



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

### ALLEGATO B

#### **PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI PER AFFITTO D'AZIENDA BAR PROMEGHIN**

##### **OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune di San Lorenzo Dorsino affida in gestione l'esercizio del bar situato in loc. Promeghin (sub. 1 p.ed. 921 in C.C. San Lorenzo) nella forma del contratto d'affitto d'azienda.

Il Gestore dovrà gestire l'azienda senza modificarne la destinazione attuale, con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'esercizio ha una superficie come di seguito descritta:

mq. 90,00 ca.	bar
mq. 1,90 ca.	retro-bar
mq. 9,00 ca.	cucinino
mq. 27,00 ca.	deposito
mq. 10,70 ca.	servizi igienici

e andito esterno, per un totale di ca mq. 138,60

come da planimetria allegata (all. 1) al bando di gara mediante confronto concorrenziale per procedere all'affitto d'azienda del bar Promeghin dd. \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_.

##### **DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto d'affitto d'azienda è determinata in anni 4 (quattro) con decorrenza a far data dalla sottoscrizione del contratto stesso con possibilità per entrambe le parti di recesso anticipato dopo anni uno da comunicare attraverso lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inoltrare sei mesi prima della scadenza annuale. Ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L.P. 23/1990 sono esclusi il rinnovo e la proroga taciti.

Le parti, con almeno tre mesi di anticipo sulla data di scadenza del contratto, potranno pattuire una proroga per un periodo massimo di ulteriori quattro anni e alle condizioni contrattuali migliorative per il Comune di San Lorenzo Dorsino da concordarsi.

La consegna dell'azienda avverrà subito dopo la stipulazione del contratto e comunque non prima del 01.07.2016, fatto salvo l'eventuale diverso accordo tra le parti.

##### **MODALITA' DELLA GESTIONE**

Obblighi del gestore:

A) apertura del bar dal 1° maggio al 30 settembre e per il periodo natalizio dal 23 dicembre al 6 gennaio secondo gli orari stabiliti dall'Amministrazione comunale come segue: dalle 8:30 alle 22:00 (posticipabile fino alle ore 02.00 a discrezione del gestore o fino ad altro orario previa autorizzazione del Comune da richiedere almeno 7 giorni prima).



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Si precisa che in tali periodi non potranno essere concessi né autorizzati giorni di chiusura; potrà essere autorizzato il giorno di chiusura settimanale a richiesta solo nel periodo 1° maggio – 15 giugno e 15 settembre – 30 settembre.

All'infuori dei periodi sopra indicati l'apertura del bar sarà lasciata libera a discrezione del soggetto aggiudicatario il quale potrà decidere sia l'apertura che la chiusura del locale.

In occasione di manifestazioni scolastiche, sportive o ricreative organizzate dalla stessa amministrazione ovvero da parte delle associazioni operanti sul territorio comunale da effettuarsi in orari diversi da quelli di apertura, sopra citati, il gestore in accordo con le varie associazioni medesime, si impegna ad assicurare l'apertura del bar, previa comunicazione del giorno programmato. In ogni caso le parti si riservano di modificare tali orari in base all'effettiva richiesta del servizio.

B) controllo dei livelli del G.P.L. presente nell'apposito bombolone e segnalazione al Comune di San Lorenzo Dorsino almeno 10 giorni prima dell'esaurimento del gas per procedere alla fornitura, eventuali scoperti dovuti all'omessa segnalazione saranno imputati al gestore;

C) irrigazione del campo da calcio regolamentare, previo accordo con la ditta incaricata dal Comune del lavoro di sfalcio del verde del parco pubblico di Promeghin;

D) svuotamento dei cestini della raccolta dei rifiuti e raccolta delle varie cartacce presenti nel parco di Promeghin e relative strutture sportive per tutta la durata del contratto (anche quando il bar è chiuso); tali rifiuti raccolti in appositi sacchi dovranno essere conferiti in luogo idoneo previo accordo con la squadra degli operai comunali;

E) ricezione e coordinamento delle prenotazioni delle seguenti strutture:

- campetto in erba sintetica;

- campetto da beach volley;

in modo da garantire il loro corretto utilizzo e incassarne i corrispettivi, stabiliti dall'Amministrazione comunale, che poi devolverà alla stessa attraverso idonee modalità e procedure, che verranno adeguatamente comunicate;

Consegnerà le chiavi nei tempi e nei modi concordati e richiesti dall'Amministrazione comunale, ogni qualvolta si renda necessario, della Tensostruttura e dei relativi servizi/spogliatoi nonché del campo da calcio e dei relativi spogliatoi.

