



COMUNE DI PREDAIA

Provincia di Trento

Documento informatico firmato digitalmente. Numero di protocollo associato al documento come metadato (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, 20 febbraio 2024

BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE ALL'INSEGNA "BAR DI PRIÒ" E RELATIVE PERTINENZE, IDENTIFICATO NELLA P.ED. 46 SUB. 2 C.C. PRIÒ.

1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'ASTA

Il comune di Predaia, sulla base del presente Bando e in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 29 di data 14/04/2024, esperisce un'asta pubblica per l'affidamento a terzi della **gestione del complesso dei beni che costituiscono la costituenda azienda commerciale del locale bar avente ad insegna "BAR DI PRIÒ"**, situato al piano terra della casa polifunzionale di Priò, identificata nella sub. 2 della p.ed. 46 C.C. Priò, in Via Trento n. 39 Frazione Priò di Predaia e relative pertinenze di proprietà del Comune di Predaia (patrimonio disponibile).

La costituita azienda ha ad oggetto l'attività di somministrazione di bevande classificata nella **tipologia "B" sotto tipologia 1. "bevande alcoliche ed analcoliche"**, di cui alla L.P. 12.07.2000, n. 9 e s.m..

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 di 34,65 mq;
- un locale saletta interna bar di 19,72 mq;
- un locale disbrigo di 3,36 mq;
- un anti-bagno di 3,24 mq;
- un locale WC di 3,24 mq;
- un ripostiglio sottoscala di 3,16 mq,

per complessivi 67,37 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 (parte sinistra, direzione sud) dell'edificio casa polifunzionale di Priò, identificato dalla p.ed. 46 C.C. Priò, posto in Via Trento della frazione di Priò.

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 in parte ricoperte da carta da parati di recente installazione, in parte intonacate e rifinite con idropittura in mediocri condizioni di colore bianco, pavimento in piastrelle e porte e finestre costituite da ampie vetrate;
- gli impianti elettrico e termosanitario sono in buone condizioni, e l'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri locali dell'edificio polifunzionale, pur con regolazione termostatica autonoma;
- i locali si presentano completamente arredati per la destinazione bar (banco, panca angolare, sedie e tavolini, sgabelli da banco, ecc...) come da elenco allegato sotto la lettera B); tutti gli arredi sono di proprietà del Comune;

Di seguito si riportano alcune foto:





L'importo a base d'asta è pari ad un canone mensile di euro 120,00.= 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. 7824 del 27/04/2021).

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 CONCESSIONE

I locali e i beni costituenti l'azienda commerciale saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e potranno essere utilizzati esclusivamente per l'attività di somministrazione di bevande di tipologia "B" sotto tipologia 1. "bevande alcoliche ed analcoliche" (L.P. 12.07.2000, n. 9 e s.m.).

Sono pertanto esclusi tutti gli usi diversi da quello predetto.

Tutte le condizioni di concessione 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 agli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del d.lgs. n. 36 del 2023;
- 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 ostante 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:

MARTEDÌ 12 MARZO 2024 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 PRIÒ" E RELATIVE PERTINENZE, IDENTIFICATO NELLA p.ed. 46 SUB. 2 C.C. PRIÒ*".

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 MARTEDÌ 12 MARZO 2024 ad ore 14.30**

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 plachi cartacei chiusi;
- all'apertura dei plachi 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 2024).

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: IT19 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 2024) 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:

