

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SOVER PROVINCIA DI TRENTO

Rep. N. 44

CONTRATTO PER L'AFFITTO E GESTIONE DELL'ESERCIZIO PUBBLICO DI RISTORANTE- BAR - MONTE PAT.

L'anno duemilaquattordici il giorno venticinque del mese di febbraio, alle ore 15.00, nella residenza municipale di Sover .

Avanti a me Battisti dott. Oliviero, Segretario del Comune di Sover, autorizzato per legge, ai sensi dell'art. 39 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento dei Comuni della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L., a ricevere gli atti del Comune in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

1. Battisti Carlo, nato a Sover (Tn) il 03.08.1953, Sindaco del Comune di Sover, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto del Comune di Sover Ente Pubblico con sede a Sover (Tn) Piazza S. Lorenzo 12, codice fiscale 00371870221, in forza dello Statuto Comunale;

2. Todeschi Roberta, nata a Trento, il 01.11.1986, codice fiscale TDSRRT86T44L378N, residente a Sover (Tn), loc. Piazzoli n. 5, in possesso dei requisiti professionali e morali di cui all'art. 71 del Decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, nonché dei requisiti soggettivi di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 e quelli previsti dagli artt. 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

I comparenti, della cui identità e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Premesse:

-con deliberazione giunta n. 52 di data 16.05.2013, modificata poi dalla giunta n. 61 del 11.06.2013, si è stabilito di procedere all'affitto di azienda e gestione dell'esercizio pubblico di ristorante-bar - Baita Monte Pat, c.c. Sover, mediante asta pubblica da effettuarsi ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e dell'art. 10 del D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10 -40/leg., a favore del concorrente che

Roberta Todeschi



[Signature]
IL SINDACO
Carlo Battisti

[Signature]

avrà formulato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, per il periodo di sei anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto;

- con la medesima deliberazione è stato approvato lo schema di contratto e con avviso d'asta ed è stata indetta l'asta pubblica per il giorno 19.07.2013, presso gli uffici comunali, siti in Sover (Tn), Piazza S. Lorenzo n. 12, a mezzo di offerte, in aumento sul prezzo base d'asta di Euro 3.500,00 più IVA annuali;
- che le modalità della gara sono state stabilite nel citato avviso;
- che entro il termine fissato del 18.07.2013 nessuna offerta è pervenuta e quindi la gara è stata dichiarata deserta.

Successivamente con delibera giuntale n. 100 del 17.12.2013 si sono ceduti in affitto, i locali della p.ed. 730 e p.f. 5467/2 C.C. Sover denominato Baita Monte Pat per attività di ristorazione-bar, per la durata di anni sei dal 2014 (dal 01.04.2014) al 2019 (31.12.2019), con clausola di possibile proroga fino al massimo di anni 6 ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. 392/78 alla sig.ra Roberta Todeschi nata a Trento il 01.11.1986 e residente a Sover in loc. Piazzoli n. 5 c.f. TDSRRT86T44L378N e P. IVA 02308560222, come da offerta del 07.10.2013 n. 3708 e nel rispetto delle condizioni e modalità indicate nell'avviso di data 02.07.2013;

- che l'Amministrazione Comunale ha verificato i requisiti necessari ed indispensabili per procedere alla sottoscrizione del presente contratto.

Tutto ciò premesso, i convenuti mi hanno chiesto di assumere il seguente contratto:

ART. 1 - OGGETTO.

Il Comune di Sover, a mezzo del suo rappresentante, affitta alla Sig. ra Roberta Todeschi, che accetta e che di seguito sarà denominato "conduttore", la struttura relativa al pubblico esercizio di ristorante-bar presso l'edificio denominato Baita Monte Pat.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE.

Il contratto ha la durata di sei anni, decorrenti dal 01.04.2014 e con scadenza al 31.12.2019.

Roberta Todeschi



[Signature]

IL SINDACO
Carlo Battisti

Si intende fin d'ora che alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito nella disponibilità del Comune di Sover, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità del rinnovo tacito alla scadenza di cui sopra.

ART. 3 – USO DEI LOCALI ED ATTREZZATURE.

L'attività di pubblico esercizio di ristorante-bar dovrà essere svolta nell'ambito dei locali rappresentati nell'allegato "sub A", la cui consistenza ed ubicazione è nota alle parti e dei quali il Comune concede al conduttore l'uso per il periodo di validità del presente contratto unitamente alle attrezzature ivi collocate ed elencate nell'inventario che sarà predisposto prima della consegna dei locali.

