



ALLEGATO "B":

**BOZZA ARTICOLATO CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DEL BAR RISTORANTE
SITO NEI LOCALI DEL BOCCIODROMO COMUNALE**

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

ART. 1 (Oggetto)

- 1) Oggetto del presente contratto è l'affitto di azienda costituita dall'esercizio pubblico annesso all'edificio comunale denominato "Bocciodromo", sito in rue Trois Villages 9, nel Comune di Brusson, e censito al catasto urbano del Comune stesso.
- 2) Il complesso di beni a servizio dell'azienda è formato da
 - a) Centrale termica con accesso attraverso i locali destinati a sede dei Vigili del Fuoco Volontari;
 - b) Piano terra: Bar – Ristorante, cucina, deposito annesso alla cucina, ripostiglio (WC per personale), gruppo servizi igienici suddivisi: maschi, femmine e disabili e terrazzo annesso;
 - c) Piano primo: alloggio composto da: 1 bagno, 2 camere da letto, di cui una con annesso deposito, una cucina, un soggiorno e corridoio. Sono presenti inoltre due locali che, a scelta dell'interessato e a sue spese, possono essere destinati alternativamente a locali deposito attrezzature varie o, previa opportuna pratica presso la competente AUSL a deposito alimenti.
- 3) La gestione imprenditoriale dell'azienda è effettuata nell'interesse e a rischio dell'affittuario.

ART. 2 (Durata)

- 1) Il presente contratto ha la durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal 01/06/2015.
- 2) Non è ammesso il rinnovo tacito del contratto.
- 3) Alla data di scadenza del contratto l'affittuario dovrà provvedere la riconsegna dell'azienda. A tale proposito la conduttrice autorizza fin da ora il locatore a prendere materialmente possesso dell'edificio in cui si svolge l'attività aziendale. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda dopo la scadenza del contratto la conduttrice sarà tenuta a versare una penale di € 500,00.
- 4) Alla scadenza il contratto potrà essere consensualmente rinnovato per ulteriori quattro anni, con decisione da assumersi di comune accordo e formalmente, **almeno sei mesi prima della scadenza naturale del contratto**, a meno che, nel corso della gestione precedente, la conduttrice abbia adottato un orario di apertura inferiore alle otto ore giornaliere (tenuto conto del riposo settimanale), o abbia chiuso per ferie nei periodi dal 1/12 al 30/04 oppure dal 15/6 al 15/9, o non abbia rispettato tutte le clausole previste contrattualmente.



ART. 3 (Canone)

- 1) Il canone annuo è convenuto in €....., oltre gli oneri I.V.A. del 22%, o dell'aliquota in vigore pro tempore;
- 2) Il pagamento del canone a carico dell'affittuario, in rate mensili posticipate di €....., è da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro dieci giorni dall'inizio di ogni mese.

ART. 4 (Aggiornamento del canone)

- 1) Il canone è aggiornato annualmente, dopo il primo anno, in misura pari al 100% dell'aumento dei numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT.

ART. 5 (Oneri dell'affittuario)