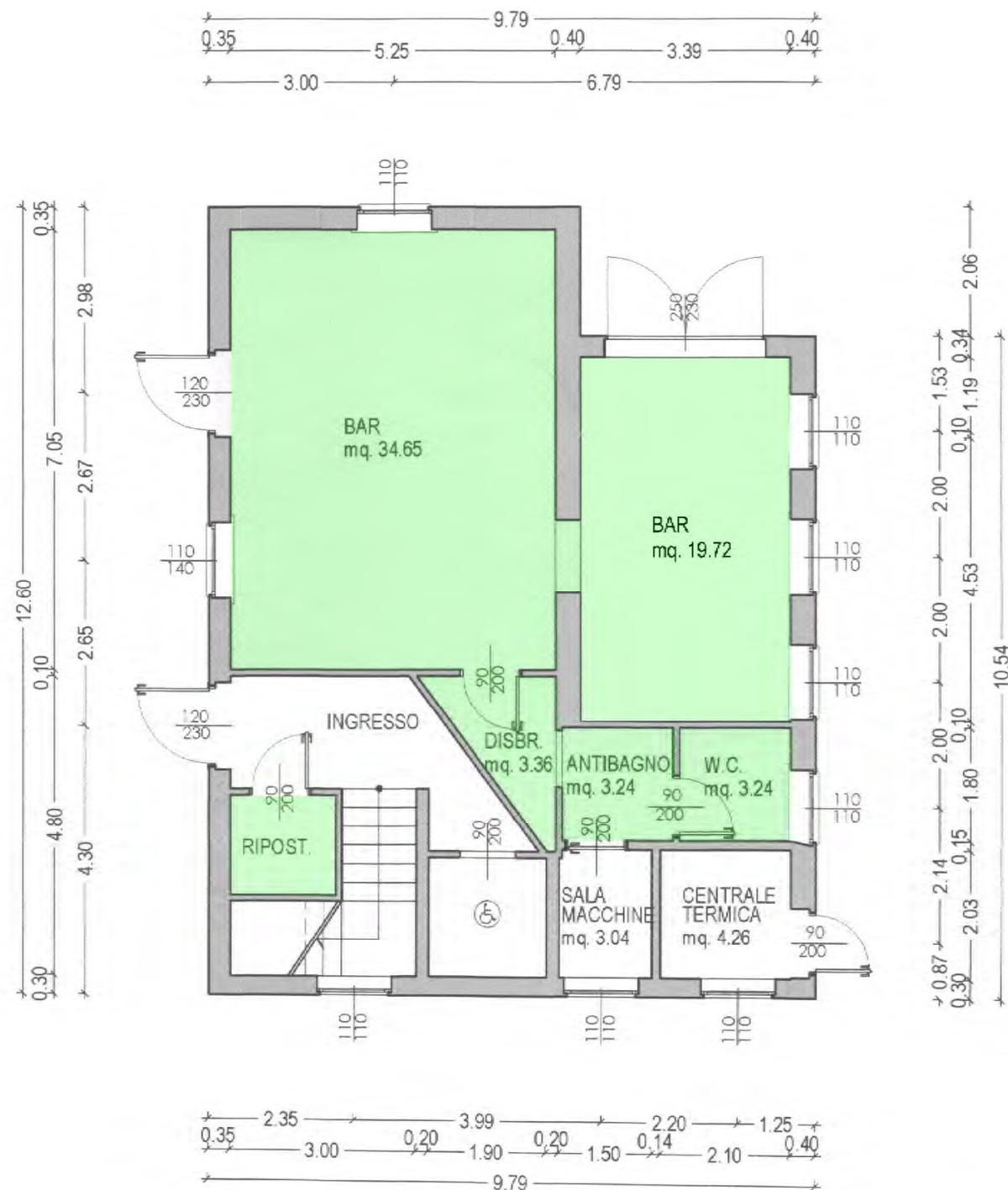
- All. A) Planimetria delle strutture concesse in affitto
 - All. B) Inventario arredo e beni mobili di cui l'azienda è dotata
 - All. C) Perizia di stima
 - All. D) Schema contratto di affitto d'azienda
-
- All. 1) Schema domanda di partecipazione all'asta – persone fisiche
 - All. 2) Schema domanda 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

STATO DI RILIEVO

SCALA 1:100

ALLEGATO A)



LOCALI A DESTINAZIONE BAR

ALLEGATO "B"
INVENTARIO ARREDO E BENI MOBILI DI CUI L'AZIENDA È DOTATA

OGGETTO: AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE ALL'INSEGNA "BAR DI PRIÒ" E RELATIVE PERTINENZE, IDENTIFICATO NELLA P.ED. 46 SUB. 2 C.C. PRIÒ.

Elementi di arredo presenti nel bar

ZONA PRINCIPALE BAR	
n. 1	Panca in legno a muro angolare sagomata rivestita in tessuto
n. 2	Tavolo in metallo, piano in marmo quadrato su gamba unica dim. cm. 0,60*0,60*0,80h
n. 2	Tavolo in metallo, piano in marmo rotondo su gamba unica dim. cm. 0,60diam*0,80h
n. 9	Sedie in metallo imbottite tessuto
n. 1	Mobile in legno e marmo
n. 2	Scaffali porta riviste in legno
ZONA BANCO	
n. 1	Banco Bar angolare su pedana, in metallo, legno e marmo, con lavello a 2 vasche, 4 cassetti e 1 anta frigo
n. 1	Proseguimento del Banco Bar in legno con ripiani
n. 1	Specchio con ripiani
ZONA BAGNO	
	<i>Arredo bagno dotato di n. 1 wc, n. 1 lavello, n. 1 dispenser sapone, n. 1 dispenser salviette asciugamani usa e getta</i>

Prot. 7824 di data 27/04/2021

COMUNE DI PREDAAIA

PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA

**Oggetto: Affidamento in concessione dell'azienda commerciale
all'insegna "Bar di Priò" e relative pertinenze, identificato nella P.ed. 46
sub. 2 C.C. Priò.**

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 Priò" presente nell'immobile identificato dalla P.ed. 46 sub. 2 del C.C. Priò, 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, posta in P.T. 361 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 Priò, in Via Trento è ubicato in una zona ben 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 alla fine degli anni novanta.

