

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PREDAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. ____/ATTI PRIVATI

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

In esecuzione della delibera della giunta comunale n. 130 di data 22.06.2022, fra:-----

- COMUNE DI PREDAIA(TN), con sede in via S. Barbacovi, n. 4, frazione Taio 38012 Predaia (TN), codice fiscale 02354850220, rappresentato dal dott. Claudio Baldessari, nato a Trento (TN) il 25/07/1976, domiciliato per la carica presso la sede legale del comune di Predaia (di seguito denominato anche “Comune” o “Comodante”), che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso in qualità di Segretario comunale, in base al disposto della deliberazione giuntale n. 19 del 09.02.2022. -----
- 2. _____ (di seguito denominato anche “comodatario”);-----

PREMESSO CHE

- il comune di Predaia è proprietario dei locali in p.ed. 47 p.m.1 e 49/1 p.m. 2 e p.m. 3 c.c. Segno sito in piazza Padre Eusebio Chini n. 17 nella frazione di Segno destinato a pubblico esercizio – bar con attività di “multiservizi”;-----
- con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del 22.06.2022 il Comune di Predaia ha indetto la procedura di gara dell'asta pubblica finalizzata all'affidamento in comodato del pubblico esercizio in p.ed. 47 p.m.1 e 49/1 p.m. 2 e p.m. 3 c.c. segno sito in piazza padre Eusebio Chini n. 17 nella frazione di Segno destinato ad “attività multiservizi” approvando in allegato il bando di asta pubblica con lo schema del presente contratto;-----
- con determinazione del Segretario comunale dott. Claudio Baldessari n. _____ del _____, sulla base dei verbali di gara, si è aggiudicata in via definitiva la suddetta asta pubblica a _____;-----

TUTTO CIÒ PREMESSO

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si stipula e si conviene quanto segue:-----

ARTICOLO 1 – OGGETTO

Scopo del presente contratto è di concedere in comodato gratuito l'uso dei locali in oggetto per l'effettuazione di attività di pubblico esercizio con attività di multiservizi, ai sensi dell'articolo 61 della LP 17/2010 e della deliberazione di Giunta provinciale n. 2778 dd. 03.12.2010 e successive modificazioni.

Il presente contratto ha per oggetto i locali identificati dalle p.ed. 47 p.m.1 e 49/1 p.m. 2 e p.m. 3 c.c. Segno, sito in piazza Padre Eusebio Chini n. 17, nella frazione di Segno. Lo spazio è individuato nell'allegata planimetria (Allegato n. 1).

La struttura è composta dai seguenti locali, per una superficie complessiva di 109,19 mq:

- un locale ad uso bar-multiservizi di 65,59 mq;
- un locale preparazione pasti rapidi di 13,92 mq;
- un antibagno di 6,33 mq;
- un locale WC di 1,93 mq;
- un locale WC di 3,79 mq;
- un disbrigo di 2,66 mq;
- un ripostiglio di 4,67 mq;
- un'intercapedine di 10,30 mq;

Potrà essere inoltre utilizzato l'andito esterno come da planimetria allegata della superficie di 147 mq. L'uso dei locali e dell'andito esterno non può essere subaffittato a terzi, nemmeno parzialmente, né senza corrispettivo.

I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- gli ambienti complessivamente risultano in ottimo stato, hanno delle finiture moderne, pareti di colore bianco, pavimento in piastrelle e porte e finestre vetrate;
- gli impianti elettrico e termosanitario sono in ottime condizioni, l'impianto di riscaldamento è autonomo e risultano idonei alla funzione della struttura;
- sono parzialmente arredati con banco bar attrezzato e cucina per la preparazione di pasti veloci, di proprietà del comune di Predaia.

Il comodatario potrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e installazione di ulteriori elementi di arredo, sia all'interno che all'esterno, che rimarranno di sua proprietà e che non

dovranno alterare gli arredamenti e le strutture attualmente installate. I nuovi elementi di arredo dovranno in ogni caso essere rispondenti alla vigente normativa e, nel caso di strutture di impatto rilevante, dovranno essere concordati con l'amministrazione prima dell'installazione. -----

Alla scadenza del contratto l'Amministrazione si riserva la facoltà di acquistare gli ulteriori elementi d'arredo aggiunti da parte del comodatario.-----

Il comodatario dovrà svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande secondo le seguenti tipologie previste dall'art. 2 della L.P. 14.7.2000 n. 9:-----

- o tipologia "A2" esercizi per la somministrazione di pasti veloci;-----
- o tipologia "B1" somministrazione di bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e preparazione di prodotti di gastronomia.-----

