



COMUNE DI PREDAAIA

Provincia di Trento

Documento informatico firmato digitalmente. Numero di protocollo associato al documento come metadata (DPCM 3.12.2013, art. 20). Segnatura di protocollo e data sono indicati in alto a sinistra (in caso di trasmissione cartacea) oppure nel testo della PEC (in caso di trasmissione elettronica).

Predaia, 18 maggio 2023

BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE ALL'INSEGNA "BAR DI VERVÒ", IDENTIFICATO NELLA P.ED. 41 P.M. 2 SUB. 2 C.C. VERVÒ E RELATIVE PERTINENZE.

1. OGGETTO, DURATA E FINALITÀ DELL'ASTA

Il comune di Predaia, sulla base del presente Bando e in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 145 di data 12.07.2023, esperisce un'asta pubblica per **l'affitto del complesso dei beni che costituiscono la costituenda azienda commerciale del locale ristorante e bar avente ad insegna "BAR DI VERVÒ"**, identificata nella p.m. 2 della p.ed. 41 C.C. Vervò, in Piazza Centrale, frazione Vervò di Predaia e relative pertinenze di proprietà del Comune di Predaia (patrimonio disponibile).

La costituita azienda ha ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande secondo le seguenti tipologie previste dall'art. 2 della L.P. 14.7.2000 n. 9:

- tipologia "A1" esercizi per la somministrazione di pasti tradizionali compresi quelli veloci;
- 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.

Il contratto di affitto di azienda si intende per un periodo di n. 5 (cinque) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto (indicativamente tra la metà di agosto e l'inizio di settembre), eventualmente prorogabile senza gara di ulteriori n. 5 (cinque) anni, previa comunicazione di interesse da parte del locatario e formale accettazione da parte dell'Amministrazione comunale, e previa verifica in qualsiasi modo del grado di soddisfazione da parte dell'utenza e da parte dell'Amministrazione

Il locale è dotato di forno a legna in muratura per la pizza, ma si precisa che lo stesso NON potrà in alcun modo essere impiegato, se non previ interventi di sistemazione della canna fumaria. Tuttavia, è concessa l'installazione di un forno a elettrico qualora il locatario intendesse effettuare la produzione e/o somministrazione e vendita di pizza.

Il Comune di Predaia precisa che sono in corso lavori di riqualificazione del locale pubblico, quali ad esempio la sostituzione del generatore a gas, la riparazione delle porte interne ed esterne, l'integrazione dell'arredamento della cucina e del bar e, qualora i tempi tecnici non consentissero la conclusione degli interventi entro la data di firma del contratto, il Comune si riserva la facoltà di concluderli anche nel corso del periodo di validità del contratto, garantendo la massima rapidità d'azione.

2. BENI COSTITUENTI L'AZIENDA COMMERCIALE E IMPORTO A BASE D'ASTA

L'azienda commerciale è costituita dai seguenti locali:

- un locale grande ad uso bar-pizzeria diviso in 3 sale di complessivi 175 mq;
- un bancone di 23 mq;
- un deposito di 18,50 mq;
- un locale cucina di 20,40 mq;
- uno spogliatoio di 2,70 mq;
- un disbrigo di 2,20 mq;
- un anti-bagno di 3,55 mq;
- un locale WC disabili di 3,60 mq;
- un locale WC di 1,60 mq;
- un locale WC per il personale di 1,60 mq;
- un ripostiglio esterno di 6,70 mq;
- una sala macchine di 3,00 mq;

per complessivi 261,85 mq.

È consentito inoltre l'uso di un plateatico esterno di circa 70 mq;

Nei locali sono presenti i beni dettagliatamente esposti nell'inventario allegato al presente bando (allegato lettera B).

Questi locali si trovano al piano terra di un condominio, identificato dalla p.ed. 41 C.C. Vervò, posto in Piazza Centrale della frazione di Vervò.

I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- l'edificio nel quale sono presenti è ubicato in una zona servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi interni;
- gli ambienti complessivamente risultano in buono stato, hanno pareti intonacate e rifinite con idropittura in ottime condizioni di colore bianco e una fascia inferiore di colore tortora realizzata con idropittura lavabile (intonacatura realizzata da poco da parte del Comune di Predaia), pavimento in piastrelle e porte e finestre costituite da ampie vetrate, tutte recentemente sostituite o riparate;
- gli impianti elettrico e termosanitario sono in buone condizioni, e l'impianto di riscaldamento è autonomo, in fase di completamento con un nuovo generatore a condensazione funzionante a GPL, con regolazione termostatica autonoma per ciascun corpo scaldante;
- i locali si presentano completamente arredati per la destinazione bar (bancone attrezzato, panche, sedie e tavolini, lavabicchieri, vetrina frigo) e per la destinazione ristorante-pizzeria (panche, sedie e tavolini, armadio refrigerante, armadio freezer, lavastoviglie a capotta, lavandino, moduli refrigerati, piastra elettrica, friggitrice, frytop) come da elenco allegato sotto la lettera B); tutti gli arredi sono di proprietà del Comune. Si ribadisce che il locale è dotato di forno a legna in muratura per la pizza, ma si precisa che lo stesso NON potrà in alcun modo essere impiegato, se non previ interventi di sistemazione della canna fumaria. Tuttavia, è concessa l'installazione di un forno a elettrico qualora il locatario intendesse effettuare la produzione e/o somministrazione e vendita di pizza.

Di seguito si riportano alcune foto:



Via Simone Barbacovi, 4 - 38012 Frazione Taio

Tel. 0463-468114 – Fax 0463-468521 Cod.Fisc.e P. IVA 02354850220

e-mail comune@comune.predaia.tn.it – pec: comune@pec.comune.predaia.tn.it

L'importo a base d'asta è pari ad un canone mensile di euro 250,00.= al netto delle imposte e IVA dovute per legge, individuato sulla base della Perizia di stima, redatta dal tecnico comunale incaricato arch. Fabio Longhi (ns. prot. n. 12628 del 06.07.2023), e della successiva definizione della Giunta Comunale.

3. VISIONE DEL BENE

È possibile effettuare un sopralluogo presso i locali, alla presenza del personale comunale, previo appuntamento al numero 0463/468114 (interno 2) o indirizzo mail (comune@comune.predaia.tn.it) del comune di Predaia.

4. CONDIZIONI DI AFFITTO D'AZIENDA

I locali e i beni costituenti l'azienda commerciale saranno affittati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e potranno essere utilizzati esclusivamente per l'attività di di alimenti e bevande secondo le seguenti tipologie previste dall'art. 2 della L.P. 14.7.2000 n. 9:

- tipologia "A1" esercizi per la somministrazione di pasti tradizionali compresi quelli veloci;
- 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.

Sono pertanto esclusi tutti gli usi diversi da quello predetto.

Tutte le condizioni di affitto sono descritte nell'allegato schema di contratto di affitto d'azienda (allegato lettera D), che verrà poi sottoscritto con l'aggiudicatario definitivo dell'asta.

5. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta è soggetta alle disposizioni previste dal presente Bando, e, per quanto non previsto dallo stesso, è regolato dalle norme della L.P. 19.7.1990 n. 23 e del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg.

La partecipazione all'asta implica la piena conoscenza e accettazione delle condizioni poste nel presente Bando.

L'asta sarà tenuta con il metodo dell'offerta segreta.

