

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PORLEZZA
(Provincia di Como)

Rep. n.

S C H E M A

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA PER LA GESTIONE DEL BAR-
CAFFETTIERIA DI PROPRIETA' COMUNALE ALL'INTERNO DEL
CHIOSCO SITO IN PROSSIMITA' DELL'ATTRACCO BATTELLI DI LINEA –
(Lungo Lago Matteotti).**

L'anno duemiladieci, il giorno __ del mese di __, in Porlezza, nella residenza comunale.

Davanti a me Dott....., Ufficiale Rogante del Comune di Porlezza, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lettera c) del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i sigg.ri:

1), nat a _____ il _____, nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settoredel Comune di Porlezza, domiciliato per la carica in Via Garibaldi n.66, il quale interviene ed agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Porlezza (codice fiscale n.00542250139) ai sensi dell'art. 107, comma 3 – lettera c) del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, Decreto Lgs. 18/8/2000, n. 267, di seguito denominato "Concedente";

2) Sig.natoe residente in....., codice fiscale, titolare della ditta individuale con sede in via n., P.IVA / nella sua qualità di legale rappresentante della Società con sede in Via, n. P.IVAdi seguito per brevità denominato

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

“Affittuario”,

Della identità e piena capacità delle parti sopra costituite io Ufficiale rogante sono personalmente certo;

Espressamente e spontaneamente le parti rinunciano, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Concedente ha la disponibilità dei locali situati nel chiosco sito in prossimità dell'attracco dei battelli di linea e delle aree adiacenti in Porlezza, Lungo Lago Matteotti, come evidenziato nella planimetria allegata (**allegato 1**);
- che il Concedente ha attivato, con propria licenza, all'interno della struttura, un servizio di somministrazione alimenti e bevande (bar-caffetteria);
- che il Concedente, intende concedere mediante contratto d'affitto d'azienda, la gestione del bar in oggetto, secondo le direttive contenute nella deliberazione della Giunta Comunale n. -- in data --, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, nonché secondo gli atti, inerenti l'indizione della gara, approvati con determinazione n. del ;
- che, a seguito di esperimento di procedura aperta, indetta con determinazione n. -- in data --, il cui verbale è stato approvato con determinazione n. in data , è stata individuata la Ditta sopra generalizzata, quale aggiudicataria del contratto di affitto di azienda in oggetto;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Concedente affida in gestione all’Affittuario, che accetta, l’esercizio del bar, situato all’interno del chiosco sito presso l’attracco dei battelli di linea, Lungo Lago Matteotti, nella forma del contratto d'affitto d'azienda.

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

L'esercizio è individuato nella planimetria (**allegato 1**). Tali spazi sono indicativi, non a uso esclusivo, e non recintabili. Ogni allestimento di questo spazio dovrà essere approvato dalla Giunta comunale.

I servizi igienici, di pertinenza del bar, sono da considerarsi di uso pubblico e nei giorni di mercato o di altre manifestazioni, ne deve essere garantita l'apertura, la pulizia e la chiusura anche a prescindere dall'effettiva apertura del bar e sono individuati in planimetria (**allegato 1**).

L'affitto della azienda s'intende accordata sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e di quanto contemplato nel presente contratto.

Art. 2 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto d'affitto d'azienda è determinato in anni 3 (tre) e mesi 5 (cinque), con decorrenza a far data dal e fino al, con possibilità di rinnovo per anni 4.

Il rinnovo contrattuale, previa richiesta al Concedente, dovrà essere comunicato dall'Affittuario con almeno 3 (tre) mesi di anticipo sul termine di scadenza; è tuttavia escluso il rinnovo o la proroga tacita.

L'Affittuario, a sua volta, ha la facoltà di comunicare nel medesimo termine la propria volontà di non proseguire il contratto d'affitto d'azienda oltre la scadenza del contratto.

In mancanza di rinnovo il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del Concedente.

Il Concedente, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, in qualsiasi momento e con il preavviso di mesi 6 (sei).

Il Concedente, per motivi collegati alla corretta gestione del pubblico esercizio ed all'esatto adempimento dei compiti affidati, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, in qualsiasi momento e con il preavviso di mesi 3 (tre), qualora siano state notificate almeno due violazioni di norme relative alla corretta gestione del pubblico esercizio o per gravi e reiterati inadempimenti delle condizioni contrattuali come indicato all'art. 13) e siano state respinte eventuali giustificazioni addotte.

