

COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

Provincia di Trento

Rep. n. /Atti privati-----

Contratto di locazione

L'anno duemilaventitre, il giorno , del mese di , alle ore , presso la sede municipale del Comune di Ville d'Anaunia, sita in Piazza Liberazione n. 34, fraz. Tuenno, 38019 Ville d'Anaunia (TN), tra le parti: -----

1. **Samuel Valentini**, nato a(TN), il, Sindaco del Comune di Ville d'Anaunia, domiciliato per la carica presso il **COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA**, con sede in Piazza Liberazione, n. 34 – fraz. Tuenno, 38019 Ville d'Anaunia (TN), Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02401760224, il quale interviene ed agisce nel presente atto in rappresentanza del Comune, a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta comunale n. del....., che, quale parte integrante e sostanziale, si allega in copia conforme al presente atto (all. A).-----

2., nata a (.....) il e residente in, codice fiscale, la quale interviene ed agisce nella sua qualità di legale rappresentante della ditta individuale, con sede in(.....), n., P.IVA

Premesso che:-----

- con deliberazione della Giunta comunale n., del è stato avviato un sondaggio con il criterio del prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo base, per la concessione in locazione per tre anni del pubblico esercizio di somministrazione di bevande alcoliche ed

analcoliche sito nella frazione di Pavillo, presso il piano terra della Casa

sociale, approvandone il relativo avviso e schema di contratto. -----

- che in data è stato aggiudicato a, per un
canone annuo di euro e fatte salve le verifiche dei requisiti
dichiarati. -----

Ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.-----

Articolo 1

Il COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA, nella persona del Sindaco (di seguito
definito anche “locatore”), dà e concede in locazione a, che
accetta, i locali corrispondenti al bar con annessa sala situati al piano terra
dell’edificio p.ed. 220/1 C.C. Tassullo I di proprietà comunale in piazza
Giovanni Giuliani n. 13 (Comune di Ville d’Anaunia – fraz. Pavillo), come da
planimetria allegata (evidenziati in giallo) (allegato “A”), nonché relativi
arredi e attrezzature, come da allegato inventario (allegato “B”) per lo
svolgimento di pubblico esercizio di somministrazione di bevande alcoliche
ed analcoliche.-----

Articolo 2

Il locatario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al
proprio uso.-----

Articolo 3

La durata dell’affitto è convenuta in anni 3 (tre) dalla sottoscrizione del
contratto. Alla scadenza dei primi tre anni, il Comune ha la facoltà di rinnovare
per una sola volta e per un massimo di 3 anni il presente contratto. L’eventuale
rinnovo deve essere stipulato in forma scritta.-----

Articolo 4

Il locatore, a suo giudizio insindacabile, si riserva la possibilità di revocare in qualsiasi momento il presente contratto in caso di grave violazione degli impegni e grave inosservanza degli obblighi assunti dal locatario, ovvero per sopravvenuti motivi di opportunità e/o necessità e/o pubblico interesse.-----

E' comunque in facoltà di entrambe le parti di dare disdetta scritta in qualsiasi momento, da comunicare con lettera raccomandata A/R almeno 3 (tre) mesi prima.-----

Articolo 5

Il canone d'affitto è convenuto ed accettato in euro
(..../00) annui, oltre ad IVA in misura di legge.-----,
come da offerta di data..... prot.

Il canone sarà rivalutato annualmente, dopo la scadenza del primo anno, in misura pari al 75% della variazione annua percentuale dell'indice I.S.T.A.T.
dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.-----

Il canone succitato dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate
di euro (..../00) ciascuna (oltre ad Iva), la prima rata
entro il 15 del mese di giugno e la seconda rata entro il 15 del mese di gennaio
di ciascun anno, previa presentazione di regolare fattura da parte del locatore.

Articolo 6

Il locatario si dichiara sin d'ora impegnato a versare le quote semestrali di
affitto in via anticipata, acconsentendo che, in caso di mora, sia applicata la
maggiorazione pari all'interesse legale.-----

Il mancato pagamento, anche parziale, di una rata del canone di affitto,
decorso il termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà di diritto la

risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario ed il conseguente obbligo di risarcimento del danno.-----

Articolo 7

Sono a carico del locatario le spese relative alle utenze per l'energia elettrica, telefono, acqua, T.I.A, assicurazione per la gestione dell'esercizio pubblico, TV, che dovranno essere intestate direttamente al locatario. Il locatario dovrà inoltre rimborsare al Comune le spese per il riscaldamento. Il mancato rimborso delle spese di riscaldamento anticipate dal Comune per conto del soggetto gestore, decorso il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza del pagamento, produrrà di diritto la risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario ed il conseguente obbligo di risarcimento del danno.----