L'aggiudicazione è pronunciata a favore del concorrente che ha presentato il prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo a base d'asta indicato sopra.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo a base d'asta.

L'offerta è inoltre esclusa se condizionata o generica, e non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto. Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al provvedimento di aggiudicazione definitivo, mentre non vincola il Comune.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dal Bando e dalle leggi in materia, il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica e la domanda di partecipazione o oltre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte. La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dall'asta, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta del Comune entro i termini eventualmente indicati.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA

Possono partecipare alla gara i soggetti che, alla data di presentazione dell'offerta, possiedono i seguenti **requisiti speciali**:

- a) **iscrizione al Registro delle imprese presso la Camera di commercio per attività pertinenti rispetto alla natura di bar-ristorazione, oppure l'impegno ad iscriversi presso la Camera di Commercio** (Registro imprese sezione ordinaria o REA) territorialmente competente per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande in pubblico esercizio.

Possono partecipare alla gara le persone fisiche in possesso dei requisiti di cui al successivo punto b) anche se non in possesso di partita IVA (in caso di aggiudicazione detti soggetti dovranno provvedere all'apertura della partita IVA entro e non oltre 10 giorni naturali e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione).

- b) **possesso dei requisiti morali e professionali** per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche con riferimento all'eventuale preposto, secondo quanto previsto dall'art. 71 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 – Attuazione della direttiva 2006/123/C relativa ai servizi nel mercato interno.

Oltre a tali requisiti speciali, devono sussistere i seguenti **requisiti generali**:

- **assenza di cause di esclusione** di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;

- sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le **persone fisiche**, a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica amministrazione;
- sono inoltre ammesse a partecipare le **persone giuridiche (o altri soggetti di diritto legittimati alla titolarità di comodato)**, quali le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi, a condizione di:
 - non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura;
 - non avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica amministrazione;
- non avere rapporti di controllo (come controllante o come controllata) con i soggetti concorrenti alla gara di cui trattasi, ai sensi dell'art. 2359 del C.C.;
- non avere commesso errore grave, accertato con qualsiasi mezzo di prova dell'Amministrazione;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori dipendenti, secondo la legislazione italiana o quella del paese di residenza;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione italiana o quella del paese di residenza.

Il possesso dei citati requisiti generali e speciali può essere comprovato tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o di certificazione sottoscritta dal soggetto interessato ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione del modulo Allegato n. 1 (per le persone fisiche) o n. 2 (per le persone giuridiche) al presente Bando, ferma restando in capo al comune di Predaia la possibilità di effettuare le verifiche nei termini e secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

I soggetti partecipanti alla gara **non devono trovarsi in condizioni di incapacità** a contrattare con la pubblica amministrazione e, nei rispettivi confronti non possono sussistere le cause ostantive previste dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per partecipare all'asta ciascun concorrente deve far pervenire al comune di Predaia la propria offerta mediante un plico cartaceo chiuso, debitamente sigillato (si consiglia di apporre sui lembi di chiusura un nastro adesivo) e controfirmato sui lembi stessi dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica), entro e non oltre:

MERCOLEDÌ 9 AGOSTO 2023 AD ORE 12.00

Sull'esterno del plico deve essere riportato il nominativo o la ragione sociale dell'offerente (con il relativo indirizzo), e la seguente dicitura: "*OFFERTA NELL'ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE ALL'INSEGNA "BAR DI VERVÒ" E RELATIVE PERTINENZE, IDENTIFICATO NELLA p.ed. 41 P.M. 2 C.C. VERVÒ*".

Il plico deve essere spedito **in uno dei seguenti modi** (facendo fede la data e ora di arrivo all'ufficio protocollo del comune di Predaia):

- mediante raccomandata del servizio postale statale (all'ufficio protocollo del comune di Predaia);
- mediante plico inoltrato da corrieri specializzati, con valore analogo alla raccomandata (tassativamente negli orari di apertura al pubblico all'ufficio protocollo del comune di Predaia, il quale ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e ora di ricevimento);
- mediante consegna diretta (previo appuntamento telefonico e tassativamente negli orari di apertura al pubblico all'ufficio protocollo del comune di Predaia, il quale ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e ora di ricevimento); in tal caso il soggetto che consegna il plico è tenuto a produrre fotocopia di un documento di identità.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; non saranno ammessi all'asta i soggetti il cui plico perverrà all'Ufficio protocollo comunale dopo la scadenza del termine fissato sopra indicato per la ricezione del plico stesso, e questo anche qualora il suo mancato o tardivo inoltrò sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. la **Domanda di partecipazione all'asta** (in forma diversificata fra persone fisiche e giuridiche o altri soggetti di diritto legittimati alla titolarità di beni immobili a titolo di affitto d'azienda - moduli rispettivamente allegato n. 1 e n. 2 al presente bando);
2. **una busta chiusa, debitamente sigillata (si consiglia di apporre sui lembi di chiusura un nastro adesivo), controfirmata sui lembi stessi dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica), e riportante all'esterno la dicitura: "OFFERTA ECONOMICA", contenente il Modulo offerta economica** (su carta resa legale con n. 1 marca da bollo da euro 16,00) in forma diversificata fra persone fisiche e giuridiche (o altri soggetti di diritto legittimati alla titolarità di beni immobili a titolo di affitto d'azienda) - moduli rispettivamente allegato n. 3 e n. 4 al presente bando;
3. **copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore della Domanda di partecipazione all'asta e del Modulo offerta economica;**
4. **documento che comprova la costituzione della cauzione provvisoria:** l'offerta dovrà essere corredata da una garanzia provvisoria, **pari ad euro 500,00.=**, per la mancata stipulazione del contratto dopo l'aggiudicazione per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo;

La garanzia provvisoria può essere costituita sotto forma di **fidejussione** oppure con **bonifico bancario** (presso il conto di tesoreria intestato al comune di Predaia: BANCA INTESA SAN PAOLO, IBAN: IT 19 W 03069 01856 100000301104), a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice; la garanzia fideiussoria, a scelta dell'appaltatore, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di

rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; la garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune; la garanzia deve avere efficacia fino alla stipulazione del contratto; la stazione appaltante rispetto ai non aggiudicatari provvederà allo svincolo della garanzia tempestivamente dopo la stipulazione del contratto.

8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, **in seduta pubblica**, presso:

**la sede del Comune di Predaia, in Via Simone Barbacovi n. 4, Predaia
il giorno giovedì 10 agosto 2023 ad ore 9.00**

il Presidente di gara, con l'assistenza dell'Ufficiale rogante e di due testimoni, provvede:

- a constatare la regolarità della pubblicazione del Bando;
- alla verifica della chiusura e non manomissione dei plichi cartacei chiusi;
- all'apertura dei plichi pervenuti;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione contenuta nel plico cartaceo chiuso;
- alla verifica della chiusura e non manomissione delle buste chiuse contenenti l'offerta economica;
- all'eventuale esclusione del concorrente ai sensi del precedente paragrafo 5;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione dell'offerta economica contenuta nella busta chiusa;
- a dare lettura dei prezzi offerti;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide;
- all'aggiudicazione (provvisoria) in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di gara procede, nella stessa seduta e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro, secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità, e l'asta viene aggiudicata al miglior offerente. Qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario. Ancora se i concorrenti che hanno presentato offerta di identica misura risultassero tutti o in parte assenti, il Presidente provvede a sospendere l'aggiudicazione e a convocare i concorrenti medesimi per altra data, al fine di verificare in quella sede la possibilità di migliorare l'offerta o, nel caso in cui i concorrenti non volessero procedere a migliorare l'offerta, all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Le operazioni svolte sono documentate in apposito verbale sottoscritto dal Presidente di gara, dall'Ufficiale rogante e dagli altri due funzionari che hanno assistito alle operazioni medesime. A conclusione delle operazioni di gara il verbale è tempestivamente pubblicato sul sito internet del comune di Predaia (amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti – sezione relativa all'asta - anno 2023).