Il conduttore si impegna ad utilizzare i vani e le attrezzature osservando la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli al Comune nelle medesime condizioni in cui sono stati presi in consegna, salvo il naturale deperimento per l'uso.

ART. 4 - DIRITTO DI RECESSO

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata r.r., con preavviso almeno di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 5 – INTROITI E CORRISPETTIVO.

Al conduttore spettano gli introiti che deriveranno dalla gestione delle attività oggetto del presente contratto. Il corrispettivo dovuto per la gestione dell'esercizio pubblico di ristorante-bar, viene stabilito in relazione all'offerta economica di data 07.10.2013, in euro 3.700,00 più IVA annuali.

Il canone sarà aggiornato annualmente, con comunicazione da parte dell'ufficio ragioneria del Comune di Sover, nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. In caso di forzata chiusura dell'esercizio, per cause non imputabili al conduttore, non sarà dovuto dallo stesso il compenso previsto in proporzione al periodo di inattività. Il corrispettivo deve essere corrisposto in unica rata entro il mese di novembre. Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il

Roberto Toffi



[Signature]
IL SINDACO
Carlo Battistini

[Signature]

pagamento della quota scaduta. In caso di ritardo nei pagamenti del canone, il conduttore dovrà corrispondere i relativi interessi al tasso legale.

ART. 6 - VERBALE DI CONSEGNA E RICONSEGNA.

Prima di dar corso all'occupazione dell'immobile e nei 15 giorni antecedenti alla scadenza del contratto di affitto e di concerto con un funzionario tecnico del Comune, dovranno essere stilati rispettivamente un verbale di consegna e riconsegna descriventi lo stato manutentivo dei luoghi e la compagine dei beni immobili concessi in uso.

Al termine dell'affittanza, i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali.

Il conduttore dovrà gestire lo stabile in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario, provvedendo al ripristino di tutti i beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza. A tale scopo l'Ufficio tecnico comunale sarà autorizzato una volta all'anno ad effettuare apposite verifiche alla struttura e agli arredi per controllare lo stato di buona conservazione.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE.

L'esercizio pubblico di ristorante-bar dovrà essere aperto per almeno sei giorni settimanali nel periodo dal 1° aprile al 30 ottobre di ogni anno. Essendo il complesso oggetto del contratto destinato a soddisfare esigenze della collettività, si precisa che i servizi igienici con punto di chiamata ubicati al piano terra, dovranno essere aperti tutto l'anno. Il conduttore deve mantenere sempre costantemente puliti e in perfetto ordine tali locali anche durante gli eventuali periodi di chiusura dell'esercizio. Il personale addetto al servizio di somministrazione dovrà essere in possesso dei requisiti di legge, dovrà essere decorosamente vestito e comportarsi col pubblico in modo irreprensibile. E' a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e lo sfalcio della pertinenza

Roberto Toleli



[Handwritten signature]

IL SINDACO
Carlo Battisti

[Handwritten signature]

della baita.

Il conduttore è responsabile del buon andamento dei servizi e del buon comportamento del personale che dovrà essere qualificato e sufficiente in rapporto all'utenza.

Il conduttore è tenuto ad esporre nei locali dell'esercizio il materiale pubblicitario informativo ed illustrativo attinente le iniziative culturali e turistiche proposte dalle amministrazioni pubbliche.

I locali di cui al presente contratto devono essere mantenuti costantemente in perfetto ordine e la pulizia dei medesimi compete esclusivamente al conduttore.

Il conduttore si impegna ad osservare le normative vigenti in materia di Lavoro e C.C.N.L. applicati ai dipendenti.

Si precisa che nei locali oggetto di concessione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

ART. 8 - ONERI IMPOSTI E OPERE DI MANUTENZIONE.

Il conduttore deve provvedere a propria cura e spese e senza alcun rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:

- a) alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto;
- b) al pagamento delle spese di riscaldamento, illuminazione, acqua ecc. nonché agli oneri di allacciamento alle reti e a quelli per eventuali potenziamenti e/o volturazioni dei relativi contratti nella misura in cui si rendessero necessari.