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

Art. 3 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, l’Affittuario ha costituito, la prescritta cauzione definitiva a mezzo di _____, per l’importo di euro=, che rimane depositata agli atti dell’Ufficio Segreteria, Servizio contratti.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato, parzialmente o interamente, dal Concedente, nei casi previsti dal comma 2 dell’art. 7 (INTERRUZIONE DELLA GESTIONE) e dell’art. 13 (PENALITA’), a semplice richiesta scritta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

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, anche oltre l’eventuale scadenza contrattuale.

Art. 4 – CANONE DI AFFITTO

Il Concessionario si impegna a pagare i corrispettivi pattuiti come da offerta presentata in sede di gara, pari a euro.....= (euro/00) annui, oltre I.V.A. come per legge.

Il canone sarà soggetto all’automatico adeguamento annuale dell’indice ISTAT nella misura del 100% con decorrenza dal mese di stipula del contratto.

Art. 5 – PAGAMENTO DEI CANONI

I canoni dovranno essere versati in rate trimestrali anticipate al Concedente, entro il giorno 5 del mese di riferimento, direttamente alla propria sede o mediante accredito sul c/c bancario indicato sulla fattura stessa. Quanto al primo trimestre, l’affittuario trasferisce la somma pari ad € alla sottoscrizione del presente contratto.

L’Affittuario 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 ai commi 1 e 3 dell’art. 13 (PENALITA’).

Art. 6 – SPESE E ONERI DELLA GESTIONE

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

Spetta all’Affittuario il pagamento della T.A.R.S.U.

L’Affittuario provvederà, inoltre, all’instestazione delle utenze di energia elettrica, gas ed acqua e le spese per i relativi consumi saranno a carico esclusivo dello stesso.

Sono anche a carico dell’Affittuario, il quale deve provvedere direttamente, le spese per le pulizie dirette del bar e sue pertinenze nonché le manutenzioni ordinarie, anche in casi in cui il Concedente lo ritenga necessario, e quelle per riparazioni interne, comprese quelle degli arredi e delle macchine.

È ulteriormente a carico dell’Affittuario la pulizia e verifica, durante il giorno, dei servizi igienici di pertinenza del bar, con sostituzione del materiale di consumo ed eventuali accessori.

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 dell’Affittuario.

Art. 7 – INTERRUZIONE DELLA GESTIONE

Ove la gestione dovesse interrompersi o cessare durante il periodo contrattuale per una qualsiasi causa imputabile al Concedente, fatta eccezione dei motivi di pubblico interesse di cui al precedente art. 2, lo stesso sarà tenuto a rimborsare al Concessionario il rateo della mensilità corrisposta in proporzione ai giorni di gestione non fruiti, senza diritto ad alcuna pretesa da parte del Concessionario per risarcimento di danni od altro, oltre al relativo deposito cauzionale di cui all'art. 3.

Ove il contratto dovesse risolversi per colpa, dolo o grave inadempienza dell’Affittuario, il Concedente 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 di cui all'art. 3, riservandosi la facoltà di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

Art. 8 – CESSAZIONE O ABBANDONO DELLA AZIENDA

L’Affittuario non potrà abbandonare il servizio se non per giustificato motivo e dopo accettazione da parte del Concedente, comunque con preavviso di almeno centocinquanta

(150) giorni, salvo causa di forza maggiore, dalla data di ricevimento dell'avviso della raccomandata postale.

Art. 9 – GESTIONE DEL PERSONALE

L’Affittuario dovrà svolgere l’attività di gestione del pubblico esercizio applicando ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL vigente per la categoria, nonché ad adempiere agli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi.

L’Affittuario si impegna all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni, altroché 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.

L’Affittuario solleva il Concedente 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.

Art. 10 – RAPPORTI CON IL CONCEDENTE e ASSICURAZIONE

Ove tra l’Affittuario e il suo personale dipendente dovessero sorgere contestazioni di qualsiasi ragione, per responsabilità civile, infortuni, ecc. in dipendenza del rapporto di lavoro, il Concedente, e per esso il suo Legale Rappresentante, dovrà rimanere estraneo, indenne ed esente da ogni responsabilità.

A tal fine, oltre alle citate provvidenze di legge, il rapporto di gestione dovrà essere corredato da idonee polizze d’assicurazione RC e incendio per la conduzione del bar e pertinenze, oltre a polizza destinata a coprire eventuali danni a beni mobili con un massimale di euro 500.000,00= Tali polizze dovranno altresì garantire la copertura a favore di terzi anche per danni a persone e cose per eventuali sinistri.