Il Gestore potrà usufruire direttamente delle stesse senza devolverne i corrispettivi al Comune per un monte ore annuo di 70 ore per l'organizzazione di tornei, ecc. purché idonei a fungere da elemento aggregatore per il centro sportivo.

La determinazione delle tariffe per l'utilizzo delle strutture è effettuata con idoneo provvedimento dall'Amministrazione comunale.

F) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod. Civ.;

G) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod. Civ.

La violazione delle condizioni sopra elencate sarà considerata dal Comune di San Lorenzo Dorsino quale grave inadempimento del contratto di affitto d'azienda e potrà comportare la risoluzione d'ufficio del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 27 della L.P. 23/1990, fermo restando quanto previsto in materia dal Codice Civile;

H) divieto assoluto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del R.D. 773/1931 (c.d. "slot machine").



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

L'installazione di ogni e qualsiasi arredo o di giochi, radio, tv e apparecchiature per la diffusione di musica o messaggi e cartellonistica pubblicitaria dovranno essere sempre preventivamente richieste in forma scritta e autorizzate dal Comune di San Lorenzo Dorsino. Eventuali emissioni sonore non dovranno disturbare la normale utenza della Piscina comunale ed i fruitori del Parco di Promeghin.

I) Il gestore è tenuto a programmare annualmente almeno 3 iniziative di intrattenimento attraverso l'organizzazione di eventi piuttosto che di serate musicali e/o danzanti o ancora di iniziative culturali, promozionali o di presentazione e degustazione di prodotti tipici.

Eventuali oneri fiscali e contestazioni di legge in merito alla gestione, ed altri gravami di qualunque natura e da qualsivoglia autorità provengano relativamente alla conduzione, saranno a totale ed esclusivo carico del Gestore.

Il Gestore adotterà tutti quei provvedimenti e quelle precauzioni utili a scoraggiare la frequentazione del bar da parte di clientela che può turbare l'ordine pubblico, attivandosi immediatamente, se del caso, con la pubblica autorità.

### GESTIONE DEL PERSONALE

Il Gestore dovrà accertare che il personale, da lui impiegato e/o assunto, dia garanzie in ordine a moralità e buon comportamento, osservando e rispettando le buone norme di educazione. Il Gestore è tenuto ad applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria, nonché ad adempiere gli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi, sollevando il Comune da ogni responsabilità in merito.

Il Gestore è impegnato all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni, oltreché del contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, anche delle leggi e dei regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. Il personale impiegato dovrà essere in regola con tutte le norme sanitarie.

Il Gestore solleva il Comune 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.

È espressamente escluso ogni rapporto di impiego nei confronti del Comune delle persone che attenderanno materialmente alla gestione, come è escluso ogni diritto delle stesse a percepire e maturare stipendi o indennità di qualsiasi tipo ed ogni altro compenso che possa assumere la fisionomia di stipendio.

È altresì espressamente esclusa a carico del Comune nei riguardi di dette persone ogni forma di assicurazione per infortuni, malattie professionali, invalidità, pensioni e simili.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici competenti, atti ad accertare l'idoneità del personale, il rispetto degli obblighi contrattuali, l'osservanza delle disposizioni e delle normative, la regolare tenuta e il corretto utilizzo dei locali, degli impianti e degli arredi, nonché la regolare conduzione dell'esercizio.



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

### GARANZIE

A titolo di garanzia per il pieno adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Gestore presta cauzione, a mezzo di \_\_\_\_\_ nell'importo di € \_\_\_\_\_,00.= (diconsi Euro \_\_\_\_\_/00), con scadenza \_\_\_\_\_, pari al canone di due annualità d'affitto, compresa I.V.A., maggiorato del 25%.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato, parzialmente o interamente, dal Comune nei casi previsti a semplice richiesta scritta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Nel caso dovessero essere applicate tasse, imposte, tributi o altro, in relazione alla gestione del bar o sugli utili derivanti, tali oneri saranno di esclusiva competenza del Gestore.

A tal fine il deposito cauzionale di cui sopra verrà trattenuto fino al momento in cui tutte le eventuali pendenze saranno definite, ivi comprese quelle tributarie e/o vertenze legali, anche oltre l'eventuale scadenza contrattuale. Esso sarà svincolato e restituito al netto di eventuali importi che dovranno essere eventualmente trattenuti dal Comune al termine del contratto.