L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del rispetto delle presenti condizioni e in caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari mediante proprio personale addebitando gli oneri al conduttore. L'Amministrazione comunale provvederà a propria cura e spese alle opere di manutenzione straordinaria. In particolare il conduttore si impegna una volta all'anno ad effettuare lo svuotamento e pulizia della fossa imhoff a servizio della struttura, nonché il controllo e revisione del generatore ad ogni fine stagione. Di ciò l'Amministrazione può richiederne riscontro documentale.

Roberto Toppo



IL SINDACO
Carlo Toppo

[Signature]

ART. 9 - ADDIZIONI E MIGLIORIE.

Il conduttore, previo consenso scritto dall'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

ART. 10 - CESSIONE A TERZI.

Il conduttore potrà cedere a terzi la gestione dei servizi oggetto del presente atto solo dopo aver richiesto ed ottenuto esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e nel rispetto nelle normative di settore. Qualora l'Amministrazione comunale non formalizzi il provvedimento di diniego della cessione dei servizi del presente contratto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta presentata, la stessa si intenderà accolta. La cessione a terzi della gestione dei servizi di cui al presente contratto, in assenza della prescritta autorizzazione comunale, comporta l'automatica decadenza del presente contratto.

ART. 11 - CAUZIONE.

A titolo di cauzione definitiva il conduttore si impegna a produrre, prima della consegna dei locali, a favore dell'Amministrazione comunale polizza fidejussoria di € 10.000,00 e con scadenza coincidente con la riconsegna dello stabile, ad affittanza scaduta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento di danno, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al conduttore a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla scadenza del presente contratto, previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dello stabile affittato nel suo complesso, compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni immobili occorso al periodo di affittanza.

Roberto Tassi



IL SINDACO
Carlo Battisti

[Signature]

ART. 12 – RESPONSABILITA'.

Si da altresì atto che il conduttore essendo tenuto ad assicurare:

- a) l'immobile affittato contro i danni derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., (rischio locativo) con polizza primo rischio assoluto per un valore iniziale pari ad Euro 600.000,00;
 - b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) con polizza primo rischio assoluto per un valore di Euro 36.000,00;
 - c) la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per ogni persona danneggiata e euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per danni a cose di terzi;
- si impegna prima della consegna dei locali a depositato presso il Comune di Soverato copia delle polizze sopra citate.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività oggetto del presente contratto.

ART. 13 – RISOLUZIONE.

Il mancato pagamento dell'affitto alla scadenza prevista, con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 12, il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto e pattuito con il presente contratto, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

L'Amministrazione comunale per quanto previsto nell'enunciato sopra espresso, fisserà un termine massimo di 60 (sessanta) giorni entro cui il conduttore dovrà provvedere a rimuovere l'inadempienza, decorso inutilmente il quale, potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della controparte, applicando l'eventuale pregiudizio economico derivante all'Amministrazione per il danno subito.

ART. 14 – CONTENZIOSO.

Roberto Tosi



IL SINDACO
Carlo Biondi

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale ed il conduttore. Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte. Il conduttore dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del decreto legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito in legge 15 novembre 1993, n. 461.

ART. 15 – PENALI

L'Amministrazione comunale provvederà alla verifica del rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali, nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate:

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di euro 300,00, con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del dirigente mediante comunicazione al conduttore;
- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta, ovvero il ricorso a quanto previsto dall'art. 14.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente contratto sono poste a totale ed esclusivo carico del conduttore.

ART. 17 – RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto per la gestione delle relative attività, si rinvia alla vigente normativa in materia di igiene e sanità e a quanto indicato nella normativa di settore e precisamente:

- per l'attività di ristorante-bar si rinvia alla legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 e ss.mm. "Disciplina in materia di esercizi alberghieri e di somministrazione di alimenti e bevande" e relativo regolamento di esecuzione;
- per l'attività di affittacamere si rinvia alla legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e

Roberto Tardella



IL SINDACO
Carlo Battisti

[Signature]

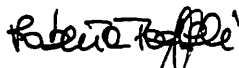
ss.mm. "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica" e relativo regolamento di esecuzione. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto d'appalto si rinvia a quanto previsto dal codice civile, dagli usi e dalle consuetudini locali.

ART. 18 – ALLEGATI.

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- sub A) planimetria dei locali relativi all'attività di ristorante-bar;

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermato e sottoscritto insieme con me ed in mia presenza.

Sig. ra TODESCHI ROBERTA: 

IL SINDACO – Sig. BATTISTI CARLO: 

L'UFFICIALE ROGANTE – Sig. BATTISTI dott. OLIVIERO 

