

COMUNE DI DRENCHIA

(Provincia di Udine)

REP.NR.

Oggetto: **Contratto per la concessione affitto di azienda per l'attività di gestione e custodia del Rifugio Escursionistico ed area sportiva in loc. Solarie.**

Ditta aggiudicataria : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

APPALTO SOGGETTO AD I.V.A.

L'anno duemilatredici, il giorno xxxxxxxxxxxx del mese di xxxxxxxxxxxx presso la sede municipale del Comune di DRENCHIA, avanti a me dott. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, Segretario Comunale legalmente autorizzato al rogito di contratti stipulati nell'interesse del Comune, senza l'assistenza dei testimoni avendovi le parti rinunciato, avuto in ciò il mio consenso, si presentano i signori:

_____ e domiciliato per il presente atto presso la residenza comunale Fraz. Cras 1 - Drenchia (UD), che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile del _____ in nome e per conto del Comune di Drenchia (UD), in esecuzione alla deliberazione giuntales nr. XX del XX.XX.XXXX - C.F. 00523650307.

-XXXXXXXX XXXXXXXX nato/a a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX e residente in via xxxxxxxxxxxxxxxx, XX la quale dichiara di agire nella sua qualità di legale rappresentante della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX via XXXXXXXX - C.F.MRT XXXXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Componenti della cui identità, qualifica e poteri io, Segretario Comunale, sono certo e convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

L'Amministrazione è proprietaria dell'edificio ed area sportiva in loc. Solarie avente funzione di Rifugio Escursionistico nel Comune di Drenchia.

Che l'Amministrazione intende concedere mediante contratto di affitto d'azienda regolato dagli articoli 2561 e 2562 del Codice Civile, la gestione della proprietà di cui sopra.

Con Deliberazione Giuntale nr. XX del XX.XX.XXXX veniva approvato il Bando di gara e gli allegati ad esso tra cui il presente schema di concessione per l'appalto della concessione d'affitto di azienda per l'attività di gestione e custodia del Rifugio Escursionistico ed area sportiva in loc. Solarie.

VISTO il Verbale della Gara mediante pubblico incanto per l'appalto della concessione d'affitto di azienda per l'attività di **gestione e custodia del Rifugio Escursionistico ed area sportiva in loc. Solarie** del XX.XX.XXXX da cui risulta che l'offerta economicamente più vantaggiosa è quella presentata dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

VISTA la Determinazione nr. XX del XX.XX.XXXX con la quale si approvava il Verbale di gara sopra citato e si aggiudicava la concessione di azienda per l'attività di **gestione e custodia del Rifugio Escursionistico ed area sportiva in loc. Solarie**. alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

VISTA la dichiarazione sostitutiva antimafia ai sensi dell'art.4 della legge 04.01.1968, nr. 15, della legge nr. 575 del 31.05.1965 art. 10-SEXIS, introdotto dall'art.7, legge 19.03.1990, nr.55 e successive modifiche ed integrazioni resa in data xx.xx.xxxx;

COSI' CONVENGONO E STIPULANO:

Il sig. _____, nella sua qualità di Responsabile del
_____ in nome e per conto del Comune di Drenchia (UD),
in esecuzione alla deliberazione giuntale nr. XX del XX.XX.XXXX, concede
in affitto l'attività "RIFUGIO ESCURSIONISTICO ED AREA SPORTIVA IN
LOC. SOLARE" di proprietà del Comune di Drenchia, così come regolato
dagli articoli 2561 e 2562 del Codice Civile, alla ditta
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'attività dovrà essere esercitata nei locali e negli spazi come meglio indicati
catastralmente al fg. 8 mappali 717 sub. 1 – 2 ed area verde del Comune di
Drenchia.

Le modalità di cessione vengono elencate come segue

ART. 1 OGGETTO.

Oggetto del presente contratto è l'affitto d'azienda per l'attività di gestione e
custodia del Rifugio Escursionistico ed area sportiva in loc. Solarie del
Comune di Drenchia.

Tutte le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente
contratto.

ART. 2 OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

L'Affittuario, nell'assumere la conduzione dell'azienda di cui in premessa, si
impegna al rispetto di tutte le norme di legge, prescrizioni e obblighi
contenute nel bando di gara e nel presente contratto volute dalle Parti che
disciplinano e regolano la conduzione dell'azienda, obbligandosi a tenere
manlevato e indenne il Concedente da qualunque spesa o danno dovesse
derivare dalla loro inosservanza da parte dell'Affittuario stesso.

ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO E PATTO DI NON CONCORRENZA

Il sig. _____ concede in affitto al sig. _____ , che accetta, l'azienda di cui in premessa che comprende i beni elencati nell'Allegato A) nonché l'avviamento, con esclusione di crediti e debiti, alle condizioni di seguito specificate.

Ai sensi dell'art. 2557 c.c. il Concedente si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante l'azienda affittata con il presente contratto.

Allo stesso modo l'Affittuario si impegna a non intraprendere un'attività concorrente con quella esercitata dal proprietario una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente contratto, e a condizione che il medesimo riprenda effettivamente l'attività. Ciò vale per un periodo massimo di anni cinque.

ART. 4 DURATA E RECESSO

Il presente contratto avrà inizio il giorno XXXXXXXXXXXXXXXX e avrà la durata di anni SEI.

Sarà facoltà dell'Affittuario, a partire da TRENTASEI mesi prima della scadenza, recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto d'azienda.

Il recesso potrà esercitarsi tramite comunicazione a mezzo di lettera raccomandata a/r da inviare, a pena di inefficacia, almeno SEI mesi prima della data di recesso.

ART. 5 SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Sono in ogni caso vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione del presente contratto salvo che il proprietario vi acconsenta per iscritto.

ART. 6 CANONE DI AFFITTO E CLAUSOLA DI RISOLUZIONE

ESPRESSA

Il corrispettivo annuale per l'affitto dell'azienda è convenuto e accettato in euro XXXXXXXX (XXXXXXXX), da pagare in DUE rate SEMESTRALI POSTICIPATE di euro XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) ciascuna, entro il giorno 30 GIUGNO e 30 DICEMBRE. Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale. L'Affittuario si impegna a prestare idonea garanzia bancaria o assicurativa pari al 10% sul totale dei canoni di locazione dovuti per l'intera durata contrattuale, da prestare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del corrispettivo pattuito per l'affitto d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 7 OBBLIGHI DEL CONCEDENTE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ACCESSORIE

Il sig. XXXXXXXXXXXXX dichiara di aver esaminato i locali e tutti i beni costituenti la dotazione dell'azienda affittata e di averli trovati perfettamente funzionanti e in buono stato e adatti all'uso, così come visti e piaciuti.

Il Concedente dichiara e garantisce che l'azienda è libera da pegni, gravami e diritti di terzi e, per quanto a sua conoscenza, non ha in corso controversie giudiziali di alcun genere, né alcun contenzioso fiscale e amministrativo.

Il Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata; in particolare si impegna a sollevare l'Affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, e altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

L'Affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome di tutte le utenze telefono, energia elettrica, acqua che decorrono a suo carico dalla data di stipula del presente contratto.

ART. 8 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'Affittuario si impegna sin d'ora ad adoperarsi gratuitamente presso gli uffici preposti a richiedere il rilascio delle autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie alla gestione d'azienda.

ART. 9 SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

Fermo restando quanto concordato al punto seguente in relazione ai contratti di locazione, l'Affittuario attesta di avere preso visione di tutti i contratti a oggi in essere e stipulati per l'esercizio dell'attività e dei quali procederà al subentro se ritenuto necessario.

ART. 10 SUCCESSIONE NEI DEBITI E CREDITI

Tutti i crediti e i debiti derivanti dalla gestione dell'azienda nel corso del presente affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico esclusivamente dell'Affittuario.

ART. 11 INVENTARIO DEI BENI

Le Parti, sottoscrivendo l'inventario qui allegato sub A), si danno atto che all'inizio del contratto i macchinari, le attrezzature, gli impianti e i

beni mobili in genere facenti parte dell'azienda affittata sono quelli che risultano dallo stesso. Non sono presenti nel citato inventario, e così sono in ogni caso esclusi dal contratto di affitto d'azienda, i beni mobili registrati di proprietà del Concedente.

L'Affittuario dà atto che gli stessi sono tutti funzionanti e in buono stato di manutenzione, e si impegna a restituirli in tale stato, alla scadenza del contratto, ovvero all'atto della sua eventuale risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

ART. 12 POLIZZA ASSICURATIVA

L'Affittuario si impegna a richiesta della parte Concedente a contrarre idonee polizze assicurative per la protezione dei beni aziendali.

