



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

ALLEGATO A

## SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA FALCONE E BORSELLINO N.1

L'anno Duemila....., addì ..... del mese di ..... in Vallefoglia nella Residenza Comunale sita a Sant'Angelo in Lizzola, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

### Tra

Il Comune di Vallefoglia (locatore) con sede in Sant'Angelo in Lizzola, P.zza IV Novembre n. 6 61022 – Vallefoglia Partita Iva: 02532230410 e Codice Fiscale: 02532230410 – tel. 0721/489711 - nella persona del ....., nato a ..... il ....., il quale dichiara di agire nella sua qualità di ..... del Comune di Vallefoglia esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, giusta deliberazione di Giunta Comunale n. .... del .....

### E

.....(affittuario) con sede in .....  
via ....., P. IV/C.F. .... in persona del legale  
rappresentante ..... nato a..... il  
..... C.F. ....

### PREMESSO

- che il Comune di Vallefoglia è proprietario dell'immobile sito in Piazza Falcone e Borsellino n. 1, individuato catastalmente alla Sez. B Foglio 6 Mapp. 2869 sub. 3, all'interno del quale sono presenti i locali indicati nella planimetria allegata al presente di contratto (Allegato 1) e così convenzionalmente descritti:

- **locale A)** – da destinare a pubblico esercizio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al D.Lgs. 26 marzo 2010, n.59 come modificato con D.lgs, 6 agosto 2012, n. 147, dalla L.R. 10 novembre 2009, n.27 e s.m.e i, e relativo regolamento regionale n. 5 del 04.08.2011;

- **locali B) e C)** – da destinare a favore di associazioni locali;



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

- che il Comune di Vallefoglia intende affidare i predetti locali A – B - C all'attività di somministrazione di alimenti e bevande mediante stipulazione di un contratto di affitto d'azienda, previa individuazione del soggetto interessato attraverso procedura ad evidenza pubblica;
- che con determinazione del Responsabile del Settore 5° - PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI, LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE, MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI - n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva indetta una gara pubblica per l'aggiudicazione dell'affitto di azienda per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- che l'attività di cui sopra deve esercitarsi all'interno dell'immobile in oggetto, meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 1), sottoscritta ed accettata dalle parti, e costituente parte integrante della presente scrittura, che risulta composto da un salone e servizi igienici annessi per complessivi circa 315 mq. con uso dei locali destinati a deposito e spogliatoio individuati nella planimetria allegata;
- che con determinazione del Responsabile del Settore 5° n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ l'affitto di azienda è stato aggiudicato in favore di .....

Tutto ciò premesso, tra le parti, si conviene e si stipula quanto segue.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto

## Art. 1 – Oggetto del contratto

Il Comune di Vallefoglia concede in affitto a ..... sopra meglio generalizzato, che con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di accettare, l'Azienda costituita dal locale sito all'interno dell'immobile sito in Piazza Falcone e Borsellino, ed indicato nell'allegata planimetria con le diciture "SALA A" "SALA B" e "SALA C", destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e dagli impianti di proprietà del Comune nonché dei seguenti beni concessi in uso all'aggiudicatario: banco bar e registratore di cassa. E' inoltre consentito l'uso dei locali destinati a deposito e spogliatoio individuati nella planimetria allegata;

## Art. 2 - Durata

L'affitto dell'azienda ha durata di anni **6** a decorrere dal ..... con scadenza .....

Le parti danno atto della circostanza che non si applica al presente contratto l'istituto della rinnovazione tacita. Pertanto il rinnovo e la proroga del contratto potranno avvenire solo sulla base di apposita manifestazione della volontà di obbligarsi da parte del Comune, attraverso atti del procedimento prima della scadenza qui prevista. Entro sei mesi dalla scadenza contrattuale il Comune dovrà, in caso di mancato rinnovo o proroga del contratto, darne comunicazione al



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

conduttore, fissando altresì i termini per il rilascio dell'immobile. Il conduttore allo scadere del tempo stabilito qualora non venisse rinnovato il rapporto, rimarrà proprietario di ogni attrezzatura e bene da lui acquistata e destinata all'arredo urbano e/o servizio; nulla verrà corrisposto per l'avviamento commerciale dell'attività.

## **Art. 3 - Canone di affitto**

Il canone annuo di affitto di azienda viene stabilito in € ..... oltre iva come da offerta in sede di gara, oltre Iva di legge e dovrà essere versato dal gestore a partire dal primo anno di attività, in rate mensili anticipate, da versare entro il giorno 10 di ciascun mese.