Art. 11 – RESPONSABILITA’ CONTRATTUALI

Il Concedente non assume maggior obbligo di quello che per Legge gli incombe e,

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

quindi, non intende costituirsi, in alcun modo, depositario di valori, provviste, mobili, oggetti, attrezzature, arredamenti e materiali vari di proprietà del Concessionario, che lo stesso tiene nel locale bar, rimanendo la custodia e la conservazione, contro i rischi di ogni genere, a totale carico del Concessionario medesimo, senza alcuna responsabilità da parte del Concedente per danni, mancanze, sottrazioni, furti, incendi e altre cause.

L’Affittuario assume inoltre intera e diretta responsabilità per ogni danno che per fatto proprio, dei propri collaboratori e dipendenti potesse derivare al Concedente e a terzi in dipendenza della gestione affidata, fatta salva l'applicazione di quanto contemplato ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 13 (PENALITA’).

Art. 12 – SUBAFFITTO

L’Affittuario deve espletare la conduzione dell'esercizio con organizzazione diretta e autonoma, impegnando soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o propri collaboratori, con espresso divieto della cessione del presente contratto, anche parziale, e del subaffitto a terzi.

La violazione della presente clausola produrrà di diritto la risoluzione del contratto con la perdita, a titolo di risarcimento danni, del deposito cauzionale di cui all'art. 3, salva sempre la facoltà attribuita al Concedente di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Art. 13 – PENALITA’ APPLICABILI

Il mancato pagamento, per qualsiasi causa o motivo, anche di una sola rata del canone di affitto, di cui all'art. 4 (CANONE DI AFFITTO), decorso il termine massimo di tolleranza di dieci (10) giorni dalla convenuta scadenza dell’art. 5 (PAGAMENTO DEL CANONE), costituisce inadempimento contrattuale. Il Concedente potrà pertanto costituire in mora il Concessionario, intimandogli il pagamento di quanto dovuto entro termine fisso comunque non inferiore a giorni quindici. Decorso inutilmente tale termine, il presente contratto si intenderà risolto per inadempimento del Concessionario.

La violazione della clausola di cui all'art. 12 (SUBAFFITTO) produrrà di diritto la risoluzione del contratto.

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

In entrambi i casi si avrà la perdita, per risarcimento danni, del deposito cauzionale di cui all'art. 3, salva la facoltà attribuita al Concedente di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

Art. 14 – ARREDI E ATTREZZATURE

Gli arredi del bar sono di proprietà del Concedente e risultano dal seguente elenco:

-BANCO BAR su misura composto da: 1 mobile retro bar dim.cm 100x50x93h – 1 mobile macchina caffè dim.cm 125x67x115 h – 1 mobile dim. cm 100x50x93h – 1 mobile dim.cm 260x65x115 h, 1 mobile refrigerato dim.cm 200x65x115h – pedana in legno su misura dim.cm 140x315x1,5 sp.

L’Affittuario dichiara, con la firma del presente atto, che il bar-chiosco e gli arredi sono nuovi e privi di vizi e difetti.

L’Affittuario, dovrà provvedere a tutto quanto occorre per la decorosa conduzione dell'esercizio.

Altresì, dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla normale dotazione delle stoviglie, quali tazze, bicchieri, ecc. e quant'altro occorra.

Inoltre, dovrà conservare il locale, i mobili e il materiale in stato decoroso e in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente, in materia di igiene e sanità pubblica, a tutte le norme emanate dalle Autorità.

L’Affittuario, al termine della gestione, dovrà provvedere, immediatamente e senza indugio, al totale asporto di quanto risulta essere di sua proprietà.

Il Concedente riconosce all’Affittuario il normale deperimento d’uso degli arredi e si riserva invece di addebitare tutte le spese, nessuna esclusa, relative ai danni arrecati all’arredo di sua proprietà, anche con rivalsa sul deposito cauzionale.

Art. 15 – APERTURA DELL’ESERCIZIO

L’affittuario dichiara di aver preso visione, di conoscere e di impegnarsi a rispettare l’ordinanza 39/2002 concernente gli orari di apertura dei pubblici esercizi.