In particolare, potrà essere richiesta la stipula di assicurazione contro i rischi di furto e incendio, per un valore assicurato iniziale non inferiore al valore (netto) contabile attribuito ai beni sulla scorta dell'inventario iniziale qui allegato sub A), pari complessivamente a euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ART. 13 CAUZIONE DEFINITIVA

A titolo di cauzione definitiva la Ditta verserà una somma pari al 10% del totale dell'affitto da corrispondere per l'intero periodo di affidamento, ossia 5 anni, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento danni, nonché il rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per fatto imputabile alla Ditta a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio. Resta salvo, per l'Amministrazione, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione dovesse risultare insufficiente. La Ditta potrà essere obbligata a reintegrare la

cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto avvalersi in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto. In caso di inadempienza la cauzione potrà essere reintegrata d'ufficio a spese della Ditta, prelevandone l'importo dal corrispettivo dovuto. La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

ART. 14 RICONSEGNA AL CONCEDENTE DEI LOCALI

Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, quale ne sia la causa, l'Affittuario dovrà riconsegnare al Concedente, fatta salva diversa volontà di quest'ultimo, l'azienda completamente libera da persone o da cose anche interposte che non facciano parte dell'azienda affittata, in perfette condizioni salvo il normale deterioramento d'uso. La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora l'Affittuario a opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

ART. 15 OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO E RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE.

Il Concedente mette a disposizione i locali e le aree come da planimetria catastale all. B), nonché le attrezzature per lo svolgimento del servizio di gestione e del punto di ristoro.

Gli oneri di funzionamento della struttura (luce, riscaldamento, acqua, telefono, ecc.) sono a totale carico dell'Affittuario.

Al contratto fa parte integrante un verbale sottoscritto dal Concedente e dall'Affittuario sullo stato di consistenza ed entità degli immobili, delle attrezzature fisse e mobili dell'area di proprietà comunale in loc. Solarie (all.

sub.A). A conclusione del rapporto contrattuale le parti verificheranno lo stato di consistenza degli immobili, delle attrezzature fisse e mobili e dei giochi esterni. Eventuali danni per incuria ed ammanchi, escluso il normale consumo d'uso, verranno quantificati dal Tecnico Comunale con apposita perizia e notificati alla Ditta. Qualora la Ditta non provvedesse al risarcimento entro il termine assegnato, il Comune potrà avvalersi della cauzione di cui all'art. 13.

L'Affittuario si impegna altresì ad assumere a proprio carico tutte le spese di gestione e manutenzione elencate al successivo articolo 16, mentre per quelle non indicate e ricadenti nella manutenzione straordinaria competeranno al Concedente.

ART. 16 ONERI A CARICO DELL'AFFITTUARIO.

1. Il rispetto puntuale di tutte le condizioni offerte in sede di gara relative alla offerta economica, offerta gestione attività commerciale e marketing, offerta gestione ambientale ed immobili e che hanno determinato il punteggio finale di aggiudicazione.
2. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi esterni quali panche, tavoli e gazebi, cestini rifiuti, eventuali giochi al fine di preservare lo loro funzionalità e sicurezza per il pubblico (carteggiatura, stuccatura e tinteggiatura mediante impregnante delle parti in legno con periodicità annuale, riparazione e/o sostituzione delle coperture dei gazebi con materiali analoghi).
3. Manutenzione ordinaria di tutte le parti in legno esposte agli agenti atmosferici ovvero esterne delle strutture fisse e/o immobili affidate con il presente contratto (carteggiatura, stuccatura e tinteggiatura

mediante impregnante delle parti in legno con periodicità annuale).

4. manutenzione ordinaria degli edifici, delle attrezzature e dei manufatti o opere esistenti, e sono a carico dell'Affittuario tutti i lavori che si rendano necessari al ripristino della struttura e/o degli arredi danneggiati da incuria, mancata sorveglianza o cattiva gestione.

5. manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione esistente nell'area esterna di competenza (sostituzione di lampadine).