Il Comune procede poi alla verifica delle dichiarazioni di cui al precedente punto relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario. L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni inerenti ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

Al termine delle operazioni di verifica delle dichiarazioni, il comune di Predaia adotterà il provvedimento di aggiudicazione (definitiva).

Il provvedimento di aggiudicazione verrà poi comunicato all'aggiudicatario. Il verbale e il provvedimento di aggiudicazione non equivalgono al contratto di affitto d'azienda, pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è rinviata alla stipulazione del contratto medesimo.

9. PAGAMENTO E CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Entro e non oltre 10 giorni naturali e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere a produrre eventuali documenti/certificati richiesti, al versamento (o costituzione) del deposito cauzionale di cui all'art. 9 dell'allegato schema di contratto di affitto d'azienda e delle spese contrattuali sul conto corrente intestato al comune di Predaia - IBAN: IT 19 W 03069 01856 100000301104.

Scaduto tale termine, senza che l'aggiudicatario abbia provveduto al versamento (o costituzione) del deposito cauzionale o delle spese contrattuali o alla consegna degli eventuali documenti/certificati richiesti, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della stessa, l'aggiudicazione sarà revocata (con incameramento della cauzione provvisoria) e si procederà nei confronti del concorrente che ha formulato la seconda offerta più alta.

Il Comune si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

Il contratto di affitto d'azienda sarà sottoscritto, nella forma della scrittura privata, entro 5 giorni naturali e consecutivi dal versamento (o costituzione) del deposito cauzionale e delle spese contrattuali e dalla consegna degli eventuali documenti/certificati richiesti.

Una volta stipulato il contratto di affitto d'azienda, e completate le conseguenti procedure di registrazione, il bene verrà consegnato al conduttore.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23 sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso ai documenti amministrativi il responsabile del procedimento è il Segretario comunale dott. Claudio Baldessari.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti ci si potrà rivolgere mediante richieste scritte al Segretario comunale dott. Claudio Baldessari (mail: comune@comune.predaia.tn.it).

Nessun rimborso, compenso, o risarcimento per qualsiasi causa sarà corrisposto per la compilazione dell'offerta.

Il presente Bando è pubblicato fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte:

- all'Albo Pretorio on line del Comune di Predaia,
 - sul sito internet del Comune di Predaia (amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti – sezione relativa all'asta - anno 2023) e con avviso anche sulla homepage,
 - sulla pagina Facebook del Comune di Predaia,
 - sul canale Telegram del Comune di Predaia,
 - con avviso cartaceo sulle bacheche comunali di Predaia,
- e potrà essere ritirato in copia presso l'Ufficio protocollo del Comune di Predaia in frazione Taio.

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'asta sono possibilmente definite in via bonaria con il Segretario comunale dott. Claudio Baldessari, e in caso di mancato accordo sarà competente il foro di Trento.

11. TUTELA DELLA PRIVACY

Il trattamento dei dati viene eseguito ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 e del D.lgs n. 196/2003 (Codice privacy).

Si informa che, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dal Servizio affari generali, segreteria e demografici del comune di Predaia, mediante supporto informatico o cartaceo, per lo svolgimento dell'asta oggetto del presente Bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso a tale attività, verranno trattati con riferimento al Procedimento e saranno oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.

Titolare del trattamento è il comune di Predaia, e Responsabile della protezione dei dati è il Consorzio dei comuni trentini, con sede a Trento (TN), in via Torre Verde 23 (e-mail: servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet: www.comunitrentini.it).

I soggetti cui si riferiscono i dati personali possono esercitare il diritto di accesso, e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003, vale a dire nello specifico il diritto in qualunque momento di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione. Si ha inoltre il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento.

Le richieste, di cui al precedente paragrafo, devono essere presentate al comune di Predaia (tel.: 0463/468114, e-mail: comune@pec.comune.predaia.tn.it). Le richieste di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del Codice comma 1 e comma 2 possono essere formulate anche oralmente.

L'informativa completa, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, è a disposizione sul sito comunale e può essere anche richiesta senza particolari formalità.

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Claudio Baldessari

[documento firmato digitalmente]

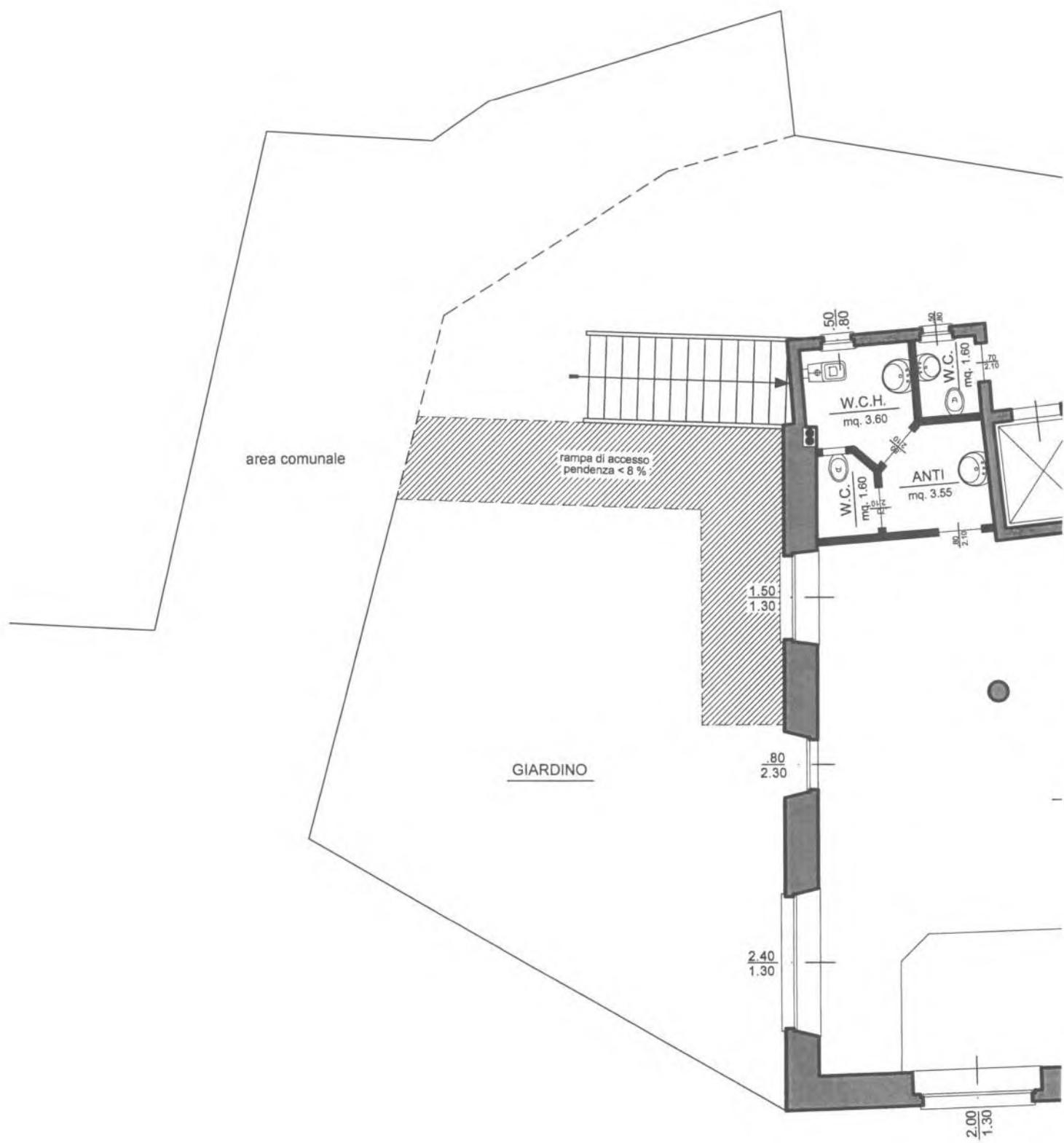
Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3bis e 71 D.Lgs. n. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del Responsabile (art. 3 D.Lgs. n. 39/1993).