ARTICOLO 2 – DURATA DEL COMODATO GRATUITO

Il Comune affida detti locali in comodato gratuito per la durata di mesi 17, non prorogabili, a partire dalla stipula del contratto.-----

Il comodatario si impegna ad esercitare attività di pubblico esercizio con attività di multiservizi, nonché gli altri servizi specificati nella propria offerta tecnica, fin dall'inizio del comodato.-----

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente in qualsiasi momento il comodato per ragioni di interesse pubblico con idoneo preavviso di n. 1 (uno) mese.-----

Alla scadenza naturale del presente contratto lo stesso non potrà essere prorogato.-----

Su richiesta del Comune, e qualora ciò si rendesse necessario per assicurare la continuità nell'erogazione dei servizi oggetto del presente contratto nelle more dello svolgimento di successivo confronto concorrenziale, il contratto si intende prorogato per il periodo strettamente necessario alla conclusione della procedura di nuovo affidamento alle medesime condizioni previste da codesto medesimo contratto.-----

ARTICOLO 3 - STATO DI FATTO

Il comodatario dà atto che i locali, gli arredi, i relativi infissi e gli impianti sono in ottimo stato di manutenzione e che in tale stato dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto, salvo il normale deperimento d'uso.-----

ARTICOLO 4 – ONERI A CARICO DEL COMODANTE

Il concedente si obbliga a: -----

- a) consegnare i locali idonei e gli spazi per lo svolgimento dell'attività; -----
- b) garantire il pacifico godimento dell'immobile, ferma restando ogni competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica, al decoro, all'igiene e alla sanità; -----
- c) dotare la struttura d'adeguata copertura assicurativa per incendio, ai fini della responsabilità derivante da difetti di costruzione o mancata effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria; -----
- d) eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e ogni altro intervento atto a mantenere nel tempo i locali in conformità alla normativa di legge. -----

ARTICOLO 5 – ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

Il comodatario avrà l'obbligo di mettere concretamente in atto tutti gli elementi indicati nell'Offerta Tecnica, che hanno comportato attribuzione di punteggio utile ai fini dell'affidamento del comodato oggetto del presente contratto, presentando su richiesta dell'Amministrazione idoneo rendiconto periodico. La mancata attuazione, anche parziale, del progetto di utilizzo, costituisce causa di risoluzione per inadempimento del contratto.-----

Il comodatario ha, inoltre, i seguenti obblighi: -----

- a) richiedere tutti i necessari permessi ed autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività principale (attività di pubblico esercizio con attività di multiservizi) e dei servizi accessori offerti;-----
- b) prendere in consegna i locali ed arredarli nei termini dell'offerta presentata, utilizzandoli e custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia;-----
- c) utilizzare i locali per assicurare lo svolgimento continuativo dell'attività di pubblico esercizio con annessa attività di multiservizi con le relative attività complementari secondo quanto previsto dall'Allegato A) alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1646 di data 28 settembre 2015 e dei servizi accessori compresi nell'offerta;-----
- d) sostenere le spese per l'eventuale necessaria riparazione e/o ripristino di danni ai locali, agli arredi nonché alle attrezature causati da incuria, cattivo utilizzo o atti vandalici;-----
- e) segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del Comune e, in caso d'urgenza, di adoperarsi per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericolo di danni;-----

- f) sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di gestione dei locali utilizzati, tra le quali l'energia elettrica, il telefono, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'acqua, le fognature, la pulizia dei locali e la manutenzione ordinaria degli spazi esterni nonché eventuali spese condominiali;-----
- g) sostenere le spese di riscaldamento, che saranno regolate in base all'energia termica espressa in KWH rilevata dal conta-calorie appositamente installato, in base al costo del KWH che sarà determinato annualmente dal Comune e che terrà conto del costo di ammortamento dell'impianto di riscaldamento, dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e del costo del metano da riscaldamento;-----
- h) provvedere direttamente alla fornitura delle stoviglie e degli arredi non forniti dal comodante;--
- i) svolgere la propria attività nei locali costituiti dalla p.ed. 47 p.m. 1 e 49/1 p.m. 2 e p.m. 3 in c.c. Segno, sito in piazza Padre Eusebio Chini n. 17, nella frazione di Segno e sull'andito esterno come individuato nella allegata planimetria. Oltre all'attività di pubblico esercizio, il gestore dovrà proporre iniziative di carattere sociale, culturale, ricreativo e di promozione turistica, così come proposto nell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara;-----
- j) svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande delle seguenti tipologie: pasti veloci e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia;-----
- k) svolgere l'attività di "multiservizi" attivando preferibilmente ulteriori iniziative ad essa complementari, così come previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1649 di data 28.09.2015;-----
- l) aprire l'esercizio pubblico entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto;-----
- m)rispettare gli orari minimi di apertura e chiusura dei locali, nonché quelli ulteriori proposti nell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara;-----
- n) utilizzare prodotti di qualità, prioritariamente di origine trentina;-----
- o) fornire ai clienti, turisti e utenti in genere, adeguate informazioni sulle manifestazioni, sulle attività di rilevanza turistica, sui prodotti e sulle attrattive di interesse della zona;-----
- p) esporre e promuovere il materiale informativo delle iniziative turistico-ricreative locali;-----
- q) tollerare l'eventuale mescita o somministrazione di bevande o cibo in occasione di feste paesane o eventi ricreativi in cui sono coinvolte le associazioni del paese;