6. cura dell'aspetto botanico dell'area esterna, sfalcatura e pulizia con asporto di tutti i rifiuti localizzati all'interno dell'area pubblica ed eventualmente privata previa relativa convenzione;

7. pulizia generale giornaliera di tutti i locali e dell'area esterna affidata con il presente atto, provvedendo anche ad asportare tutti i rifiuti urbani che verranno prodotti nella gestione dell'area;

8. apertura del Rifugio al pubblico secondo il calendario stabilito in sede di aggiudicazione di gara;

9. sorveglianza degli edifici, manufatti, attrezzature e dell'area del Rifugio durante gli orari di apertura;

10. L'Affittuario deve concedere in forma gratuita al Concedente la possibilità di utilizzare l'area esterna del fabbricato oggetto del presente contratto per organizzare manifestazioni o eventi di carattere sociale/culturale/sportivo. L'Affittuario deve concedere all'utenza la possibilità di esercitare all'interno dei locali i giochi leciti delle carte.

11. L'affittuario si impegna a permettere gratuitamente l'utilizzo degli impianti sportivi dati in concessione riservando all'Amministrazione di

usufruirne i concederne l'uso in caso di eventi o manifestazioni dalla
stessa organizzate o patrocinate previo congruo avviso;

**ART. 17 DIVIETO DI MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONE DEI
BENI.**

È fatto divieto all'Affittuario di procedere a modifiche, migliorie o
trasformazioni dei beni affittati o alcuna modifica o intervento, anche di
lieve importanza, senza il preventivo consenso scritto del Concedente,
il quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino, a spese
dell'Affittuario, ovvero mantenere le nuove opere senza alcun intervento.

ART. 18 DIRITTO DI PRELAZIONE.

In caso di vendita dell'azienda il Concedente dovrà preferire l'Affittuario a
parità di prezzo.

ART. 19 PERSONALE

L'Affittuario dovrà assicurare il servizio con proprio personale idoneo ad
espletare le mansioni . I nominativi dovranno essere previamente comunicati
all'Amministrazione Comunale.

ART. 20 OBBLIGHI ASSICURATIVI

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e
previdenziali sono a carico dell'Affittuario, il quale ne è il solo responsabile,
anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento o
l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di
ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e ogni indennizzo.

ART. 21 OBBLIGHI DEL PERSONALE

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto.
L'Affittuario si impegna a richiamare, e se del caso, a sostituire i dipendenti

che non osservassero una condotta irreprensibile. Le segnalazioni e le richieste del Comune in questo senso saranno impegnative per l'Affittuario.

ART. 22 PENALITÀ'

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione di una penale di €. 200,00 con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile dell'Area Tecnica su conforme deliberazione della Giunta Comunale. In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione con le stesse modalità di una doppia penale. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire da altri il mancato o trascurato servizio a spese dell'Affittuario.

Rifusione delle spese, pagamento di danni e penalità verranno applicati mediante ritenuta sulla cauzione definitiva versata dall'Affittuario.

ART. 23 INFORTUNI E DANNI

L'Affittuario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Concedente.

ART. 24 ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Concedente gli oneri derivanti da interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e delle attrezzature non specificate all'art. 16 del presente contratto.

ART. 25 CONTROVERSIE

In caso di controversia le parti eleggono sin d'ora quale Foro competente il Tribunale di Udine.

ART. 26 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO

In caso di inadempienza, riscontrata dopo due solleciti con intervallo di almeno 15 giorni effettuati con raccomandata con ricevuta di ritorno, di cui all'articolo 6 del presente atto o di inadempienze relative al mancato rispetto delle condizioni offerte in sede di gara di appalto articolo 16 comma 1, si farà luogo alla risoluzione del contratto d'appalto con esclusione di ogni formalità legale, convenendosi sufficiente il preavviso di un mese mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 27 SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dell'Affittuario.

ART. 28 IVA

Il presente contratto riguarda lavori soggetti all'imposta sul valore aggiunto e pertanto si richiede, ai fini fiscali, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. 26.04.1986 nr. 131.

ART. 29 COSTITUZIONE IN MORA

I termini e le comminatorie del presente contratto operano senza obbligo per il Concedente della costituzione in mora dell'Affittuario.

ART. 30 DOMICILIO DELL'APPALTATORE

Per tutti gli effetti del presente contratto la Ditta elegge domicilio presso la sede Municipale di Drenchia.

ART. 31 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, l'affittuario prende atto che i dati personali contenuti nel presente contratto verranno trattati esclusivamente nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente contratto.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Il su esteso atto, scritto con mezzo meccanografico da persona di mia fiducia consta di quattordici facciate intere e sin qui della quindicesima facciata, è letto da me, Segretario Rogante, ai comparenti i quali riscontratolo conforme alle loro volontà insieme a me la sottoscrivono.

Data:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'AFFITTUARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE