un qualsiasi premio in denaro.

L'affittuario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato nei locali destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili e solleva fin da subito ed in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

#### **art. 9 – Penalità**

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale adempimento, da parte dell'affittuario, degli obblighi contrattuali assunti, riservandosi, nei casi di inadempimento, la facoltà di applicare penalità, nelle fattispecie e nelle misure indicate nel capitolato speciale allegato al presente contratto.

In tal caso, l'affittuario, oltre al canone annuo dovuto, è tenuto a corrispondere la somma individuata, a titolo di penalità. Il Comune potrà, a tal fine, disporre l'escussione della cauzione prestata.

L'eventuale sussistenza di cause di forza maggiore sarà accertata e riconosciuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 10 - Garanzie**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, si dà atto che l'affittuario, in applicazione a quanto previsto nel Capitolato ha costituito la cauzione definitiva di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) presso \_\_\_\_\_ con garanzia n. \_\_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_.

Resta salva la facoltà del Comune di attivare ogni altra azione ritenuta opportuna, nel caso in cui l'ammontare della cauzione risultasse insufficiente.

Lo svincolo del deposito cauzionale sarà autorizzato, senza riconoscimento di interessi, entro i quindici giorni successivi all'adozione da parte del Responsabile del Servizio di merito, del provvedimento che attesti l'avvenuta estinzione di ogni rapporto contrattuale.

#### **Art. 11 - Risoluzione del contratto**

Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto, ex art. 1456 del C.C.:

- in presenza di ripetuti inadempimenti agli obblighi contrattuali, confermati da almeno due contestazioni formali;
- in caso di perdita dei requisiti necessari per l'espletamento del servizio correlato all'attività in oggetto;
- in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto, trascorsi trenta giorni dal termine stabilito;

- in caso di interruzione del servizio protratta per un periodo superiore ai 30 giorni consecutivi;
- in caso di mancato reintegro del deposito cauzionale entro il termine assegnato, nel caso in cui il Comune abbia inteso avvalersene;
- qualora la Ditta si renda colpevole di frode o venga dichiarata fallita;
- nei casi previsti dall'art. 9
- nei casi indicati nel capitolato speciale

**art. 12 - Controversie**

Tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto saranno possibilmente definite in via bonaria.

In caso di esito negativo dei tentativi di conciliazione le controversie saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria del foro di Rovereto, con esclusione del ricorso ad arbitrato.

**art. 13 - Spese contrattuali**

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% sul valore del canone annuo, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e s.m.i., trattandosi di contratto soggetto all'imposta sul valore aggiunto e considerato che sussistono le condizioni di cui all'articolo 35, comma 10 quater del D.L. 223/2006 convertito nella L. 248/2006.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle derivanti da eventuali atti aggiuntivi, sono a carico dell'affittuario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

**art. 14 - Privacy**

Con la sottoscrizione del presente atto la parte affittuaria autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm. e

Regolamento UE n. 679/2016, del quale è stata edotta mediante informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

#### **art. 15 - Rinvio**

Per quanto non espressamente previsto dal contratto si rinvia:

- a) alle condizioni previste dall'avviso d'asta relativo al contratto in oggetto;
- b) al capitolato speciale per l'affitto in oggetto;
- b) alla L.P. 14 luglio 2000, n. 9 "Disciplina in materia di esercizi alberghieri e di somministrazione di alimenti e bevande" e relativo regolamento di esecuzione;
- c) alle norme previste dal codice civile, agli usi e consuetudini locali.

*Io, Segretario generale ufficiale rogante, ricevo il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, interpellate, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà innanzi verbalmente espressami ed in segno di accettazione lo sottoscrivono unitamente a me medesimo come in appresso.*

*Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia a norma di legge, consta di \_\_\_\_\_ fogli di carta uso bollo, occupate le prime \_\_\_\_\_ per intero e la \_\_\_\_\_ fino a qui oltre alle firme e di n. quattro allegati (Allegati sub lettere \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_).*

*Letto, accettato e sottoscritto.*

L'affittuario

Per il Comune

Il Sindaco – Claudio Soini

---

Il Segretario generale

M.Flavia Brunelli

---

*Si approvano espressamente a sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le*

*clausole e condizioni contenute agli art. 2 - Decorrenza e durata, art. 4 - Diritto di  
recesso, art. 5 – Corrispettivo, art. 6 - Oneri ed obblighi dell'affittuario, art. 8 –  
Divieti, art. 9 – Penalità, art. 10 – Garanzie, art. 11 Risoluzione del contratto, art. 13  
- Spese contrattuali, del presente contratto.*

L'affittuario

Per il Comune

Il Sindaco – Claudio Soini

---

Il Segretario generale

M.Flavia Brunelli

---