Articolo 8

L'affittuario si assume tutte le responsabilità civili e penali relative all'attività esercitata all'interno della struttura ove è ubicata l'azienda, lasciando indenne da qualsivoglia responsabilità il Comune per incidenti, danni, sinistri, od infortuni a persone, animali e/o cose che si dovessero verificare nell'ambito dell'attività svolta all'interno della struttura. -----

Il locatario è tenuto a stipulare apposita assicurazione che tenga indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità civile per danni diretti ed indiretti cagionati a terzi in ragione dell'esercizio dell'attività d'azienda e a presentarne copia all'Amministrazione entro 10 (dieci) giorni dalla firma del contratto. -----

Articolo 9

Si dà atto che l'Azienda si consegna come immobile, accessori e pertinenze in stato da servire all'uso cui è destinato secondo la norma dell'art. 1617 del

Codice civile. -----

Il locatario si impegna di condurre direttamente ed ininterrottamente l'azienda come si conviene alla categoria e alla licenza d'esercizio nonché nell'avviso di gara, senza modificarne la destinazione ed in modo tale da conservare l'efficienza delle dotazioni. ----

Il locatario dovrà custodire e conservare nel migliore dei modi quanto è oggetto dell'affitto ed osservare il rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia di pubblici esercizi. -----

Immobili e attrezzature vengono consegnati al locatario in normale stato di funzionalità e dovranno quindi essere ripristinati e/o riconsegnati nella medesima condizione, salvo il normale deperimento dovuto ad un uso corretto. -----

Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc.. potrà essere eseguita dall'affittuario, se non autorizzata per iscritto dal Comune. Eventuali interventi di miglioria apportati dal locatario per rendere il complesso più funzionale alle proprie esigenze, previamente autorizzati per iscritto dal Comune, sono a suo totale carico e diverranno proprietà del Comune locatore senza alcun indennizzo da parte dello stesso, a meno che il Comune non richieda la riduzione in pristino, con spese a carico dell'affittuario.-----

Articolo 10

Il locatario si obbliga ad usare le attrezzature con la massima cura e diligenza provvedendo a sue spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria e riparazione degli arredi e attrezzature, alla tinteggiatura dei locali, ecc. e ciò con espressa deroga alla norma dell'art. 1621 del Codice civile come si addice alla tenuta dell'esercizio senza alcun diritto a diminuzione del corrispettivo

dovuto anche nel caso di cui alla norma dell'art. 1622 del Codice civile.-----

Soltanto la manutenzione straordinaria degli immobili deve intendersi a carico
del locatore (art. 1576 1° comma Codice civile).-----

In deroga al presente articolo, 2° comma, l'affittuario dovrà comunque
provvedere, senza oneri per il Comune, ad eventuali interventi di
manutenzione straordinaria sul manufatto e sull'attrezzatura direttamente
correlati all'attività esercitata (ad es. sostituzione freezer, realizzazione
tramezze divisorie per migliorare il servizio, ecc.), previa acquisizione
dell'autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Le attrezzature
acquistate sulla base del presente comma rimarranno di proprietà del
conduttore.-----

Il locatario è custode dell'azienda locata e, pertanto, esonera l'Ente locatore
da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti gli potessero derivare da fatti
dolosi o colposi di terzi o che potessero essere causati a terzi nel corso della
gestione.-----

Articolo 11

Il locatore ha diritto di ispezionare l'immobile e di controllare in ogni tempo,
anche con accesso ai locali e senza preavviso, la conduzione dell'azienda e di
impartire ogni eventuale suggerimento al miglioramento della gestione.-----

Articolo 12

Al locatario è fatto divieto di subaffitto dell'azienda locata e/o la cessione del
contratto, pena la risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario ed il
conseguente obbligo di risarcimento del danno.-----

Articolo 13

Al termine del rapporto di affittanza non spetterà al locatario alcun compenso

o altra indennità a titolo di avviamento commerciale, al quale fa, fin d'ora,
esplicita rinuncia ad ogni pretesa. -----

Articolo 14

Al termine del rapporto di affittanza il locatario si impegna a riconsegnare
l'esercizio puntualmente senza ulteriori indennizzi da parte del locatore.
Saranno conteggiati a debito del locatario i danneggiamenti constatati e
l'eventuale mancanza di arredi, mobili ed attrezzature rilevati secondo
l'inventario di consegna. L'eventuale differenza fra la consistenza
dell'inventario all'inizio e alla fine del contratto sarà regolata in denaro, sulla
base dei valori correnti al termine del contratto stesso. -----

