



## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DEL BAR DEL PALAZZETTO DELLO SPORT

### CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

#### ART.1 (Oggetto).

1. Oggetto del presente contratto è l'affitto di azienda costituita dall'esercizio pubblico annesso al Palazzetto dello Sport sito in Piazza Martiri della Libertà del 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 al Fg. 1 n°371 ed in particolare sub 4 (parte) consistente in un vano Bar di mq. 41, un retro bar di mq.13, un vano sottotetto deposito e il "locale quadri elettrici" di mq 7,60, al piano sottostante da utilizzarsi come magazzino;

- i cinque servizi igienici (due per sesso più uno per disabili) con antibagno pari a complessivi mq 28;

-area esterna adibita a dehors del pubblico esercizio di superficie complessiva pari a mq. 30,60. L'utilizzo dello stesso è subordinato all'autorizzazione che dovrà essere richiesta al SUEL.

- struttura in legno costituente il dehors, completa di pavimento in multistrato, copertura in plexiglass rivestita con canne di bambù, pareti su tre lati con vetri in plexiglass, nello stato in cui si trova. Si precisa che la manutenzione sulla struttura è completamente a carico dell'affittuario. E' quindi facoltà dell'aggiudicatario valutare se utilizzare il dehors esistente o se modificare/sostituire lo stesso;

-mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario allegato al presente atto sub "A";

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 01/07/2020;

2. Non è ammesso il rinnovo tacito del Contratto. Può essere previsto un solo rinnovo della stessa durata con il consenso delle parti.



ART.3 (Canone).

1. Il canone annuo è convenuto in € ----- più 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 complessivi €. ...., è da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, entro e non oltre il dieci di ogni mese ed entro dieci giorni dalla stipula del presente contratto per la prima rata.

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. I servizi igienici saranno sempre tenuti disponibili agli utenti del bar e del Palazzetto dello Sport senza obbligo di consumo e nell'orario di apertura dell'esercizio;
3. Il gestore assicura la costante e perfetta pulizia dei servizi igienici e li munisce a sue spese dei materiali di consumo necessari (carta igienica, asciugamani, detergente liquido);
4. L'affittuario dovrà provvedere al riscaldamento in autonomia nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
5. I contratti per la fornitura di energia elettrica, l'allacciamento telefonico, la fornitura del gas, la fornitura di acqua potabile, gli abbonamenti televisivi e radiofonici devono essere tutti intestati all'affittuario e le relative spese sono a carico dello stesso;
6. L'affittuario si fa carico del pagamento di tutte le tasse e tributi posti a carico della azienda.
7. L'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature. L'affittuario può porre all'esterno della struttura, in prossimità dell'ingresso, un'insegna del locale la cui tipologia e dimensioni sono da autorizzarsi dal SUEL.
8. L'affittuario dovrà ottemperare agli obblighi in materia di igiene (Corso di formazione HACCP).



ART.6 (Subaffitto).

1. Sono vietati il subaffitto e il comodato, anche parziale, dell'azienda.
2. L'affittuario, titolare della licenza, deve gestire direttamente l'azienda; può farsi coadiuvare da collaboratori e dipendenti.

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 di un giorno (il giorno di riposo settimanale), 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 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 la 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 l'immediata 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 o tramite pec.

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, detratto l'ammortamento, 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.

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 dal presente contratto, 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.
2. Copia di detto titolo cauzionale è allegata al presente atto sub "B".

ART. 14 (Coperture assicurative).

1. L'affittuario, al momento della stipula del presente atto, deve aver attivato apposite polizze assicurative per la copertura dei seguenti rischi:
  - incendio: per un valore dell'azienda stimata in €.104.000,00;
  - responsabilità civile: per la copertura di danni a terzi per un importo di €. 500.000,00;
2. Copia delle polizze assicurative di cui al comma precedente è allegata al presente atto sub "C".

ART. 15 (Costi contrattuali).

1. Tutti i costi relativi al presente contratto sono a carico dell'affittuario, quali l'imposta di bollo, l'imposta di registro, i diritti di segreteria e l'I.V.A..