L'importo del canone annuo, a decorrere dal secondo anno di affitto e per tutta la durata contrattuale, verrà aggiornato annualmente, automaticamente senza necessità di richiesta scritta, in misura pari alla variazione dell'indice I.S.T.A.T dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi rispetto al mese precedente a quello d'inizio del presente contratto.

Il pagamento del canone o quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni dell'affittuario, qualunque ne sia il titolo. In caso contrario si applicheranno le penali previste dall'art. 13 del presente contratto.

## **Art. 4 – Obblighi e divieti dell'affittuario**

L'affittuario si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande alle condizioni previste dal bando di gara e dal presente contratto.

L'affittuario dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale e anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al presente contratto è tassativamente vincolato all'immobile che ne forma oggetto e dunque non trasferibile ad altra sede. Del pari, l'autorizzazione in oggetto non è trasferibile a qualsiasi titolo ad altro soggetto diverso da quello individuato con la procedura di gara, a pena di risoluzione del contratto ed incameramento della cauzione definitiva. Il soggetto gestore non potrà altresì cedere in tutto o in parte a qualsiasi titolo l'attività di gestione oggetto del presente contratto.

In caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande da parte del soggetto affidatario, il titolo autorizzativo tornerà nella disponibilità del Comune di Vallefoglia ed il contratto cesserà di diritto, rientrando l'azienda nella disponibilità del Comune di Vallefoglia.



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

E' fatto assoluto divieto all'affidatario di cedere, sublocare negozialmente ad altri l'uso dei locali di che trattasi e comunque di cederne a terzi l'uso o il godimento a qualunque titolo. Analoga prescrizione si applica anche agli arredi oggetto dell'azienda. È altresì vietata, a pena di risoluzione del contratto e incameramento della cauzione definitiva, la cessione del contratto, anche parziale.

Il Comune resterà estraneo a tutti i rapporti del "gestore" con i conduttori dei servizi, e fornitori in genere, poiché tali rapporti saranno da intendersi esclusivamente tra il "gestore" e tali soggetti.

La violazione delle prescrizioni riportate nel presente articolo costituisce causa di risoluzione del contratto, salva ogni ulteriore azione che il Comune di Vallefoglia intenderà intraprendere per la tutela dei propri diritti ed il risarcimento dei danni subiti.

## **Art. 5 - Rilascio delle autorizzazioni e condizioni di esercizio dell'attività**

L'affittuario si impegna ad espletare tutte le procedure richieste al fine di ottenere dalle competenti strutture i titoli autorizzativi necessari per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente anche subentrando alle autorizzazioni sopra richiamate ove ricorrano i presupposti.

Per l'esercizio dell'attività sono richiesti i requisiti specifici previsti dalla normativa suddetta vigente tempo per tempo.

Dovrà essere garantita sempre l'apertura nei giorni di mercato nella frazione di Montecchio e in occasione di iniziative pubbliche e principali manifestazioni sportive nell'area.

Inoltre l'affittuario, conformemente a quanto proposto in sede di gara, si impegna a garantire l'apertura per un numero minimo di \_\_\_\_\_ giorni all'anno nonché a realizzare per l'intera durata contrattuale il seguente programma di iniziative:

.....

## **Art. 6 – Consegna dei locali**

L'affittuario si impegna a conservare i locali, arredi, materiali, impianti e beni e quant'altro forma oggetto del contratto nelle attuali buone condizioni ed a gestirli con ogni cura e diligenza, mantenendoli in buono stato di conservazione ed in efficienza ed obbligandosi alle riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione ed alla loro sostituzione in caso di rotture ai sensi dell'art. 8 che segue, salvi gli interventi di manutenzione straordinaria e fatto salvo il normale deperimento d'uso.

L'affittuario potrà apportare ai beni oggetto dell'affitto innovazioni, addizioni o migliorie, solo previo consenso scritto del locatore, alla cui proprietà dette innovazioni, addizioni o migliorie resteranno acquisite alla scadenza del contratto naturale o anticipata nei casi previsti dal contratto stesso o dalla legge, senza che l'affittuario abbia diritto a rimborsi o indennità di sorta.



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

Qualora, invece, al termine del contratto, il locatore richiedesse la riduzione in pristino dei locali, l'affittuario 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 in ogni caso acquisite senza compenso alcuno da parte del locatore.

L'affittuario è tenuto invece a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il locatore dichiari di non volerle ritenere.

L'affittuario dovrà consentire di effettuare accessi e ispezioni all'immobile oggetto d'affitto d'azienda, anche per mezzo di incaricati, per verificarne lo stato di conservazione, con il minor incomodo possibile.

## **Art. 7 - Avviamento**

L'affittuario non potrà pretendere alcun indennizzo al termine dell'affittanza per migliorie e incrementi nella produttività ed avviamento dell'azienda, in quanto l'avviamento è proprio del locatore.