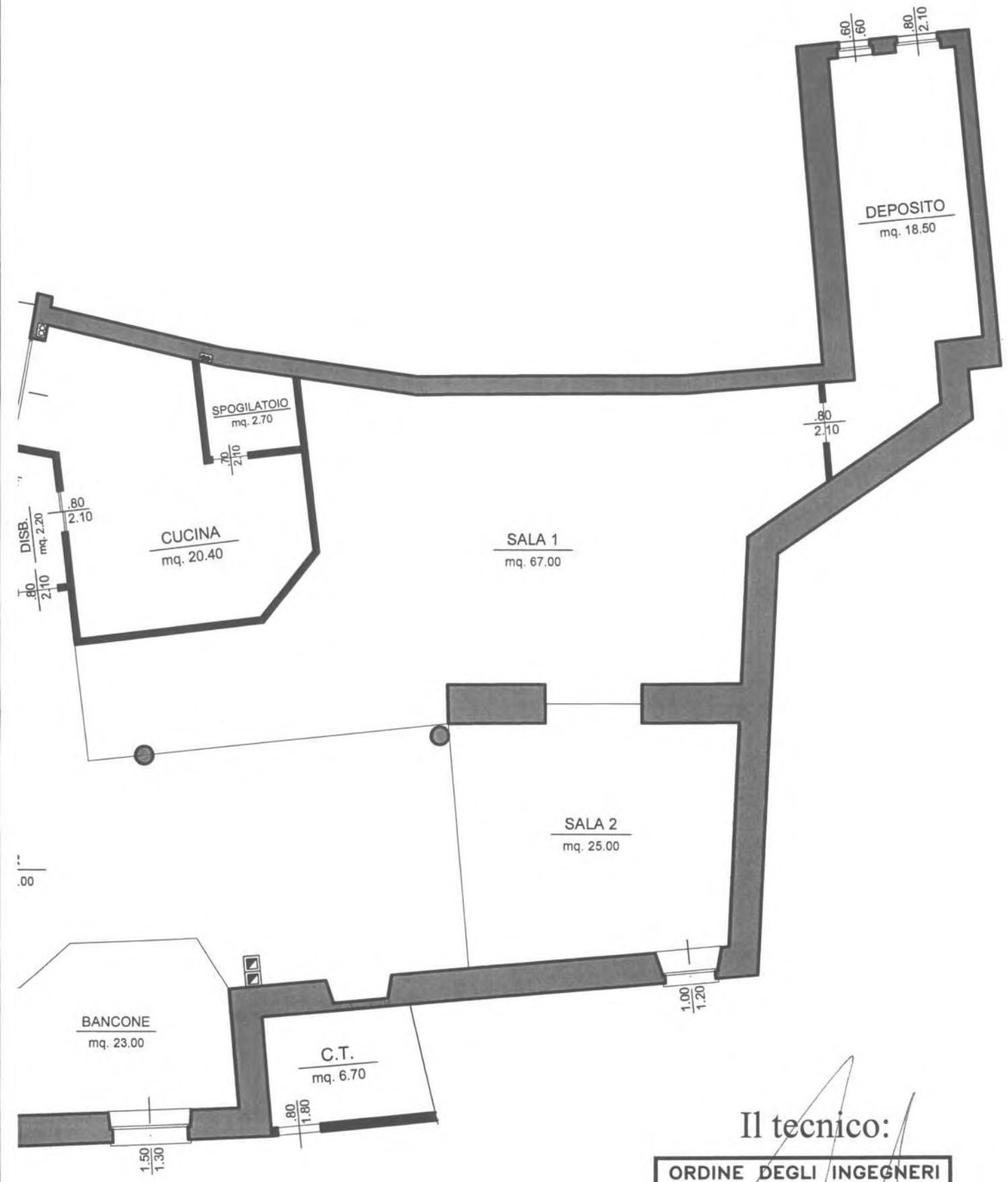
Allegati:

- All. A) Planimetria dei locali oggetto di affitto d'azienda
 - All. B) Inventario arredo e beni mobili di cui l'azienda è dotata
 - All. C) Perizia di stima
 - All. D) Schema contratto di affitto d'azienda
-
- All. 1) Schema domanda di partecipazione all'asta – persone fisiche
 - All. 2) Schema domanda di partecipazione all'asta – persone giuridiche
 - All. 3) Schema modulo offerta economica – persone fisiche
 - All. 4) Schema modulo offerta economica – persone giuridiche

PIANTA PIANO TERRA

P.ED. 41 SCALA 1:100





Il tecnico:

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. MAURO SCHWARZ
INSCRIZIONE ALBO N° 807

ALLEGATO “B”
INVENTARIO ARREDO E BENI MOBILI DI CUI L’AZIENDA È DOTATA

OGGETTO: AFFITTO DELL’AZIENDA COMMERCIALE ALL’INSEGNA “BAR DI VERVÒ”, IDENTIFICATO DALLA P.ED. 41 P.M. 2 SUB. 2 C.C. VERVÒ E RELATIVE PERTINENZE

Elementi di arredo presenti nel bar

ZONA PRINCIPALE BAR	
n. 1	Panca in legno a muro
n. 63	Tavolini quadrati con struttura in ferro e piano in legno
n. 5	Divanetti in finta pelle colore bordeaux
n. 1	Vetrinetta per esposizione prodotti
ZONA BANCO	
n. 1	Banco Bar su pedana, in metallo, legno e marmo, con n. 2 lavelli in acciaio inox, 2 cassetriere e 3 cellette frigo
n. 1	Specchio con ripiani
n. 1	Frigo vetrina in vetro
n. 1	Forno a legna per pizza (non utilizzabile)
ZONA BAGNO	
n. 1	WC
n. 1	WC disabili
n. 2	Lavandini
ZONA CUCINA	
n. 2	Pensili in acciaio
n. 1	Modulo refrigerato a tre ante
n. 1	Portastoviglie in acciaio inox con 2 ante scorrevoli
n. 1	Modulo in acciaio inox con cassetiera
n. 1	Lavello inox con n. 1 vasca e ripiano con rubinetto
n. 1	Cucina a gas con n. 4 fuochi
n. 1	Cappa aspirante
n. 1	Forno a elettrico da banco

