

All.to “C”

COMUNE DI SAMONE

**CAPITOLATO D'ONERI CONTENENTE
LE NORME E LE CONDIZIONI PER LA
GESTIONE DEL BAR PRESSO IL
CENTRO MULTISERVIZI IN PIAZZA
MAGGIORE DI SAMONE,
IDENTIFICATO CATASTALMENTE
DALLA P.ED. 492, SUB. 1 IN C.C.
SAMONE**

Allegato “ C “ al Contratto Rep. Nr. ____ dd. _____

ART. 1

Il Comune di Samone, concede in affitto l'azienda costituita dall'esercizio pubblico Bar presso il centro multiservizi in piazza Maggiore di Samone, identificato catastalmente dalla p.ed. 492, sub. 1, in C.C. Samone.

Il Bar è composto da una sala bar completa di arredo (tavoli, sedie, bancone bar, ecc.) e da un locale da un locale adibito a magazzino, antibagno e bagno, completo di attrezzatura di tipo industriale in acciaio inox (banco bar, tavoli, sedie, ecc.).

Tutti i locali risultano completi di impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento con caldaia a gas metano).

ART. 2

Il contratto di affitto riguarda esclusivamente l'edificio bar contraddistinto dalla p.ed. 492, sub. 1, in C.C. Samone e locali accessori e le pertinenze esterne.

Tali pertinenze comprendono lo spazio antistante il bar che può essere utilizzato per il servizio all'aperto.

ART. 3

Il contratto d'affitto d'azienda concerne gli arredi e le attrezzature presenti e riportate nell'elenco dell'Allegato "B" – *"Inventario dei beni costituenti mobili e attrezzature del Bar della Piazza – P. ed. 492, sub. 1, in C.C. Samone"*, quale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n. 77 dd. 10.08.2026 avente ad oggetto *"Asta pubblica per affidamento affitto d'azienda ex artt. 2562 c.c. per l'esercizio pubblico Bar piazza Maggiore posto presso il centro multiservizi dell'abitato di Samone nell'immobile identificato catastalmente dalla p.ed. 492, sub. 1, in C.C. Samone. Approvazione Avviso d'asta"*.

Non saranno forniti dal Comune locatore arredi, attrezzature e macchinari oltre a quelli presenti all'atto della consegna. Eventuali integrazioni saranno concordate tra le parti e potranno comportare un'integrazione del canone di locazione.

I beni mobili conferiti dall'affittuario, a conclusione del contratto di affitto, rimangono in capo all'affittuario stesso e non saranno rilevati dal Comune locatore.

ART. 4

Il gestore del bar dovrà essere in possesso, alla data della stipula del contratto, dei requisiti soggettivi richiesti per lo svolgimento dell'attività ai sensi della legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e dell'attività alberghiera", nonché relativo Regolamento di esecuzione adottato con d.p.p. 14 giugno 2001, n. 21-72/Leg s.m.i., nonché ogni altro requisito previsto in termini di legge; tali requisiti dovranno, inoltre, permanere per tutta la durata del contratto.

ART. 5

La durata dell'affitto è di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del primo periodo contrattuale, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni sei (6), fatta salva la facoltà delle parti di recedere anticipatamente dal contratto nei casi e secondo le modalità stabilite nel contratto e dalla normativa applicabile.

L'affittuario potrà recedere dal contratto di affitto prima della sua conclusione, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi oppure mediante Posta elettronica certificata.

La recessione dal contratto non potrà essere presentata prima che sia trascorso almeno 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto.

Il Comune, qualora sopravvengano motivate ragioni di interesse pubblico incompatibili con la prosecuzione del rapporto contrattuale, si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, mediante comunicazione scritta all'affittuario, o tramite PEC, con un preavviso di almeno 30 giorni. Il recesso dovrà essere adeguatamente motivato in relazione alle sopravvenute esigenze di interesse pubblico e non darà diritto all'affittuario alla prosecuzione del rapporto, fatto salvo il diritto all'eventuale indennizzo nei casi e nei limiti previsti dalla legge e dal presente contratto. Restano salve le ulteriori condizioni di risoluzione previste dal contratto.