Il compendio immobiliare oggetto di locazione, ha una superficie netta

complessiva pari a mq 67,00 ed è costituito da:

- un locale grande ad uso bar di 34,65 mq;
- un locale ripostiglio di 4,03 mq;
- un locale saletta interna bar di 15,32 mq;
- un locale disbrigo di 3,36 mq;
- un anti-bagno di 3,24 mq;
- un locale WC di 3,24 mq;
- un ripostiglio sottoscala di 3,16 mq.

Le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi.

Gli ambienti complessivamente risultano in buono stato, hanno pareti intonacate e rifinite con idropittura in mediocri condizioni di colore bianco, pavimento in piastrelle e porte e finestre costituite da ampie vetrate. Gli arredi e i beni mobili presenti nei locali sono in discrete condizioni, presentando segni di usura dettati dal lungo utilizzo. Anche il locale WC, attrezzato per essere utilizzato da persone con ridotta capacità motoria, risulta essere in buone condizioni.

Gli impianti, elettrico e termosanitario sono in discrete condizioni, l'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri locali posti nello stesso edificio, pur con regolazione termostatica autonoma.

Nel locale è stata svolta attività di somministrazione bevande (bar), fino al 31/12/2020 e si presenta quindi completamente arredato a tale fine (banco, panca angolare, sedie e tavolini, ecc...). 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 locazione commerciale 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.

Nell'attribuire il più probabile valore di mercato, si è tenuto anche conto del particolare momento storico di stagnazione economica, aggravato dalla contingenza dell'emergenza sanitaria in atto, che vede sempre più difficile l'insediamento di nuove attività nei piccoli centri abitati, nonché del carattere di servizio pubblico rivestito dall'esercizio pubblico per la frazione di Priò (che non dispone di altri luoghi di aggregazione sociale).

Da tali valutazioni, si ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1,80 al mq (diconsi euro unovirgolaottanta a mq).

Il canone mensile per la P.ed. 46 sub. 2, avendo una superficie complessiva di 67,00 mq, corrisponde dunque ad euro 120,60 mensili, arrotondati per difetto ad euro 120,00 (diconsi euro centoventi/00) mensili.

Predaia, 26/04/2021



IL PERITO

Arch. Fabio Longhi

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PREDIAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. _____ (atti privati)

Contratto di affitto dell'azienda commerciale recante insegna "BAR DI PRIÒ", situato al piano terra della casa polifunzionale di Priò, identificata nella sub. 2 della p.ed. 46 C.C. Priò, in Via Trento n. 39 Frazione Priò di Predaia e relative pertinenze di proprietà del Comune di Predaia.

L'anno duemilaventiquattro, 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 autorizzato 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

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 PRIÒ", situato al piano terra della casa polifunzionale di Priò, identificata nella sub. 2 della p.ed. 46 C.C. Priò, in Via Trento n. 39 Frazione Priò 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. 6 (sei) anni dalla stipula del presente contratto sino al 28.02.2030. Prorogabile senza gara per ulteriori n. 6 (sei) anni a determinate condizioni;

- l'azienda commerciale, come sopra descritta, a seguito di apposita gara, è stata affidata a _____, in base alla proposta di gestione e al 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 "concedente" affitta alla ditta denominata _____, con sede in via _____ a _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, di seguito denominata anche "affittuario", che a mezzo del suo rappresentante accetta, l'azienda commerciale recante insegna "BAR DI PRIÒ", situato al piano terra della casa polifunzionale di Priò, identificata nella sub. 2 della p.ed. 46 C.C. Priò, in Via Trento n. 39 Frazione Priò 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".

Contestualmente il Comune affida alla controparte, che accetta, l'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipologia "B" sottotipologia "1" con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche in essere. La concessione della gestione del complesso dei beni è finalizzata a costituire un esercizio aperto al pubblico 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.

L'affittuario 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, sottoscritto dalle parti, **allegato al presente contratto sotto la lettera alfabetica "B", avendo cura di mantenerli nel miglior stato. L'affittuario 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.**

Art. 2) Decorrenza e durata del contratto

La durata dell'affittanza viene stabilita per un periodo di n. 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, comunque sino al 28.02.2030, eventualmente prorogabile senza gara di ulteriori n. 6 (sei) anni, previa comunicazione di interesse da parte dell'affittuario 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.

L'affittuario 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 affittuario, sarà applicata la penale di n. 1 (una) annualità. Il Comune si riserva comunque la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto in caso di grave violazione o inosservanza da parte dell'affittuario 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 l'affittuario.