Il Gestore ha provveduto, al fine di esentare l'Amministrazione comunale di ogni e qualsivoglia responsabilità, alla stipulazione di una polizza assicurativa di responsabilità civile (RCT) e incendio con massimale un massimale di almeno 250.000,00 €, e copia della stessa è stata ivi depositata.

Alla fine dell'affitto d'azienda le strutture, i mobili e le attrezzature dovranno essere riconsegnate al proprietario nelle stesse condizioni in cui vengono affidate salvo il normale deperimento d'uso.

Lo stato delle strutture e delle attrezzature concesse sarà verificato all'inizio e alla conclusione della stessa: di tale verifica sarà redatto apposito verbale da parte del Servizio Tecnico Sovracomunale.

### CORRISPETTIVO

Il corrispettivo annuo dovuto dal Gestore al Comune è determinato in € \_\_\_\_\_.= (\_\_\_\_\_ /00) + I.V.A. per Legge, come da offerta presentata in sede di gara, che sarà soggetto all'automatico adeguamento annuale in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente; **oltre a ciò è dovuto il rimborso delle spese per la fornitura dell'energia elettrica e del G.P.L. (indispensabile per il funzionamento della caldaia termo- idrosanitaria) come calcolate annualmente dal Comune** in base alla lettura dei contatori e quindi del reale consumo. Il Gestore avrà l'obbligo del controllo dei livelli del G.P.L. con segnalazione al Comune almeno 10 giorni prima l'esaurimento del gas per procedere alla fornitura, eventuali scoperti dovuti all'omessa segnalazione saranno imputati al Gestore. **Sarà inoltre a carico del gestore attivare l'utenza per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'eventuale telefono, nonché la TARI.**

L'affittuario non ha diritto a richiedere a fine locazione nessun indennizzo per avviamento.

Il corrispettivo dovuto dovrà essere pagato direttamente al Tesoriere del Comune.

Il pagamento del corrispettivo annuo dovrà essere effettuato:

- la prima rata (pari al 50% dell'importo del canone annuo) alla firma del contratto e per gli



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

anni successivi entro il 30 settembre di ogni anno;

- la seconda rata (pari al 50% dell'importo del canone annuo) entro il 31 marzo di ogni anno.

Il Gestore 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 all'art. "Penalità applicabili".

Al termine della gestione il Gestore non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità e compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.

Il corrispettivo per la gestione della struttura, determinato anche in ragione degli impianti esistenti, nel caso di inagibilità per qualsiasi causa di uno di essi compresa la piscina, potrà essere concordemente rideterminato dalle parti e fatto oggetto di apposito atto deliberativo giuntale.

L'acquisto di eventuali arredi ed utensili ed eventuali interventi manutentivi, che dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dall'Amministrazione comunale, potrà essere detratto, al netto dell'I.V.A. dal corrispettivo.

### PULIZIA, MANUTENZIONE E OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore dovrà riservare gratuitamente le strutture esterne di pertinenza del bar per attività di animazione secondo un programma di attività ed indicazioni da parte dell'APT, della Pro Loco e dell'Amministrazione comunale.

Al gestore è fatto altresì obbligo di completare il perfezionamento della pratica inerente il rilascio della licenza del bar.

Il Gestore si impegna a consegnare le chiavi degli spogliatoi e del campo da calcio regolamentare alle squadre sportive che verranno indicate dall'Amministrazione comunale. Sarà inoltre a carico del Gestore la manutenzione ordinaria del fabbricato, delle macchine e delle attrezzature, mentre a quella straordinaria provvederà il Comune.

Il gestore si farà carico di segnalare all'Amministrazione comunale disfunzioni che si dovessero determinare sia nei locali che nelle strutture assegnate ed in quelle attigue.

È altresì obbligo del Gestore provvedere senza corrispettivo ai lavori di manutenzione ordinaria del bar, alla pulizia e manutenzione ordinaria dei servizi igienici destinati al tendone (nonché all'apertura degli stessi durante le manifestazioni) ed il mantenimento ordinato di questi nonché la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico.

### RESPONSABILITÀ

Il Comune non potrà in alcun modo essere considerato depositario di mobili, macchine, attrezzature, suppellettili, provviste, materiali in genere che in qualsiasi momento si trovino nella struttura, per cui solo al Gestore spetterà la loro custodia e conservazione, restando così il Comune sollevato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

Il Gestore sarà inoltre responsabile di tutti i danni che per fatto proprio, dei familiari o del personale dipendente potranno derivare al compendio oggetto del contratto, nonché a persone o a beni mobili ed immobili in relazione alla gestione della struttura.