## **Art. 8 – Oneri e manutenzione dei locali, impianti e attrezzature**

Sono interamente a carico dell'affittuario le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento, e ogni altra necessaria per il regolare funzionamento dell'attività esercitata, quelle relative alle tasse, tariffe e comunque ai tributi afferenti l'attività svolta e ai relativi locali.

L'affittuario deve provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali, impianti e attrezzature oggetto del contratto; esso deve provvedere all'esecuzione degli interventi di ordinaria manutenzione e alla pulizia. Le spese per riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile concesso in affitto, quali, a mero titolo esemplificativo, elettrici, idraulici, serramenti, serrande, tapparelle ecc. sono a carico dell'affittuario. Il locatore potrà sostituirsi all'affittuario 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.

Le eventuali manutenzioni straordinarie saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, che interverrà, in ogni caso, nei limiti degli stanziamenti di bilancio, previa redazione, da parte di un tecnico dell'Amministrazione Comunale, di una perizia dei lavori.

Le opere di manutenzione straordinaria che l'affittuario intendesse effettuare, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Vallefoglia. Previa approvazione dell'Amministrazione dei progetti di Manutenzione Straordinaria per il miglioramento/ammodernamento funzionale della struttura, è ammesso lo scomputo del 60% della spesa € 40.000,00, da suddividere nei n. 6 anni del contratto.



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

Una delle sale B) o C), dovrà essere preferibilmente destinata all'utilizzo di associazioni per attività sociali.

Sono a carico dell'affittuario gli oneri relativi alle utenze dell'intera struttura (riscaldamento, luce, acqua).

## **Art. 9 – Arredi e beni concessi in uso**

Il locale viene locato con i seguenti arredi: banco bar e registratore di cassa.

I beni suddetti debbono essere tenuti e gestiti con la diligenza del buon padre di famiglia.

Tutto il materiale anzidetto dovrà essere restituito al Comune nello stesso stato in cui è stato consegnato, fatte salve le condizioni di degrado imputabili all'uso ed al tempo.

L'affittuario potrà a proprie spese integrare o sostituire gli arredi suddetti salvo ripristinare gli arredi al termine del contratto con gli arredi suddetti.

In ogni caso compete all'aggiudicatario dotarsi degli arredi e delle attrezzature, impianti e ogni altra dotazione necessari per il funzionamento dell'attività oggetto del presente contratto.

Fa carico all'aggiudicatario la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli arredi e materiale eventualmente dati in uso.

L'Amministrazione Comunale, solo in caso di accertata incuria sulla manutenzione ed utilizzo degli arredi, potrà rivalersi, per il rimborso del costo, sul deposito versato a garanzia.

L'eventuale mancata utilizzazione di arredi e di materiale di proprietà del Comune non comporterà alcuna riduzione del canone di affitto, che rimane determinato sulla base dell'offerta formulata in sede di gara e riportato nell'art. 3 del presente contratto.

## **Art. 10 – Responsabilità - Polizze assicurative**

L'affittuario solleva l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità diretta od indiretta che possa derivare alle persone, animali o cose, conseguente e/o connessa allo svolgimento dell'attività di somministrazione, all'interno e all'esterno del locale affidato.

In particolare, l'affittuario assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di sinistro sia al personale addetto all'attività sia a terzi, che possa derivare per fatto proprio o dei propri dipendenti o collaboratori, nonché per ogni danno arrecato a beni pubblici e privati, intendendo il Comune di Vallefoglia escludere ogni propria responsabilità in merito.

L'affittuario, ha presentato le seguenti polizze assicurative della durata pari a quella del presente contratto ed eventuali proroghe:



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

- polizza globale fabbricati limitatamente al rischio di incendio, esplosione, fenomeno elettrico, per un massimale pari all'importo stimato per la ricostruzione a nuovo della struttura pari a € .....; stipulata in data \_\_\_\_\_ con la compagnia di assicurazione \_\_\_\_\_,
- polizza di Responsabilità Civile verso Terzi per euro 1.500.000,00 stipulata in data \_\_\_\_\_ con la compagnia di assicurazione \_\_\_\_\_,

## Art. 11 - Rispetto delle normative vigenti

Il gestore è tenuto a attuare e garantire congiuntamente all'inizio dell'attività di somministrazione presso i locali oggetto del contratto:

1. l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire il piano di evacuazione ed apporre idonea cartellonistica.
3. l'osservanza della normativa statale e regionale concernente l'igiene dei prodotti alimentari;
4. l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relative all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali.
5. l'osservanza di ogni altra norma o prescrizione per l'espletamento dell'attività

## Art. 12 – Garanzia

La ditta aggiudicataria dell'affitto ha presentato \_\_\_\_\_, per l'importo di euro \_\_\_\_\_ (pari a n. 3 mensilità di affitto) e per tutta la durata contrattuale quale risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

La suddetta garanzia, vincolata per tutta la durata del contratto, sarà a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, del puntuale pagamento dei canoni e dell'eventuale risarcimento dei danni.