- r) non installare, né usare apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza);-----
- s) non diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori;-----
- t) stipulare idonea polizza di assicurazione R.T.C. e R.T.O;-----
- u) restituire, al termine del contratto, i locali, l'arredo e l'attrezzatura nello stato in cui si trovano all'atto della consegna (stesura stato di consistenza attrezature ed arredi), salvo il normale deperimento dovuto all'uso (stesura fascicolo manutenzioni);-----
- v) non configurandosi il rapporto contrattuale come locazione ai sensi della L. 392/1978 e ss.mm. e ii., al termine del contratto il comodatario non può rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per l'avviamento commerciale.-----

Dovrà essere garantita l'apertura minima del bar con orario dalle ore 07.00 alle ore 21.00.-----
Il giorno di chiusura non potrà essere la domenica e potrà essere fatta una chiusura continuata per ferie per un massimo di n. 15 giorni consecutivi, previa comunicazione al comune. Potranno essere concordate altre modalità di chiusura continuata solo se debitamente motivate. Potranno essere proposti eventuali orari di apertura ulteriori rispetto al minimo richiesto.-----

ARTICOLO 6 – CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia degli obblighi assunti, il comodatario dovrà prestare una cauzione definitiva pari a € 30.000,00 (dicasi euro trentamila,00) sulla quale il Comune potrà rivalersi in caso di violazione degli obblighi pattuiti ed il cui importo originario dovrà essere immediatamente ripristinato dal comodatario. Detto importo dovrà rimanere invariato per tutta la durata del contratto. Qualora il comodatario utilizzi il metodo della polizza fideiussoria, questa, accesa presso primari istituti abilitati, dovrà essere esigibile per tutta la durata del comodato, a semplice richiesta scritta del comune, senza obbligo della preventiva escusione. La cauzione verrà restituita alla scadenza del contratto di comodato, previo accertamento degli obblighi assunti dal gestore.-----

ARTICOLO 7 – USO E MIGLIORIE

Il comodatario non può, senza il consenso scritto del comodante (che ne autorizzerà anche le modalità), eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, sovraccaricare i solai, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio, esporre cartelli o insegne. -----

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti in relazione a particolari esigenze del comodatario sono a completo carico e a spese dello stesso, previo consenso scritto del comodante (che ne autorizzerà anche le modalità).-----

Resta ferma la possibilità di provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e installazione di ulteriori elementi di arredo alle condizioni specificate all'art. 1 del presente contratto.-----

ARTICOLO 8 – VISITE ALL’IMMOBILE

Durante il periodo di validità del contratto di comodato gratuito il comodante, tramite suo incaricato, può, con le modalità da concordare con il comodatario, visitare la struttura di servizio, per constatarne le modalità d’uso o per la verifica degli impianti.-----

In caso di prossima scadenza del contratto, il comodatario si obbliga a lasciare visitare l’immobile ai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell’ultimo trimestre di comodato e con modalità da concordare.-----

ARTICOLO 9 – RECESSO, RISOLUZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il comodatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al comodante, mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.-----

1. Il comodante ha facoltà di recesso con preavviso di mesi tre nei seguenti casi:-----
 - a) avvenuto accertamento dell'inadempimento non lieve in ordine agli obblighi del presente contratto, ivi compreso quello di rispettare gli orari e la puntualità dei servizi principali ed accessori offerti in sede di partecipazione al sondaggio finalizzato alla stipulazione del presente contratto; -----
 - b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto il profilo della sicurezza, della sanità, dell'igiene.-----
2. Il contratto è risolto ipso iure nei seguenti casi:-----