ARREDI ORDINATI ZONA BAR	
n. 1	piastra panini con piastre in ghisa con trattamento di vetroceramicatura
n. 1	tostiera con griglie facilmente smontabili per la pulizia
n. 1	lavabicchieri e lavapiatti con struttura in acciaio inox

ARREDI ORDINATI ZONA CUCINA	
n. 1	fry-top elettrico con piastra inclinata
n. 1	friggitrice elettrica costruita in acciaio inox
n. 1	lavastoviglie a capotta
n. 1	armadio refrigerato con interno ed esterno in acciaio inox
n. 1	armadio freezer -18 con interno ed esterno in acciaio inox
n. 1	affettatrice linea arrotondata

Prot. 12628 di data 06/07/2023

COMUNE DI PREDAAIA

PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA

**Oggetto: Affidamento in concessione dell'azienda commerciale
all'insegna "Bar di Vervò" e relative pertinenze, identificato nella P.ed.**

41 p.m. 2 C.C. Vervò.

Il sottoscritto arch. Fabio Longhi, tecnico del comune di Predaia, veniva incaricato dal Sindaco del comune di Predaia di redigere una perizia di stima preventiva per l'affidamento in concessione dell'azienda commerciale all'insegna "Bar di Vervò" presente nell'immobile identificato dalla P.ed. 41

p.m. 2 del C.C. Vervò, ad uso somministrazione di alimenti e bevande.

Dopo aver eseguito tutti i rilievi catastali e tavolari del caso, mi sono recato sul posto per prendere visione del bene da valutare e sulla scorta delle informazioni assunte, ho redatto la seguente perizia di stima.

La P.ed. in oggetto è interamente di proprietà del comune di Predaia.

Descrizione del bene:

L'edificio, all'interno del quale si trovano i locali oggetto di stima è posto lungo la strada principale dell'abitato della frazione di Vervò, in Piazza Centrale è ubicato in una zona servita da mezzi pubblici di trasporto, ben collegata con le principali vie di comunicazione e nella vicinanza di parcheggi pubblici.

L'immobile è stato oggetto di una completa ristrutturazione nel corso del primo decennio del Duemila ed i locali interessati sono attualmente oggetto di manutenzione da parte di codesta amministrazione per quanto riguarda la sostituzione del generatore di calore, la riparazione di porte e infissi,

integrazione dell'arredamento del locale destinato a cucina.

Infine, recentemente i locali sono stati imbiancati con idropittura lavabile di colore bianco, con una fascia inferiore di color tortora.

Il compendio immobiliare oggetto di locazione ha una superficie netta complessiva pari a mq 261,85 ed è costituito da:

- un locale ad uso bar-pizzeria diviso in 3 sale di 175 mq;
- un bancone di 23 mq;
- un deposito di 18,50 mq;
- un locale cucina di 20,40 mq;
- uno spogliatoio di 2,70 mq;
- un disbrigo di 2,20 mq;
- un anti-bagno di 3,55 mq;
- un locale WC disabili di 3,60 mq;
- un locale WC di 1,60 mq;
- un locale WC per il personale di 1,60 mq;
- un ripostiglio esterno di 6,70 mq;
- una sala macchine di 3,00 mq;

Le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità di tutti gli spazi interni.

Gli ambienti complessivamente risultano in buono stato, hanno pareti intonacate e rifinite con idropittura in ottime condizioni di colore bianco e una fascia inferiore di colore tortora realizzata con idropittura lavabile (intonacatura realizzata da poco da parte del Comune di Predaia), pavimento in piastrelle e porte e finestre costituite da ampie vetrate, tutte recentemente sostituite o restaurate.

Gli impianti elettrico e termosanitario sono in buone condizioni e l'impianto di riscaldamento è autonomo, in fase di completamento con un nuovo generatore a condensazione funzionante a GPL, con regolazione termostatica autonoma per ciascun corpo scaldante;

I locali si presentano completamente arredati per la destinazione bar (bancone attrezzato, pance, sedie e tavolini, lavabicchieri, vetrina frigo) e per la destinazione ristorante-pizzeria (panche, sedie e tavolini, armadio refrigerante, armadio freezer, lavastoviglie a capotta, lavandino, moduli refrigerati, piastra elettrica, friggitrice, frytop, etc...); tutti gli arredi sono di proprietà del Comune.

Il locale è dotato di forno a legna in muratura per la pizza. A tal proposito si precisa che la canna fumaria di tale forno non è a norma (e attualmente nemmeno modificabile) e che per questo motivo il suddetto forno non potrà in alcun modo essere impiegato.

Nel locale è stata svolta attività di somministrazione bevande (bar), fino all'autunno 2022 circa. Tutti gli arredi sono di proprietà comunale e sono quindi oggetto della presente stima.

Criterio di stima:

Per la valutazione della realtà in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima comparativa, considerando a termine di confronto dei beni simili, il cui canone di affitto di azienda sia noto in base a recenti contratti di affitto e rapportando tali valori ai beni oggetto della stima.

Al fine di attribuire il valore del canone di affitto dell'azienda si sono dunque svolte delle indagini in zona, al fine di acquisire dati inerenti canoni corrisposti in altre locazioni di locali simili, nonché con i valori riportati

nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Non ci sono canoni precedenti recenti su cui è possibile effettuare la stima, in quanto dalla ristrutturazione ad oggi i locali sono stati affidati in comodato d'uso gratuito con il vincolo di effettuare "attività multiservizi".

Si è considerato anche il fatto che nel mese di maggio 2023 il Comune di Predaia ha pubblicato un'asta pubblica per l'affidamento della gestione del Bar di Priò con un importo a base d'asta pari a euro 120,00.= Tuttavia l'asta è risultata deserta per la mancata presentazione di alcuna offerta economica.

Si è considerato anche il fatto che nel corso del 2022 il Comune di Predaia ha pubblicato un'asta pubblica per l'affidamento in comodato d'uso gratuito del Bar di Segno, destinato ad attività multiservizi e che soli dopo 3 mesi è pervenuta da parte del comodatario richiesta di disdetta anticipata dal contratto, motivata dal fatto che l'utenza non era sufficiente per la sostenibilità economica del locale.

Si deve infatti considerare il fatto che il bacino di utenza potenziale delle frazioni di Priò e di Vervò non è molto ampio e che tali zone non risultano tra le più vocate turisticamente. La costituita azienda infatti non può contare su un'utenza particolarmente ampia in alcuna stagione dell'anno.

Nell'attribuire il più probabile valore di mercato, si è tenuto anche conto del particolare momento storico di stagnazione economica, nonché dell'aumento del costo della vita, dei materiali (ivi compresi i generi alimentari) che vede sempre più difficile l'insediamento di nuove attività nei piccoli centri abitati, nonché del carattere di servizio pubblico rivestito dall'esercizio in oggetto per la frazione di Vervò (che non dispone di altri luoghi di aggregazione

sociale).

Da tali valutazioni, si ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1,50
al mq (diconsi euro unovirgolacinquanta a mq).