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

### INTERRUZIONE DELLA GESTIONE

Ove la gestione dovesse interrompersi o cessare durante il periodo contrattuale per una qualsiasi causa imputabile al Comune, il Comune stesso sarà tenuto a rimborsare al Gestore il rateo dell'affitto corrisposto in proporzione ai giorni di gestione non fruiti, senza diritto ad alcuna pretesa da parte del Gestore per risarcimento di danni od altro, oltre al relativo deposito cauzionale.

Ove il contratto dovesse risolversi per colpa, dolo o grave inadempienza del Gestore, il Comune è autorizzato a trattenere il rateo della somma relativa ai giorni di gestione non fruiti nonché, a titolo di risarcimento dei danni, a rivalersi sul deposito cauzionale riservandosi la facoltà di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

### CESSAZIONE O ABBANDONO DELLA GESTIONE

Il Gestore non potrà abbandonare il servizio se non per giustificato motivo e dopo accettazione da parte del Comune, comunque con preavviso di almeno trenta giorni, salvo causa di forza maggiore, dalla data di ricevimento dell'avviso della raccomandata postale.

### NORME IGIENICO-SANITARIE

La gestione sarà subordinata all'acquisizione da parte del Gestore delle necessarie autorizzazioni e lo stesso sarà tenuto all'osservanza di tutte le norme igienico-sanitarie previste per l'esercizio dell'attività di somministrazione di bevande ed alimenti, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze.

La pulizia dell'ambiente dovrà essere scrupolosamente e costantemente garantita, in particolare i servizi igienici dovranno essere puliti ogni qual volta sia necessario.

Per l'accertata e recidiva trasgressione delle norme previste dal presente articolo e delle disposizioni impartite, il Comune si riserva la possibilità di risolvere unilateralmente ed insindacabilmente il rapporto contrattuale con effetto immediato.

### DIVIETO DI CESSIONE

La gestione della struttura non potrà essere per alcun motivo e nemmeno in parte ceduta o subaffittata.

### CONTROLLI-INADEMPIMENTI-CONTROVERSIE

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli sulle modalità di gestione della struttura, in particolare sul rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia e delle indicazioni date dall'Amministrazione in applicazione a quanto indicato nel presente contratto.

### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La ripetuta e grave inosservanza da parte del gestore dei propri obblighi contrattuali comporterà per il Comune la facoltà di risolvere immediatamente il contratto, salvo sempre il diritto ad ottenere il risarcimento dei danni derivanti dall'anticipata risoluzione del rapporto.



## COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Entrambe le parti potranno recedere anticipatamente dopo anni uno comunicandolo attraverso lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inoltrare sei mesi prima della scadenza annuale. Sono esclusi il rinnovo o la proroga taciti.

### PENALITA' APPLICABILI

Il mancato pagamento, per qualsiasi causa o motivo, anche di una sola rata del canone di affitto decorso il termine massimo di tolleranza di giorni venti dalla convenuta scadenza costituisce inadempimento contrattuale. Il Comune potrà pertanto costituire in mora il Gestore, intimandogli il pagamento di quanto dovuto entro termine fisso comunque non inferiore a giorni quindici. Decorso inutilmente tale termine, il contratto si intenderà risolto per inadempimento del Gestore. In questo caso si avrà la perdita, per risarcimento danni, del deposito cauzionale, salva la facoltà, attribuita al Comune, di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

In questo caso, sarà inibito al personale del Gestore l'ingresso nei locali dell'esercizio, con cessazione immediata della continuazione di gestione, senza preavviso e senza risarcimento.

Qualora venissero rilevati degli inadempimenti alle disposizioni previste dal presente contratto e alle indicazioni dell'Amministrazione comunale potrà essere addebitata al Gestore una penalità variabile da un minimo di € 50,00.= ad un massimo di € 250,00.=.

Le controversie non risolte pacificamente tra le parti saranno di competenza del Foro di Trento.

### RIFERIMENTI AD ALTRE NORME

Per quanto non previsto dal contratto d'affitto d'azienda le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile, delle leggi vigenti e delle consuetudini in materia.

### SPESE CONTRATTUALI, ONERI FISCALI E REGISTRAZIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto d'affitto d'azienda, nessuna esclusa, sono a carico del Gestore. Sono altresì a carico del Gestore 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.