- a) nel caso in cui siano adottati provvedimenti dai quali derivi, direttamente o per effetto di legge, il divieto a contrattare con la pubblica amministrazione a carico dell'associazione o delle persone aventi la rappresentanza;-----
- b) per sopravvenuto imprevedibile e grave interesse pubblico risultante da motivato provvedimento amministrativo, salvo in questo caso l'obbligo di corrispondere un giusto indennizzo;-----
- c) in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ivi compresi i provvedimenti interdettivi e/o sospensivi amministrativi e/o giurisdizionali di durata superiore a complessivi mesi 2 durante il periodo di validità del contratto e i provvedimenti che comportino il divieto di prosecuzione dell'attività medesima;-----

3. Nei casi di esercizio di facoltà di recesso previsti nel comma 2 e di risoluzione di cui alle lettere "a" e "c" non sono dovuti indennizzi a favore del comodatario per effetto della mancata prosecuzione dell'attività e il comodante potrà richiedere l'escussione della cauzione fermo l'eventuale maggior danno arrecato.-----

Ai sensi del 2° comma, art. 2558 codice civile la cessione del contratto è consentita nell'ambito del trasferimento aziendale solo previa espressa autorizzazione del concedente.-----

ARTICOLO 10 – USO E SUBCOMODATO

Le strutture oggetto del presente contratto sono concesse in comodato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, destinate a pubblico esercizio – bar con attività di "multiservizi", con divieto al comodatario di mutare, anche in parte, ed anche solo temporaneamente, tale uso.----

Al comodatario è consentita l'organizzazione di un programma culturale con iniziative ed eventi da realizzarsi presso la struttura e nelle immediate pertinenze, in base a quanto indicato nell'Offerta Tecnica in sede di gara, previo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.----

Al comodatario è fatto divieto di cedere, in tutto o in parte, il comodato a terzi.-----

Sono consentiti i contratti stipulati con i singoli artisti per la realizzazione del programma artistico/culturale.-----

Sono inoltre consentiti tutti i contratti per la fornitura di lavori, beni e servizi, necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto del comodato. È perciò consentito al comodatario, nell'ambito

della propria autonomia di gestione, affidare in appalto ad es. lavori per la realizzazione della manutenzione dei beni mobili e immobili oggetto del comodato.

ARTICOLO 11 – PENALI

Il comodatario, ove non ottemperi agli obblighi imposti per legge o regolamento, ovvero violi le disposizioni del presente contratto, è tenuto al pagamento di una pena pecuniaria a titolo di penale, che varia secondo la gravità dell’infrazione da un minimo di 50,00.= euro ad un massimo di 250,00.= euro per ogni singolo e specifico inadempimento oggetto di una contestazione da parte del comune di Predaia (per quanto concerne le tempistiche per singolo e specifico inadempimento si intende ogni giorno di ritardo), in base a quanto stabilito dal Responsabile del procedimento. Le predette penali saranno trattenute sulla cauzione, fatti salvi i maggiori danni che dovessero derivare al Comune per ed in causa dell’inadempimento stesso. Le citate penali verranno applicate fino ad una misura complessivamente non superiore al 10 per cento del corrispettivo contrattuale. Nel caso in cui tale misura del 10 per cento venga superata, il Comune si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto di cui al precedente art. 13. L’applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell’inadempienza, alla quale il comodatario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro e non oltre dieci giorni dalla data di ricevimento della contestazione.

ARTICOLO 12 – CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello del comodante, mentre il comodatario elegge domicilio nell’immobile dato in comodato.

ARTICOLO 13 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del comodatario.

ARTICOLO 14 – ALTRE DICHIARAZIONI

I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali nel caso di adempimenti connessi col rapporto di comodato.

In relazione al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 i contraenti dichiarano:

- di essere a conoscenza degli obblighi di cui all’art. 8, cpv 3, e art. 13;
- ferma la garanzia di conformità degli impianti prevista dal precedente art. 13, di rinunciare all’allegazione della certificazione ivi prevista.

ARTICOLO 15 – RINVIO

Per quanto non derogate dal presente titolo, trovano applicazione le disposizioni contenute negli articoli 1803 e seguenti del codice civile. Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Contratto le parti contraenti fanno richiamo e riferimento alle norme dedicate alle concessioni contenute nella L.P. n. 2 del 2016 “Legge provinciale di recepimento delle direttive europee in materia di contratti pubblici 2016” e nel d.lgs. n. 50 del 2016 (Codice appalti nazionale).-----

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.-----

IL COMODATARIO

IL COMODANTE

COMUNE DI PREDAIA

dott. Claudio Baldessari

Approvazione specifica, a norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, delle clausole contenute nell’articolo 7 (uso e migliorie), 9 (recesso, risoluzione e cessione del contratto), 10 (uso e subconcessione), 11 (penali), 12 (controversie).-----

IL COMODATARIO

IL COMODANTE

COMUNE DI PREDAIA

dott. Claudio Baldessari