



## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DEL BAR RISTORANTE DELLA "MAISON DU BOULODROME"

### CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

#### ART.1 (Oggetto)

1. Oggetto del presente contratto è l'affitto di azienda costituita dall'esercizio pubblico annesso all'edificio comunale denominato "Maison du Boulodrome", sito in Via Schigliatta, nel Comune di Pont-Saint-Martin.
2. Il complesso di beni costituente l'azienda è il seguente:
  - unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Pont-Saint-Martin, consistente in:
    - o Piano interrato: un magazzino di mq. 55 per deposito alimenti;
    - o Piano terreno: un vano Bar di mq 67 con annesso servizio igienico con antibagno riservato al personale di mq 5,54, n. 2 servizi igienici con antibagno e relativo percorso di accesso per complessivi mq 23; i servizi igienici ad uso dei frequentatori del bar dovranno essere messi a disposizione per gli utenti del bocciodromo;
    - o Piano primo: una sala da pranzo di mq 160 con annessi servizi igienici di mq 11,50 e cucina di mq 20 completa di arredi;
    - o mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario.
3. La gestione imprenditoriale dell'azienda è effettuata nell'interesse e a rischio dell'affittuario.

#### ART.2 (Durata)

1. Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01.01.2019.
2. Può essere previsto un solo rinnovo della stessa durata con il consenso delle parti.

#### ART.3 (Canone)

1. Il canone annuo è convenuto in €....., oltre gli oneri I.V.A. del 22%, o dell'aliquota in vigore pro tempore;
2. Il pagamento del canone a carico dell'affittuario, in rate mensili anticipate di €....., è da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro dieci giorni dall'inizio di ogni mese ed entro dieci giorni dalla stipula del presente contratto per la/e prima/e rata/e.

#### ART.4 (Aggiornamento del canone)

1. Il canone è aggiornato annualmente in aumento, dopo il primo anno, in misura pari al 100% dell'aumento dei numeri indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT, con riferimento all'indice rilevato nel secondo mese antecedente la decorrenza del Contratto.

#### ART.5 (Oneri dell'affittuario)

1. A carico dell'affittuario sono tutte le spese per l'attività aziendale, nessuna esclusa.
2. Le spese di riscaldamento sono poste a carico dell'affittuario in forza del riparto delle spese da effettuarsi da parte dell'Ufficio Tecnico mediante lettura di appositi conta



calorie. Il costo per la fornitura di acqua potabile è ricompreso nel canone d'affitto di azienda. I contratti per la fornitura di energia elettrica, gas, rifiuti, abbonamenti televisivi e radiofonici e telefono devono essere tutti intestati all'affittuario e le relative spese sono a carico dello stesso. L'affittuario si fa carico del pagamento di tutte le tasse e tributi posti a carico dell'azienda.

3. L'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature. L'affittuario è autorizzato a porre all'esterno della struttura, in prossimità dell'ingresso, un'insegna del locale la cui tipologia e dimensioni sono da autorizzarsi dal SUEL.
4. L'affittuario dovrà ottemperare agli obblighi in materia di igiene (corso di formazione HACCP)

#### **ART.6 (Subaffitto)**

1. E' vietato il subaffitto e il comodato, anche parziale, dell'azienda.

#### **ART.7 (Avviamento)**

1. Nulla è dovuto a titolo di avviamento tra le parti, né all'inizio del rapporto contrattuale, né alla sua scadenza naturale od anticipata.

#### **ART.8(Rescissione)**

1. La chiusura del pubblico esercizio per un periodo, anche frazionato, superiore a sessanta giorni nel corso dell'anno, escluse le chiusure settimanali del giorno di riposo, comporta la rescissione del contratto; i giorni ed i periodi di chiusura al pubblico dell'azienda devono essere sempre preventivamente comunicati per iscritto al Comune.
2. Gravi inadempienze in tema di igiene degli alimenti, di sicurezza sui luoghi di lavoro o di ordine pubblico, accertate dalle autorità competenti, possono comportare la rescissione anticipata del contratto a giudizio insindacabile della Giunta Comunale.
3. Il fallimento dell'imprenditore-affittuario comporta l'immediata rescissione del contratto.
4. Il contratto può anche essere rescisso per l'abuso che faccia l'affittuario del suo diritto, alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni.
5. Il mancato pagamento di tre canoni mensili, anche non consecutivi, nell'anno, comporta la rescissione del contratto.
6. Nulla è dovuto a titolo di indennizzo o altro titolo all'affittuario in caso di rescissione del contratto.

#### **ART. 9 (Recesso)**

1. L'affittuario può recedere anticipatamente dal contratto mediante preavviso di sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. L'affitto mensile dovrà comunque essere corrisposto per tale periodo.

#### **ART.10 (Incremento ai beni in inventario)**

1. Tutti i beni acquistati dall'affittuario restano di proprietà dello stesso e, allo scadere del contratto, possono essere acquistati dal Comune al prezzo di costo, detratte le quote di ammortamento maturate, oppure ritirati dall'affittuario.
2. Tutti i beni acquistati dall'affittuario in sostituzione di quelli deteriorati, di proprietà del Comune, restano all'azienda senza diritto per l'affittuario a rimborsi o indennizzi.



**ART.11 (Restituzione dell'azienda locata)**

1. Si applica l'articolo 1590 del Codice Civile.
2. L'Ente proprietario non accetta in restituzione le scorte e non si fa carico del personale assunto dall'affittuario.
3. Allo scadere del rapporto contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati al Comune nello stato in cui erano al momento dell'aggiudicazione, e vale a dire puliti e tinteggiati di fresco.

**ART.12 (Debiti contratti)**

1. La cessazione dell'affitto d'azienda non comporta a carico del proprietario concedente la responsabilità ex art. 2560 del Codice Civile per i debiti contratti dall'affittuario durante la gestione dell'azienda.
2. Il proprietario concedente non succede nei contratti stipulati dall'affittuario e non ancora interamente eseguiti.

**ART.13 (Cauzione)**

1. A titolo di garanzia degli obblighi posti a carico dell'affittuario, **tra cui la tinteggiatura dei locali al termine della gestione**, lo stesso costituisce un deposito cauzionale o attiva polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'importo pari ad un canone semestrale, IVA esclusa, da presentare per la stipula del contratto.

**ART. 14 (Coperture assicurative)**

1. L'affittuario, al momento della stipula del contratto, deve aver attivato apposite polizze assicurative per la copertura dei seguenti rischi:
  - incendio: per un valore dell'azienda stimata in € 250.000,00;
  - responsabilità civile: per la copertura di danni a terzi per un importo di €. 500.000,00;

**ART. 15 (Costi contrattuali)**

1. Tutti i costi relativi alla stipula del contratto sono a carico dell'affittuario, quali l'imposta di bollo, l'imposta di registro, i diritti di segreteria.