Il canone mensile per la P.ed. 41 p.m. 2, avendo una superficie complessiva
di 261,85 mq, corrisponde dunque ad euro 392,78 (diconsi euro
trecentonovantadue/78) mensili che si ritiene di arrotondare ad euro 400,00
(diconsi quattrocento/00).

Predaia, 05.07.2023

IL PERITO

arch. Fabio Longhi

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PREDIAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. _____

**Contratto di affitto dell'azienda commerciale recante insegna "BAR DI VERVÒ",
identificata nella p.m. 2 della p.ed. 41 C.C. Vervò, in Piazza Centrale, frazione
Vervò di Predaia e relative pertinenze di proprietà del Comune di Predaia
(patrimonio disponibile).**

L'anno duemilaventitre, il giorno _____ del mese di _____ alle ore _____, in Predaia
(TN) nella sede municipale posta in fraz. Taio via Barbacovi n. 4, avanti a me, dott.

Claudio Baldessari, nato a _____ (_____) il _____, codice fiscale
_____, Segretario comunale del Comune di Predaia, ed in tale veste
autorizzata ad accogliere come ufficiale rogante i contratti stipulati dal Comune ai sensi
e per gli effetti dell'art. 137, comma 2, e art. 166 del Codice degli Enti Locali approvato
con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2, ed in base alla legge notarile, sono
personalmente comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale
rappresentante di _____ codice fiscale _____ partita

IVA _____, con sede legale in via _____ a _____;

- COVA GIULIANA, nata a Cles (TN) il 24/03/1964, codice fiscale
CVOGLN64C64C794G, domiciliata per la carica presso il Comune di Predaia, la quale
dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Sindaca del COMUNE DI
PREDIAIA, con sede in Predaia, fraz. Taio - via Barbacovi n. 4 - codice fiscale e P.IVA
02354850220, a ciò autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ di
data _____, esecutiva ai sensi di legge.

I comparenti, della cui identità io Segretario Comunale sono personalmente certo, mi

ALLEGATO D)

invitano a far risultare dal presente atto quanto essi vanno convenendo e stipulando:

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. ____ dd. _____, divenuta esecutiva ai

sensi di legge, si decideva di affittare l'azienda commerciale recante insegna "BAR DI

VERVÒ", identificata nella p.m. 2 della p.ed. 41 C.C. Vervò, in Piazza Centrale,

frazione Vervò di Predaia e relative pertinenze di proprietà del Comune di Predaia

(patrimonio disponibile), costituita dai locali e dall'area pertinenziale identificata

nell'allegata planimetria sub. "A", per n. 5 (cinque) anni dalla stipula del presente

contratto, prorogabile senza gara per ulteriori n. 5 (cinque) anni a determinate

condizioni meglio sotto dettagliate;

- l'azienda commerciale, come sopra descritta, a seguito di apposita gara, è stata

affidata a _____, in base alla proposta di canone annuo di affitto di Euro _____ (_____),

oltre ad I.V.A. ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le

parti si conviene e si stipula il seguente:

DISCIPLINARE DI AFFITTO DI AZIENDA

Art. 1) Oggetto

Il Comune di Predaia, a mezzo della Sindaca dott.ssa Cova Giuliana, di seguito

denominato "locatore" affitta alla ditta denominata _____, con sede in via

_____ a ____, codice fiscale ____, partita IVA _____, di seguito

denominata anche "locatario", che a mezzo del suo rappresentante accetta, l'azienda

commerciale recante insegna "BAR DI VERVÒ", identificata nella p.m. 2 della p.ed. 41

C.C. Vervò, in Piazza Centrale, frazione Vervò di Predaia e relative pertinenze di

proprietà del Comune di Predaia (patrimonio disponibile), costituita dai locali e dall'area

pertinenziale identificata nell'**allegata planimetria sub lettera alfabetica "A".**

ALLEGATO D)

Contestualmente il Comune affida alla controparte, che accetta, l'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipologia "A1" esercizi per la somministrazione di pasti tradizionali compresi quelli veloci e di 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. L'affitto dell'azienda è finalizzata a costituire un esercizio aperto al pubblico di somministrazione di pasti tradizionali compresi quelli veloci e di somministrazione di bevande, nelle modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla L.P. 14 luglio 2000, n. 9 e s.m., nonché del relativo regolamento di attuazione.

Il locatario organizzerà la gestione della struttura in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale, nel pieno rispetto della destinazione d'uso. La gestione dovrà avvenire utilizzando in modo corretto, con la diligenza del buon padre di famiglia, l'immobile, le relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature in esso presenti e messe a disposizione del Comune, quali risultano dall'inventario (insieme a quelli che verranno prossimamente forniti e già ordinati dal Comune di Predaia), sottoscritto dalle parti, **allegato al presente contratto sotto la lettera alfabetica "B"**, avendo cura di mantenerli nel miglior stato. Il locatario è l'unico responsabile della gestione della struttura nei confronti del Comune e dei terzi. È vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, anche temporaneo e parziale, dell'uso/destinazione pattuiti con il presente atto.

Il locale è dotato di forno a legna in muratura per la pizza, ma si precisa che lo stesso NON potrà in alcun modo essere impiegato, se non previa interventi di sistemazione della canna fumaria. Tuttavia, è concessa l'installazione di un forno a elettrico qualora il locatario intendesse effettuare la produzione e/o somministrazione e vendita di pizza.

Art. 2) Decorrenza e durata del contratto

ALLEGATO D)

La durata del contratto di affitto di azienda viene stabilita per un periodo di n. 5 (cinque)

anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto

(indicativamente tra la metà di agosto e l'inizio di settembre), eventualmente

prorogabile senza gara di ulteriori n. 5 (cinque) anni, previa comunicazione di

interesse da parte del locatario e formale accettazione da parte dell'Amministrazione

comunale, e previa verifica in qualsiasi modo del grado di soddisfazione da parte

dell'utenza e da parte dell'Amministrazione. Ognuna delle parti potrà recedere dal

presente contratto mediante comunicazione all'altra parte con un preavviso di almeno n.

6 (sei) mesi.

Il locatario non potrà recedere prima che sia trascorso almeno n. 1 (uno) anno dalla

data di sottoscrizione del presente atto, salvo casi particolari da valutare a cura

dell'Amministrazione. In tale periodo, in mancanza di cause di forza maggiore e se il

recesso sarà causato dal locatario, sarà applicata la penale di n. 1 (una) annualità.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente in qualsiasi

momento il contratto di affitto d'azienda in caso di grave violazione o inosservanza da

parte del locatario degli impegni e/o degli obblighi assunti, ovvero per sopravvenuti

motivi di opportunità e/o necessità o per ragioni di pubblico interesse, senza che nulla

possa chiedere/eccepire a riguardo il locatario.

Art. 3) Oneri a carico

È a carico del locatario la manutenzione ordinaria dei locali, compresi gli arredi e le

attrezzature ivi presenti, forniti dal Comune. In particolare, alla scadenza del termine di

cui all'art. 2, il locatario dovrà provvedere a riconsegnare i locali puliti ed imbiancati a

nuovo.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a presentare all'Ufficio

Commercio comunale la Segnalazione telematica certificata di inizio attività tramite lo

ALLEGATO D)

Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, per l'esercizio dell'azienda commerciale, nonché ad ogni altro adempimento previsto dalla legge per l'esercizio dell'attività. La Segnalazione telematica di cui al punto precedente dovrà essere presentata a cura del locatario entro il termine di n. 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto; per ogni giorno di ritardo, il Comune applicherà una sanzione pari ad Euro 50,00. Il termine potrà essere prorogato per motivate esigenze del locatario, valutate dalla Giunta comunale.