ART. 6

L'immissione dell'affittuario nella disponibilità dell'azienda avrà luogo successivamente alla stipulazione del contratto di affitto e previa ricognizione, in contraddittorio tra le parti, dello stato dei locali e dei beni aziendali, secondo l'inventario di cui all'Allegato "B" ai sensi dell'art. 3 del presente contratto. La restituzione dell'azienda avrà luogo alla scadenza del contratto ovvero alla diversa data di cessazione anticipata del rapporto, previa ricognizione, in contraddittorio tra le parti, dello stato dei locali e dei beni aziendali e verifica della consistenza di quanto consegnato all'affittuario all'atto della consegna.

ART. 7

Il canone di affitto è determinato su base mensile e, a decorrere dal secondo anno di durata del contratto, sarà soggetto ad aggiornamento annuale sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato mensilmente entro il giorno 5 del mese successivo a quello di riferimento.

L'eventuale chiusura, sospensione o mancata apertura della struttura, per qualsiasi causa imputabile all'Affittuario, non comporterà alcuna riduzione, sospensione o esonero dal pagamento del canone di affitto pattuito.

A conclusione del contratto di affitto non sarà riconosciuto all'affittuario alcun compenso a titolo di avviamento commerciale.

ART. 8

E' vietato, in particolare, all'affittuario:

- procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie della struttura, o parte di essa, senza il preventivo consenso del Comune concedente; in ogni caso, al termine del periodo di affitto il Comune ha diritto di chiedere il ripristino a spese dell'affittuario, oppure di mantenere le nuove opere senza alcun compenso; il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione qualora le modifiche siano state realizzate senza il consenso del Comune;
- utilizzare gli immobili e le loro pertinenze per l'esercizio di qualsiasi attività diversa da quanto stabilito nel presente contratto;
- subaffittare o cedere in affitto la struttura senza il consenso del concedente.

Ogni richiesta dell'affittuario concernente l'esecuzione di trasformazioni, modifiche o migliorie della struttura dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione comunale mediante raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante PEC. L'Amministrazione comunale provvederà a esaminare la richiesta e a comunicare le proprie determinazioni entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione. Il decorso del predetto termine senza che sia intervenuta alcuna comunicazione da parte dell'Amministrazione non comporta l'accoglimento della richiesta, né può essere interpretato quale assenso o autorizzazione all'esecuzione degli interventi.

ART. 9

E' fatto obbligo, in particolare, all'affittuario:

- garantire l'apertura del Bar per tutto l'anno ad esclusione di un periodo di chiusura per un periodo massimo di un mese (anche non continuativo); in particolare durante periodo estivo (15 giugno – 15 settembre) il Bar dovrà essere aperto, salvo la giornata di chiusura e salvo motivate esigenze che dovranno essere comunicate al Comune. La giornata di chiusura non potrà essere nei giorni festivi e prefestivi;
- l'affittuario è custode della struttura concessa in affitto anche durante i periodi di chiusura.
- di gestire correttamente lo smaltimento dei rifiuti prodotti dalla struttura;
- di conservare l'efficienza degli immobili e delle attrezzature date in affitto con la diligenza del buon padre di famiglia, restituendo il bene alla scadenza dell'affitto nello stato di efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso;
- provvedere a propria cura e spese alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in normale efficienza gli infissi, le strutture murarie, i macchinari e gli impianti concessi in affitto;