Considerata la particolare natura dell’esercizio posto in prossimità dell’attracco dei battelli di linea, l’Affittuario si obbliga altresì a rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

1. nel periodo di apertura obbligatorio dal 1 aprile al 30 settembre:
 - apertura obbligatoria entro ore 09:00
 - chiusura non prima delle ore 20:00
2. garantire l'apertura del pubblico esercizio almeno dalle ore 08:00 alle ore 16:00, in occasione del mercato settimanale, delle fiere tradizionali e delle altre manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale o da associazioni a cui l'Amministrazione Comunale abbia concesso il proprio patrocinio.

Il Concedente, si riserva di disporre, con preavviso di almeno 10 giorni, l'apertura dell'esercizio o la protrazione dell'orario per eventuali esigenze di servizio correlate a manifestazioni programmate nel centro storico o sul lungo lago.

E' facoltà dell'Affittuario osservare una giornata di chiusura settimanale.

Art. 16 – CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'esercizio potrà rimanere chiuso, per ferie, unicamente all'interno del periodo compreso tra il 1° ottobre ed il 31 marzo con modalità e termini, salvo quanto previsto dall'art.15, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

In caso di necessità di lavori, il Concedente potrà autorizzare, previa richiesta, la chiusura dell'esercizio per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi. In ogni caso l'Affittuario si accorderà con l'impresa esecutrice delle opere affinché le stesse siano eseguite nel più breve tempo possibile.

Durante il periodo di chiusura, l'Affittuario si obbliga a provvedere a visite periodiche della struttura al fine di controllare e garantire la piena funzionalità della struttura stessa.

Art. 17 – GENERI DI CONSUMO

I generi di cui è consentita la vendita nel bar sono quelli per i quali è stata rilasciata la relativa autorizzazione dalle competenti Autorità.

L'Affittuario procederà direttamente agli acquisti dei generi da vendere, a proprio nome e nel proprio esclusivo interesse, per cui esso assumerà rapporti contrattuali a tutti gli effetti con i fornitori senza la minima ingerenza o responsabilità del Concedente.

Art. 18 - DANNI

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

L’Affittuario è responsabile dei danni arrecati alla proprietà del Concedente e rinuncia comunque ad ogni pretesa di indennizzo per danni di qualsiasi genere, che avesse a subire anche a causa di forza maggiore, nel caso di disdetta contrattuale prevista dal precedente art. 2.

Art. 19 – MODIFICHE E INNOVAZIONI

Eventuali lavori di modificazione o innovazione che potessero essere apportati nel locale, dovranno essere eseguiti con espressa autorizzazione scritta del Concedente, senza alcuna rivalsa o rimborso delle relative spese, fatto salvo il diritto dello stesso di chiedere il ripristino dello status quo a cura e spese del Concessionario alla fine della scadenza contrattuale.

Art. 20 – VARIANTI AL CONTRATTO

Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare da atto aggiuntivo al presente contratto.

Art. 21 – SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

Tutte le spese relative alla stipulazione del presente contratto, così come quelle di eventuali rinnovi o atti aggiuntivi, sono a carico dell’Affittuario.

Sono altresì a carico del Concessionario 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.

Art. 22 – NORME FINALI E DI RINVIO

Richiesto io Ufficiale Rogante del Comune di Porlezza ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo confermano e lo approvano anche per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile ed a prova di ciò lo sottoscrivono nel testo e nell’allegato:

1) planimetria

insieme a me ufficiale rogante.

Art. 23 - AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Concedente ed l’Affittuario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri

IL CONCEDENTE

L’AFFITTUARIO

L’UFFICIALE ROGANTE

dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);

Art. 24 – NORMA TRANSITORIA

Del presente atto, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.4.1986, n. 131, le parti richiedono la registrazione in misura fissa trattandosi di esecuzione di fornitura assoggettata ad imposta sul valore aggiunto.

Il presente atto è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti, scritto con l'ausilio di apparecchiatura informatica da persona di mia fiducia e per mia cura su numero fogli regolarizzati in bollo, occupa numerofacciate intere, quanto della presente sino a qui nonché i seguenti allegati:

“Allegato 1” : planimetria generale.

Lo stesso viene letto agli intervenuti che, insieme con me, lo sottoscrivono per averne preso in precedenza cognizione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

Si accetta il contratto, ed espressamente gli articoli 2 (Durata) – 3 (Deposito Cauzionale) – 4 (Canone di affitto) – 5 (Pagamento dei canoni)– 7 (Interruzione della gestione) – 12 (Subaffitto) - 13 (Penalità applicabili)– 15 (Apertura dell'esercizio) - 18 (Danni) – 21 (Spese contrattuali e oneri fiscali) ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

L'UFFICIALE ROGANTE