Alla scadenza del contratto, il locatario dovrà provvedere alla presentazione tempestiva della Segnalazione telematica certificata di inizio attività tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, relativa alla cessazione dell'attività.

Il locatario dovrà inoltre garantire il pieno rispetto, anche con riferimento ad eventuali dipendenti, delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 09 aprile 2008 n° 81 e s.m.

Il bar dovrà essere tenuto aperto tutto l'anno, fatta salva la normale chiusura per il periodo di ferie, nel rispetto delle disposizioni provinciali previste in materia.

Le spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua e fognatura, saranno a carico del locatario, il quale si premurerà di stipulare i relativi contratti di erogazione, così come pure le spese per lo smaltimento dei rifiuti (del bar e originati dalle attività organizzate direttamente dentro e fuori i locali) ed ogni altra spesa ordinaria.

Dovrà inoltre

- acquistare gli arredi eventualmente necessari a completamento degli esistenti, negli elementi essenziali;
- tenere indenne il Comune di Predaia da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti a persone e/o cose derivanti dall'utilizzo dei beni e dall'esercizio delle attività oggetto del presente contratto;
- dare tempestiva comunicazione scritta al competente Ufficio comunale di qualsiasi

ALLEGATO D)

interruzione o sospensione dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e

bevande, specificandone le ragioni e la durata;

- segnalare tempestivamente al Comune di Predaia eventuali danni, anomalie o

necessità di manutenzione dei locali adibiti a bar e delle relative pertinenze;

- rendere disponibile, presso il locale adibito a bar, una cassetta di pronto soccorso

contenente almeno il pacchetto di medicazione di cui all'allegato 1 del D.M. n° 388 di

data 15 luglio 2003 e s.m.;

- garantire il servizio di somministrazione di alimenti e bevande mediante personale

qualificato ed in possesso dei requisiti di legge, in numero adeguato rispetto all'utenza;

- applicare all'eventuale personale dipendente, le normative vigenti in materia lavoro, di

sicurezza dei lavoratori ed i relativi contratti;

Art. 4) Stato dei locali, degli arredi e delle attrezzature. Uso e custodia.

Il locatario dichiara di aver attentamente preso visione dello stato dei locali, degli arredi

e delle attrezzature e di averli trovati idonei e confacenti alla destinazione d'uso per

l'attività di ristorante e bar. Dal momento della sottoscrizione del presente contratto o,

comunque, dal momento della consegna, il locatario è responsabile della conservazione

e manutenzione di detti locali, degli arredi e delle attrezzature.

Il locatario s'impegna ad utilizzare i beni avuti in consegna con la diligenza del buon

padre di famiglia ed a riconsegnarli, alla scadenza del presente contratto, nelle stesse

condizioni in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

Qualora vengano arrecati, anche da parte di terzi, danni ai beni affittati, il locatario

provvederà immediatamente alle necessarie urgenti riparazioni, sostituzioni e/o rimessa

in pristino, in modo da evitare danni ulteriori. In difetto, vi provvederà il Comune,

addebitando al locatario la spesa conseguente, maggiorata del 20% per spese generali.

Di tale importo il Comune potrà disporre il recupero, anche mediante escussione del

ALLEGATO D)

deposito cauzionale, per la misura necessaria.

Qualora trattasi di interventi di competenza del Comune, il locatario provvederà in seguito a chiederne il rimborso, depositando la documentazione giustificativa Qualsiasi intervento sui beni che non costituisca ordinaria manutenzione dovrà essere di norma preventivamente concordato con il Comune e da questi formalmente autorizzato.

Il locatario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato nei locali destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito ed in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

In ogni momento il locatore potrà effettuare / far effettuare, previo idoneo preavviso, un sopralluogo per verificare, in contraddittorio con il locatario, lo stato di conservazione e manutenzione dei beni dati in consegna.

Art. 5) Divieto apparecchi da gioco.

È tassativamente vietata l'installazione e l'uso presso i locali ed anche all'esterno di essi di qualsiasi apparecchio da gioco fra quelli previsti dall'articolo 110, 5° e 6° comma, del T.U.L.L.P.S., approvato con R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e s.m. e precisamente apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo, che consentono vincite di un qualsiasi premio in denaro.

Art. 6) Trasformazioni e migliorie.

Il locatario, previo formale consenso del Comune, potrà eseguire a propria cura e spese, le opere di abbellimento e/o di miglioria considerate utili per un ottimale

ALLEGATO D)

espletamento del servizio. Le stesse, alla scadenza del contratto ed in deroga a quanto

disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice civile, resteranno di proprietà del

Comune, senza diritto per il locatario a compensi od indennità di sorta.

L'Amministrazione si riserva di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza

che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da

determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli

ammortamenti maturati.

Il locatario non potrà eseguire trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni in consegna

senza l'autorizzazione del locatario.

Il locatario si riserva, in ogni caso, il diritto di pretendere il ripristino allo stato originario

se non vi è stata l'autorizzazione preventiva ai lavori di miglioramento.

I locali sono attrezzati ed arredati per esercitare l'attività di bar; il locatario ne ha preso

visione prima di proporre l'offerta.

Il locatario non potrà opporsi, né aver diritto ad alcun compenso risarcitorio, per

l'esecuzione, sui beni avuti in affitto, di lavori di riparazione, rifacimento, miglioria,

ristrutturazione o innovazione, ritenuti necessari dal concedente; il quale si premurerà

peraltro di creare il minore disagio possibile all'attività.

Art. 7) Adempimenti.

Il locatario ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire

tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento

dell'attività, garantendo, nella gestione complessiva dell'immobile e nell'erogazione della

prestazione, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di

igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa.

Il locatario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i

lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione, le condizioni

ALLEGATO D)

economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro

della categoria vigenti in Provincia di Trento.

È fatto divieto al locatario di cedere, delegare o subaffittare a terzi, in tutto o in parte, il complesso dei beni avuti in consegna, a pena di immediata revoca di diritto del presente contratto.

Art. 8) Corrispettivo, pagamento, indennizzi.

Il canone di affitto è fissato in Euro _____ (diconsi _____) su base mensile, oltre all'I.V.A. in misura di legge, che dovrà essere pagato in via anticipata entro il giorno 5 di ogni mese. La relativa fattura da parte del Comune sarà emessa a pagamento avvenuto.

Tale importo, che viene assunto quale corrispettivo annuo iniziale, sarà aggiornato annualmente a partire dal II anno in misura pari al 100% della variazione dell'indice dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai (indice FOI), accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'Euro superiore.

Il ritardato pagamento del canone, oltre n. 10 (dieci) giorni dalla scadenza, comporterà l'applicazione automatica degli interessi in misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza necessità della messa in mora del locatario.

Qualora il ritardo ecceda i n. 30 (trenta) giorni, l'Amministrazione potrà disporre la risoluzione del contratto, fatta salva l'attivazione della procedura per il recupero coatto del credito e degli interessi, nonché dell'azione civile per il risarcimento del maggior danno.

In caso di sospensione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per cause non imputabili al locatario e riconosciute tali dal Comune, l'importo del corrispettivo sarà ridotto, in misura proporzionale al periodo di mancato esercizio dell'attività stessa.

ALLEGATO D)

Il locatario non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà

far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento del canone.

Nessun valore potrà essere attribuito all'avviamento e pertanto nulla a tale titolo potrà

richiedere il locatario al termine del contratto.

Art. 9) Cauzione

Il locatario ha prestato una cauzione a garanzia del corretto adempimento di tutte le

obbligazioni assunte per la gestione del bar, di **Euro,00 (euro/00),**

corrispondente ad una annualità del canone annuale offerto in sede di gara,

mediante deposito di contanti o fideiussione bancaria / assicurativa. In caso di

escussione, parziale o totale, della cauzione, questa dovrà essere immediatamente

ripristinata dal locatore nell'importo originario.

Il deposito cauzionale costituito dal locatario a favore del Comune di Predaia è

finalizzato a garantire l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dallo

stesso, l'eventuale risarcimento del danno, nonché il rimborso delle spese sostenute dal

Comune per fatto imputabile al locatario. Nel momento in cui il Comune si avvalga, in

tutto o in parte, della cauzione, il locatario dovrà prontamente provvedere alla sua

reintegrazione nell'importo originario.

Resta salva la facoltà del Comune di attivare ogni altra azione ritenuta opportuna, nel

caso in cui l'ammontare della cauzione risultasse insufficiente.

Lo svincolo del deposito cauzionale sarà autorizzato, senza riconoscimento di interessi,

entro i n. 15 (quindici) giorni successivi all'adozione da parte del responsabile del

Servizio di merito, del provvedimento che attesti l'avvenuta estinzione di ogni rapporto

contrattuale, per avere il locatario adempiuto a tutti gli obblighi a carico e l'assenza di

danni ai locali ed agli arredi. Il locatario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la

cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità dell'affitto

ALLEGATO D)

d'azienda, nel termine di n. 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

Art. 10) Responsabilità

Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità inherente e conseguente l'affitto dell'azienda oggetto del presente contratto.

Art. 11) Penalità

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale adempimento, da parte del locatario, degli obblighi contrattuali assunti, riservandosi, nei casi di inadempimento, la facoltà di applicare penalità, nelle seguenti misure:

a) per inadempienze agli obblighi contrattuali che, a giudizio insindacabile del Comune, sarà applicata una penale da Euro 200,00 (duecento/00) a 2.000,00 (duemila/00) previa valutazione della gravità dell'inadempienza e attivazione del contraddittorio (che si concretizza nella contestazione inadempienza e possibilità di controdeduzioni da parte del locatario)

b) qualora il locatario non proceda all'apertura del locale al pubblico concluso il termine di n. 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto, per ogni giorno di ritardo il Comune applicherà una sanzione pari ad Euro 50,00 (cinquanta/00). Il termine potrà essere prorogato per motivate esigenze del locatario, valutate dalla Giunta comunale.

c) qualora, fatta salva la sussistenza di cause di forza maggiore, l'interruzione del servizio cui è tenuto il locatario, in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, si protragga per un periodo superiore ai n. 30 giorni consecutivi, non segnalato ed approvato, il Comune si riserva la facoltà di disporre la risoluzione unilaterale del contratto (art. 19).

In tal caso, il locatario, oltre al canone dovuto, è tenuto a corrispondere una somma di

ALLEGATO D)

pari importo, a titolo di penalità. Fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'eventuale sussistenza di cause di forza maggiore sarà accertata e riconosciuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Art. 12) Obblighi del Comune

Il Comune provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione straordinaria dei beni oggetto di affitto.

Art. 13) Risoluzione del contratto

L'inadempienza da parte del conduttore degli obblighi contenuti nel presente atto comporterà la risoluzione del presente contratto di affitto, con obbligo da parte del locatario dell'immediata riconsegna dei beni.

Gli eventuali danni, conseguenti alla risoluzione del contratto di affitto d'azienda ai sensi del primo comma del presente articolo, saranno addebitati al locatario in primo luogo mediante escussione della cauzione.

Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto, ex art. 1456 del Codice civile:

- in presenza di ripetuti inadempimenti agli obblighi contrattuali, confermati da almeno due contestazioni formali;
- in caso di perdita dei requisiti necessari per l'espletamento dei servizi correlati all'affitto d'azienda in oggetto;
- qualora l'interruzione del servizio cui è tenuto il locatario, in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, non autorizzata da parte dell'Amministrazione comunale, si protragga per un periodo superiore ai n. 30 giorni consecutivi;
- in caso di mancato reintegro del deposito cauzionale entro il termine assegnato, nel caso in cui il Comune abbia inteso avvalersene, in tutto o in parte;
- qualora il locatario si renda colpevole di frode o venga dichiarato fallito.

Art. 14) Controversie

Tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto saranno possibilmente definite in via bonaria, tra l'Amministrazione comunale ed il locatario.

In caso di esito negativo del tentativo di conciliazione, le controversie saranno devolute all'Autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Trento.

Art. 15) Spese contrattuali

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% sul valore del canone annuo, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1968 n° 131 e s.m., trattandosi di contratto soggetto all'imposta sul valore aggiunto e considerato che sussistono le condizioni di cui all'articolo 35, comma 10 quater del D.L. n° 223/2006, convertito nella Legge n° 248/2006 e s.m.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del locatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Salvo quelle intrasferibili per legge.

Art. 16) Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia:

- alle condizioni previste nel bando di gara prot. _____ dd. _____, relativo all'oggetto;
- alla L.P. 14 luglio 2000 n° 9 e s.m., "Disciplina in materia di esercizi alberghieri e di somministrazione di alimenti e bevande" e relativo regolamento di esecuzione;
- alle norme previste dal Codice civile, agli Usi e Consuetudini locali in materia vigenti, altre eventuali, anche successive alla stipula.

Sono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

A) Planimetria

B) Inventario degli arredi e delle attrezzature fornite dal Comune

ALLEGATO D)

E richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto che, previa lettura fattane alle parti, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà, ed in segno di conferma e accettazione lo sottoscrivono con me segretario comunale, così come composto di n. ___ facciate per intero e fin qui della _____.

IL LOCATARIO

COMUNE DI PREDAIA

DITTA _____

LA SINDACA

Sig. _____

dott.ssa Cova Giuliana

L'ufficiale rogante

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Claudio Baldessari

Si approvano espressamente, a' sensi di quanto previsto e disposto dagli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le clausole e condizioni contenute agli artt. 1 (Oggetto), 2 (Decorrenza. Durata), 3 (Oneri a carico), 4 (Stato dei locali, degli arredi e delle attrezzature. Custodia), 5 (Divieto apparecchi da gioco), 6 (Trasformazioni- Migliorie), 7 (Adempimenti), 8 (Corrispettivo. Pagamento. Indennizzi), 9 (Cauzione), 10 (Responsabilità), 11 (Penalità), 13 (Risoluzione del contratto), 14 (Controversie), 15 (Spese contrattuali), del presente contratto.

IL LOCATARIO

COMUNE DI PREDAIA

DITTA _____

LA SINDACA

Sig. _____

dott.ssa Cova Giuliana