Resta salvo per il Comune l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La ditta aggiudicataria del contratto ha presentato \_\_\_\_\_, per l'importo di euro \_\_\_\_\_, a garanzia dell'importo dei lavori di Manutenzione Straordinaria dichiarati in sede di gara, a garanzia dell'assolvimento delle obbligazioni contrattuali.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile,





# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione

La cauzione dovrà essere rinnovata prima della sua scadenza, in caso di rinnovo del contratto.

## **Art. 13 – Penali e cause di risoluzione**

Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, anche di un solo rateo del canone comporterà l'incameramento della cauzione definitiva e l'obbligo di sua reintegrazione fino a concorrenza dell'importo originario garantito per il quale la cauzione è stata costituita. L'eventuale reiterazione da parte dell'affittuario del mancato pagamento dei canoni mensili di affitto potrà determinare, a insindacabile giudizio del locatore, la risoluzione "ipso iure" del presente contratto per fatto e colpa dell'affittuario ai sensi dell'art. 1456 c.c., l'incameramento della cauzione definitiva e l'eventuale azione per risarcimento dei danni.

Ferme le ipotesi di risoluzione previste negli articoli che precedono, il contratto di affitto potrà risolversi di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. anche nelle seguenti ipotesi:

- revoca dell'aggiudicazione, nei casi previsti dal bando di gara o dalla legge;
- per inadempimenti rispetto a quanto previsto nel contratto di affitto;
- per perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività;
- per motivi di interesse pubblico;
- ogni altra ipotesi prevista dalla legge.

In ogni caso di revoca dell'aggiudicazione o di risoluzione del contratto per causa dell'affittuario, l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione definitiva, fatta salva ogni eventuale azione per il risarcimento dei maggiori danni patiti.

## **Art. 14 – Concorrenza**

L'affittuario acconsente che il Comune di Vallefoglia possa stipulare con altri soggetti all'interno del territorio comunale contratti aventi ad oggetto la concessione, con la presente forma giuridica o qualunque altra, di autorizzazioni per attività di somministrazione e bevande.

## **Art. 15 – Debiti relativi all'azienda affittata**

La cessazione a qualunque titolo del presente contratto di affitto di azienda non comporterà a carico della parte locatrice la responsabilità ex art. 2560 cod. civ. per i debiti contratti dalla parte conduttrice durante la gestione dell'azienda e comunque di quelli alla stessa riconducibili.

## **Art. 16 - Norme regolatrici**

Il presente contratto è regolato, oltre che dalle norme in esso espressamente contenute, dal bando di gara, dalle norme di legge e regolamento vigenti, nonché dalle disposizioni dettate e richiamate dall'art. 2562 del codice civile in materia di affitto di azienda.

## **Art. 17 - Spese**





# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

---

Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi del D.P.R. 131/1986 e s.m.i.

Tutte le spese, contrattuali, sono a carico dell'aggiudicatario mentre l'imposta di registro sarà suddivisa in parti uguali tra il Comune e l'aggiudicatario.

## **Art. 18 – Domicilio**

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 a lui affittati per tutta la durata contrattuale.

## **Art. 19 – Controversie**

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti per la interpretazione ed applicazione delle clausole della presente convenzione il Foro competente è quello di Pesaro

Fatto in duplice originale, letto, confermato e sottoscritto

Vallefoglia, li .....

Il locatore

L'affittuario

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si danno per espressamente approvate le clausole contrattuali di cui agli Art. 4 – Obblighi e divieti dell'affittuario - Art. 6 – Consegna dei locali - Art. 7 – Avviamento - Art. 8 – Oneri e manutenzione dei locali, impianti e attrezzature - Art. 10 – Responsabilità - Polizze assicurative - Art. 13 – Penali e cause di risoluzione - Art. 14 - Concorrenza - Art. 15 – Debiti relativi all'azienda affittata - Art. 17 – Spese.

Il locatore

L'affittuario

L'affittuario autorizza il trattamento dei propri dati personali ed in particolare dei dati sensibili, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, con l'intesa che gli stessi siano raccolti, detenuti, trattati e comunicati dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola in base agli obblighi previsti dalla normativa comunitaria, dalla legge, dai regolamenti e negli altri casi previsti dalla legge.

L'affittuario