- provvedere a mantenere in ordine e puliti i locali e gli spazi esterni avuti in affitto e alla disattivazione dell'impianto idrico negli eventuali periodi di chiusura invernale dell'esercizio;
- provvedere, a propria cura e spese, alla stipula con primaria compagnia di assicurazione di adeguate polizze contro rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso terzi nonché per il rischio di incendio con estensione alle garanzie del rischio locativo; il tutto per il periodo di attività dell'azienda e con l'obbligo di esibire le polizze e pagamento dei premi a semplice richiesta del Comune;
- consentire l'effettuazione di sopralluoghi alla struttura da parte del Comune al fine di accertare la diligente manutenzione e gestione dei beni dati in concessione;
- provvedere alla conduzione del pubblico esercizio nel rispetto delle disposizioni di legge.
- L'affittuario è tenuto a garantire, durante gli orari di apertura e di chiusura previsti, il libero accesso ai locali del bar a chiunque ne faccia richiesta, anche qualora non intenda usufruire dei servizi o delle consumazioni offerti dall'esercizio. È fatto divieto all'affittuario di impedire o limitare ingiustificatamente l'accesso e la permanenza nei locali agli utenti, salvo i casi previsti dalla legge o derivanti da comprovate esigenze di sicurezza e ordine pubblico.

Ogni richiesta dell'affittuario non concernente l'esecuzione di trasformazioni, modifiche o migliorie della struttura ai sensi dell'art. 8 del presente contratto, dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione comunale mediante raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante PEC. L'Amministrazione comunale provvederà a esaminare la richiesta e a comunicare le proprie determinazioni entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione. Il decorso del predetto termine senza che sia intervenuta alcuna comunicazione da parte dell'Amministrazione comporta l'accoglimento della richiesta.

ART. 10

L'affittuario assume personalmente ogni responsabilità penale, civile ed amministrativa dipendente dalla conduzione del bar nei termini di legge.

ART. 11

L'affittuario dovrà, prima della sottoscrizione del contratto di affitto, provvedere a costituire, una cauzione di importo pari a quattro volte l'importo del canone offerto.

In particolare la cauzione resta a garanzia di qualsiasi danno subito dall'immobile o dalle attrezzature per fatto imputabile all'affittuario o ai suoi dipendenti/collaboratori nonché a garanzia del rispetto degli obblighi contrattualmente assunti.

La cauzione sarà svincolata non prima di 3 (mesi) mesi dalla scadenza dell'affitto e dopo la verifica dello stato dell'immobile, degli impianti complementari e quant'altro concesso in affitto da parte dell'Amministrazione comunale.

L'eventuale escussione, anche parziale, della cauzione, dovrà essere ricostituita nell'importo originario entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

ART. 12

Il mancato o tardivo adempimento, da parte dell'affittuario, anche di uno solo degli obblighi e degli oneri sopra indicati potrà costituire causa di risoluzione ai sensi dell'art. 5 del presente contratto, con conseguente cessazione anticipata del rapporto e obbligo, a carico dell'affittuario, di provvedere all'immediata riconsegna dell'azienda e dei beni ricevuti in affitto, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali danni.

ART. 13

Qualora cause di qualsiasi natura determinano la chiusura forzata della struttura, quindi lo stesso non fosse in grado di funzionare, anche solo parzialmente, l'affittuario non avrà titolo per richiedere alcuna diminuzione del canone di affitto.

Allo stesso modo l'affittuario non avrà titolo a chiedere al Comune locatore alcun risarcimento per la chiusura, dovuta a qualsiasi causa, della struttura.

ART. 14

Il Comune locatore provvederà alla registrazione del contratto di affitto le cui spese, nessuna esclusa, sono ad esclusivo carico del designato affittuario.

ART. 15

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere in ordine al contratto di affitto, alla sua esecuzione, compresa la risoluzione, verrà rimessa ad un collegio arbitrale composto da 3 membri di cui 2 designati dalle parti ed il terzo con funzione di Presidente dal Presidente della Giunta della

Provincia di Trento. Il Collegio così convocato deciderà *pro bono ed aequo*, quale amichevole compositore, senza obblighi o formalità di procedere e la sua decisione si intende sin d'ora inappellabilmente accettata dalle parti, con espressa dispensa dal deposito del lodo.

ART. 16

Per quanto non previsto nel presente disciplinare e nell'avviso d'asta, si applicano le norme del Codice Civile.