Art. 3) Oneri a carico

È a carico dell'affittuario 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, l'affittuario 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 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 dell'affittuario 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 dell'affittuario, valutate dalla Giunta comunale.

Alla scadenza del contratto, l'affittuario dovrà provvedere alla presentazione tempestiva della Segnalazione telematica certificata di inizio attività tramite lo Sportello Unico per le

ALLEGATO D)

Attività Produttive SUAP, relativa alla cessazione dell'attività.

L'affittuario 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 dell'aggiudicatario, 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/manifestazioni 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 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 di lavoro, di sicurezza dei lavoratori ed i relativi contratti;

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

L'affittuario 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 bar. Dal momento della sottoscrizione del presente contratto o, comunque, dal momento della consegna, l'affittuario è responsabile della conservazione e manutenzione di detti locali, degli arredi e delle attrezzature.

L'affittuario 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 concessi in uso, l'affittuario 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 affittuario la spesa conseguente, maggiorata del 20% per spese generali. Di tale importo il Comune potrà disporre il recupero, anche mediante escussione del deposito cauzionale, per la misura necessaria.

Qualora trattasi di interventi di competenza del Comune, l'affittuario 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.

ALLEGATO D)

L'affittuario 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 concedente potrà effettuare / far effettuare, previo idoneo preavviso, un sopralluogo per verificare, in contraddittorio con il conduttore, 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.

L'affittuario, 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 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 l'affittuario 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.

L'affittuario non potrà eseguire trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni in consegna senza l'autorizzazione del proprietario.

Il concedente 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; l'affittuario ne ha preso visione prima di proporre l'offerta.

L'affittuario 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.

L'affittuario 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.

L'affittuario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro delle categorie vigenti in Provincia di Trento.

È fatto divieto al affittuario 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.

ALLEGATO D)

Il canone di affitto di azienda commerciale 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 dell'affittuario.

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 affittuario e riconosciute tali dal Comune, l'importo del corrispettivo sarà ridotto, in misura proporzionale al periodo di mancato esercizio dell'attività stessa.

L'affittuario 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 l'affittuario al termine del contratto.

Art. 9) Cauzione

L'affittuario ha prestato una cauzione a garanzia del corretto adempimento di tutte le

obbligazioni assunte per la gestione del bar, di Euro 500,00 (euro cinquecento/00),

mediante deposito di contanti o fideiussione bancaria/assicurativa. In caso di escussione, parziale o totale, della cauzione, questa dovrà essere immediatamente ripristinata dall'affittuario nell'importo originario.

Il deposito cauzionale costituito dall'affittuario, 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 all'affittuario. Nel momento in cui il Comune si avvalga, in tutto o in parte, della cauzione, l'affittuario 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 l'affittuario adempiuto a tutti gli obblighi a carico e l'assenza di danni ai locali ed agli arredi. L'affittuario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità dell'affitto di azienda commeciale, 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 inerente e l'affitto di azienda commerciale oggetto del presente contratto.

Art. 11) Penalità

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale

ALLEGATO D)

adempimento, da parte dell'affittuario, 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 dell'affidatario)

b) qualora l'affittuario 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 dell'affittuario, valutate dalla Giunta

comunale.

c) qualora, fatta salva la sussistenza di cause di forza maggiore, l'interruzione del

servizio cui è tenuto l'affittuario, 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, l'affittuario, oltre al canone dovuto, è tenuto a corrispondere una somma di

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.

La mancata attuazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di

partecipazione alla procedura di gara, nella parte ritenuta ammissibile

dall'Amministrazione ed il mancato rispetto delle condizioni del contratto, determinerà la

decadenza dell'affitto stesso e la risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi

ALLEGATO D)

dell'art. 1456 del Codice civile di cui al successivo art. 14, senza che l'affittuario possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione.

Art. 12) Obblighi del Comune

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

Art. 13) Risoluzione del contratto

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

Gli eventuali danni, conseguenti alla risoluzione del contratto di affitto ai sensi del primo comma del presente articolo, saranno addebitati al affittuario 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 al contratto in oggetto;
- qualora l'interruzione del servizio cui è tenuto l'affittuario, 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 l'affittuario si renda colpevole di frode o venga dichiarato fallito.

Art. 14) Controversie

ALLEGATO D)

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 l'affittuario.

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 in misura fissa, 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

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

ALLEGATO D)

accettazione lo sottoscrivono con me segretario comunale, così come composto di n.

— facciate per intero e fin qui della _____.

L'AFFITTUARIO

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.

L'AFFITTUARIO

COMUNE DI PREDAIA

DITTA _____

LA SINDACA

Sig. _____

dott.ssa Cova Giuliana