Articolo 15

Al termine dell'affittanza, senza necessità di disdetta, l'immobile dovrà essere
lasciato libero da persone e cose. -----

Articolo 16

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto si dà atto che
è stata versato, a titolo di cauzione definitiva, l'importo pari alla somma del
canone di affitto annuale offerto oltre ad ulteriori euro 2.500,00
(duemilacinquecento/00) per un complessivo di euro-----

Articolo 17

Le clausole del presente contratto sono tutte interdipendenti ed essenziali, per
cui l'inosservanza anche di una sola di esse produrrà per il locatore la facoltà
di ritenere risolto il contratto a norma dell'art. 1456 del Codice civile.-----

Articolo 18

Per gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica degli atti
esecutivi, il locatario dichiara di essere domiciliato presso i locali oggetto di

locazione.-----

Articolo 19

Tutte le spese per ed in causa del presente atto, registrazione, diritti di segreteria, bolli e tasse ed ogni altra, nessuna esclusa, sono a carico del locatario.-----

Essendo il presente negozio soggetto a fiscalizzazione IVA si provvederà alla sua registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e ss.mm.-----

Articolo 20

Il locatario ha l'obbligo minimo di apertura dell'attività per almeno 5 giorni settimanali, festivi e prefestivi compresi, nonché obbligo di orario minimo giornaliero di 8 ore, di cui obbligatoriamente dalle ore 7.00 alle ore 11.00 ad esclusione di brevi periodi per malattia o ferie che vanno tempestivamente comunicati al Comune e che, in caso di ferie, devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco. In ogni caso entro 15 giorni sarà onere del conduttore individuare un lavoratore sostituto per garantire la riapertura.----

Il locatario si impegna a non installare presso i locali locati per tutta la durata del contratto slot macchine o apparecchiature simili.-----

Al locatario è richiesta altresì flessibilità di orario, tenuto conto dell'orario minimo obbligatorio, per permettere il coordinamento con le attività turistiche e culturali della Frazione di Pavillo, nonché con le attività organizzate dalle associazioni culturali.-----

Al titolare della gestione dell'esercizio pubblico comporta inoltre l'assunzione dell'obbligo giuridico di controllare, con possibile ricorso ai vari mezzi offerti dall'ordinamento come l'attuazione dello ius excludendi e il ricorso

all'autorità, che la frequenza del locale da parte degli utenti non sfoci in condotte contrastanti con le norme poste a tutela dell'ordine e della tranquillità pubblica (Cass., 16 marzo 2018, n. 30644; Corte di Cassazione Penale, Sez. 3^, 15/01/2021, Sentenza n.1717). -----

Articolo 21

Tutte le modifiche al presente contratto si intendono valide ed operanti qualora risultino effettuate per iscritto e controfirmate dalle parti contraenti; qualora a tanto non si adempia, le stesse si considereranno come non avvenute. Qualora subentrassero modifiche alla vigente normativa le parti si impegnano ad adeguare tempestivamente il presente contratto.-----

Articolo 22

Per quanto non è stato dettagliatamente specificato nel presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni in materia di affittanza e di locazione dettate dal Codice civile, ed in mancanza, agli usi, costumi e consuetudini vigenti nella provincia di Trento.-----

Articolo 23

Il Signor/la signora dichiara che nei suoi confronti non sussistono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione a norma delle vigenti disposizioni di legge.-----

Articolo 24

Ai sensi del Regolamento Europeo UE/2016/679 che stabilisce norme relative al trattamento dei dati personali, il locatario dichiara di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali e dà il consenso al Comune al loro utilizzo a fini di attività finalizzate all'assolvimento degli obblighi previsti per legge.-----

Letto, accettato e sottoscritto.-----

IL LOCATORE

IL LOCATARIO

COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

- *Samuel Valentini* -

- -

Le parti dichiarano di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 3 (Durata della locazione), 4 (Disdetta), 5 e 6 (Canone e pagamento), 7 (spese a carico del locatario), 8 (Assicurazione, responsabilità), 9 (Destinazione d'uso, migliorie), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 12 (Sublocazione), 13 (Avviamento, indennità), 14 (indennizzo), 15 (Accesso all'immobile), 16 (Fideiussione), 18 (Domicilio), 19 (Spese, oneri fiscali e di registrazione), 21 (Modifiche e/o integrazioni del contratto) 24 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali) le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Letto, accettato e sottoscritto.-----

IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

- *Samuel Valentini* -

- -