- 1) L'aggiudicatario, prima dell'inizio dell'attività, e comunque entro 60 gg. dall'aggiudicazione della gara, dovrà presentare, allo Sportello Unico degli Enti Locali (SUEL), apposita segnalazione telematica certificata di avvio attività.
- 2) A carico dell'affittuario sono tutte le spese per l'attività aziendale, nessuna esclusa.
- 3) A carico dell'affittuario sono poste tutte le spese inerenti ad interventi e riparazioni di manutenzione ordinaria, sia sui beni mobili che sugli immobili.
- 4) L'affittuario dovrà avvisare tempestivamente, con raccomandata A.R., telegramma, fax, e-mail il Comune di Brusson per interventi di manutenzione straordinaria su mobili, immobili ed attrezzature che si rendessero necessari, e che sono a carico del Comune stesso.
- 5) E fatto divieto all'affittuario di apportare qualsiasi innovazione e modificazione, sia all'interno che all'esterno dello stabile, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale, in ogni caso le nuove opere, i miglioramenti, i mutamenti eseguiti dalla conduttrice relativi ai beni immobili, agli impianti fissi, ai mobili, attrezzature ed arredi, anche se autorizzati non potranno essere oggetto di rimborso o indennizzo, salvo diverso accordo scritto da stipularsi di volta in volta.
- 6) E fatto divieto all'affittuario ad adibire i locali destinati ad alloggio ad uso diverso da quello cui sono destinati.
- 7) L'affittuario dovrà provvedere alla pulizia delle parti di competenza interne ed esterne, compresa l'asportazione della neve.
- 8) Le spese di riscaldamento sono poste a carico dell'affittuario per quanto di competenza. L'affittuario dovrà provvedere alla tenuta e manutenzione della Centrale termica alimentata a gasolio e dovrà provvedere alla nomina del terzo responsabile a propria cura e spese. Si precisa che la fornitura del gasolio viene effettuata dall'Amministrazione comunale che determina la ripartizione delle spese sulla base dei consumi rilevati da appositi contatori.
- 9) I contratti per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua potabile, rifiuti, abbonamenti televisivi e radiofonici e telefono devono essere tutti intestati all'affittuario e le relative spese sono a carico dello stesso. L'affittuario si fa carico del pagamento di tutte le tasse e tributi posti a carico dell'azienda. In caso di manifestazioni, organizzate nella restante parte della



struttura (Bocciodromo e locali annessi, squash), si concorderà di comune accordo, con l'affittuario.

- 10) L'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature.
- 11) L'affittuario è autorizzato a porre all'esterno della struttura, in prossimità dell'ingresso, un'insegna del locale la cui tipologia e dimensioni sono da autorizzarsi dal Comune.

ART. 6 (Diritti del Locatore)

- 1) Il locatore, in persona del suo legale rappresentante, ovvero di un suo delegato, ha facoltà di accedere ai locali, nell'orario di apertura, previo preavviso scritto di almeno 1 giorno.
- 2) Qualora la conduttrice abbandonasse l'attività senza alcun plausibile motivo, si rendesse irreperibile e non consegnasse le chiavi dell'edificio, il locatore è autorizzato a rimuovere le serrature esistenti ed a prendere possesso dei locali. In tale eventualità il locatore provvederà a documentare lo stato dei medesimi, controllare l'esistenza sia dei beni propri che dell'affittuario e di questi ultimi ne garantirà la custodia per un periodo massimo di sei mesi; trascorso tale periodo senza che l'affittuario reclami i suoi beni o li ritiri, diverranno automaticamente di proprietà del locatore.

ART. 7 (Subaffitto)

- 1) E' vietato il subaffitto e il comodato, anche parziale, dell'azienda.
- 2) È vietato modificarne la destinazione, In particolare l'affittuario dovrà svolgere l'attività nel rispetto di tutte le norme in materia e nel modo più confacente alla destinazione dell'Azienda stessa.
- 3) Il titolare dell'esercizio, deve gestire direttamente l'azienda anche con l'aiuto di eventuali collaboratori o dipendenti.

ART. 8 (Avviamento)

- 1) Nulla è dovuto a titolo di avviamento tra le parti, né all'inizio del rapporto contrattuale, né alla sua scadenza naturale od anticipata.

ART. 9 (Rescissione)

- 1) La mancata presentazione al SUEL della segnalazione di cui all'art. 5 comma 1) entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione della presente gara, comporta l'immediata rescissione del contratto.
- 2) La mancata apertura, anche parziale della struttura per almeno duecentocinquanta giorni all'anno comporta la rescissione del contratto. Si precisa che nei 250 (duecentocinquanta) giorni sono compresi i giorni di chiusura settimanale. I giorni ed i periodi di chiusura al



pubblico dell'azienda devono essere sempre preventivamente comunicati per iscritto al Comune.

- 3) Gravi inadempienze in tema di igiene degli alimenti, di sicurezza sui luoghi di lavoro o di ordine pubblico, accertate dalle autorità competenti, possono comportare la rescissione anticipata del contratto a giudizio insindacabile della Giunta Comunale.
- 4) La mancata stipula, mantenimento e aggiornamento delle polizze assicurative incendi e responsabilità civile verso terzi, comportano la rescissione del contratto.
- 5) Il fallimento dell'imprenditore-affittuario comporta l'immediata rescissione del contratto.
- 6) Il contratto può anche essere rescisso per l'abuso che faccia l'affittuario del suo diritto, alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni.
- 7) Il mancato pagamento di tre canoni consecutivi o come sommatoria di più periodi comporta la rescissione del contratto.
- 8) Nulla è dovuto a titolo di indennizzo o altro titolo all'affittuario in caso di rescissione del contratto.

ART. 10 (Accordo di voltura)

- 1) L'affittuario, allo scadere del contratto o al suo termine anticipato, dovuto a qualunque causa, ha l'obbligo di rinunciare presentando l'apposita segnalazione allo Sportello Unico degli Enti Locali.

ART. 11 (Recesso)

- 1) L'affittuario può recedere anticipatamente dal contratto mediante preavviso di sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. L'affitto mensile dovrà comunque essere corrisposto per tale periodo.

ART. 12 (Incremento ai beni in inventario)

- 1) Tutti i beni acquistati dall'affittuario restano di proprietà dello stesso e, allo scadere del contratto, possono essere acquistati dal Comune al prezzo di costo, detratte le quote di ammortamento maturate, oppure ritirati dall'affittuario.
- 2) Tutti i beni acquistati dall'affittuario in sostituzione di quelli deteriorati, di proprietà del Comune, restano all'azienda senza diritto per l'affittuario a rimborsi o indennizzi.

ART. 13 (Restituzione dell'azienda locata)

- 1) Si applica l'articolo 1590 del Codice Civile.
- 2) L'Ente proprietario non accetta in restituzione le scorte e non si fa carico del personale assunto dall'affittuario.
- 3) Allo scadere del rapporto contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati al Comune nello stato in cui erano al momento dell'aggiudicazione, e vale a dire puliti e tinteggiati di fresco.



- 4) Al termine del contratto di affitto di azienda i fondi vivi residui rimarranno a favore dell'affittuario.

ART. 14 (Debiti contratti)

- 1) La cessazione dell'affitto d'azienda non comporta a carico del proprietario concedente la responsabilità ex art. 2560 del Codice Civile per i debiti contratti dall'affittuario durante la gestione dell'azienda.
- 2) Il proprietario concedente non succede nei contratti stipulati dall'affittuario e non ancora interamente eseguiti.

ART. 15 (Cauzione)

- 1) A titolo di garanzia degli obblighi posti a carico dell'affittuario, tra cui la tinteggiatura dei locali al termine della gestione, lo stesso costituisce un deposito cauzionale o attiva polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'importo pari ad un canone semestrale, IVA esclusa, da presentare per la stipula del contratto.

ART. 16 (Coperture assicurative)

- 1) L'affittuario al momento della stipula del contratto, viene costituito custode dei beni locati e si obbliga a stipulare, mantenere ed adeguare a sue spese le polizze di assicurazione incendi e responsabilità civile per la copertura di danni a terzi. Copia delle polizze e delle quietanze di versamento dovranno essere esibite al locatore su sua richiesta.

ART. 17 (Costi contrattuali)

- 2) Tutti i costi relativi alla stipula del contratto sono a carico dell'affittuario, quali l'imposta di bollo, l'imposta di registro, i diritti di segreteria.

ART. 18 (Controversie)

- 1) Le controversie che potrebbero insorgere in relazione al contratto, e che per legge non siano inderogabilmente riservate al giudizio dell'Autorità Giudiziaria, saranno decise dal Servizio Conciliazione della Camera di Commercio della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

ART. 19 (Precisioni finali)

- 1) Il locatore è soggetto IVA per la presente transazione identificato con P.I. 00100690072 e pertanto i canoni sono assoggettati ad Imposta sul Valore Aggiunto.
- 2) Il canone di locazione è riferito alla sola Azienda. Tutti i beni immobili oggetto del contratto sono concessi in comodato d'uso gratuito.