



# Comune di Berzano di San Pietro

## Provincia di Asti

Unione dei Comuni – Comunità Collinare 'Alto Astigiano'

### SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI IMMOBILE DA ADIBIRSI ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI E SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

#### SCRITTURA PRIVATA

REP. N. \_\_\_\_\_

L'anno 2018, addì ....., del mese di ....., in Berzano di San Pietro, presso il Palazzo Municipale,

#### Tra

il Comune di Berzano di San Pietro, in presenza della Sig.ra Anna Rita Casassa, nata a ....., il ....., nella sua qualità di Responsabile del Servizio Affari Generali, domiciliata per la funzione presso il Palazzo Municipale, sito nel predetto Comune, piazza Municipale, 1, la quale, munita della necessaria rappresentanza, in virtù di quanto disposto con Decreto Sindacale di nomina n. 1 del 17/01/2017, interviene esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune, codice fiscale 92035370052, proprietario;

e

il Sig/Sig.ra ....., nato/a a ....., il ./../....., residente in ....., via....., n...., codice fiscale ....., affittuario;

#### Premesso

- che il Comune di Berzano di San Pietro è proprietario del seguente fabbricato ad uso commerciale ubicato a Berzano di San Pietro, in Piazza Municipale, n. 3 così censito al N.C.E.U. del medesimo Comune: F. 4, mappale 659 sub. 3;

- che è intenzione dell'amministrazione comunale affittare il suddetto locale a

soggetto privato affinché venga adibito all'esercizio di attività commerciale per la vendita di generi alimentari e non alimentari e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

- che tale locale, come risultante dall'allegata planimetria, è così composto: un locale adibito a uso negozio/bar, un locale adibiti a retro e servizi per una superficie complessiva di 60 metri quadrati circa oltre ad un bagno esterno per il pubblico;

- che il locale è arredato con bancone con vetrina e frigorifero incorporato, e con mensole in vetro;

- che, in esecuzione di quanto sopra stabilito, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 42 del 20 novembre 2018, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema di contratto da cui è tratto il presente Atto, nonché l'avviso pubblico diretto a disciplinare le modalità per la presentazione e la valutazione delle manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati all'assegnazione dei locali, il quale è allegato al presente contratto sub "A" e le cui disposizioni costituiscono integrazione essenziale delle clausole sottoestese;

- che, con la medesima deliberazione, la stessa Giunta ha demandato al Responsabile del Servizio Affari Generali l'attuazione della procedura di selezione di cui al suddetto avviso pubblico;

- che, in adempimento a quanto demandatogli, il menzionato Responsabile ha provveduto a dare pubblicità all'avviso in questione, secondo quanto indicato nella succitata deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2018;

- che l'avviata procedura di selezione è stata conclusa e che le relative risultanze sono state approvate dal Responsabile del Servizio Affari Generali con propria determinazione n. --- del ..../..../201.;

- che dalle suddette risultanze emerge che i locali di che trattasi sono stati assegnati al costituito affittuario, e che in funzione di tale assegnazione può procedersi per la stipula del presente contratto.

### **Ciò premesso**

tra il Comune di Berzano di San Pietro (proprietario) ed il Sig./ra .....(affittuario), si conviene e si stipula quanto in appresso:

#### **ART. 1**

La premessa narrativa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **ART. 2**

- Il Comune, come sopra rappresentato, consente all'affittuario, che espressamente accetta, l'utilizzo del locale comunale indicato in premessa, con l'esclusivo scopo di adibirlo all'esercizio di attività commerciale per la vendita di generi alimentari e non alimentari e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui all'art. 7, comma 1, della L.R. n. 38/2006 e s.m.i. Qualsiasi altro o ulteriore uso dovrà essere espressamente e preventivamente consentito dalla parte proprietaria.

L'affittuario da espressamente atto che il su menzionato locale è idoneo all'uso convenuto, non necessita di opere interne di modifica di competenza del proprietario e si trova in ottimo stato di conservazione. Dà atto, altresì, che lo stesso locale è attrezzato con bancone con vetrina e frigorifero incorporato, e con mensole in vetro e che le ulteriori attrezzature necessarie per l'attività di vendita dovranno essere allestite, a sue cure e spese, come indicato anche nel successivo art. 6, comma 2, lett. b).

#### **ART. 3**

L'affitto del locale indicato nell'art. 2 è consentito per la durata di anni 6 (sei),

decorrenti dal ..... 2018. Dalla medesima data lo stesso locale s'intende formalmente consegnato all'affittuario per ogni effetto derivante dal presente contratto.

Alla scadenza dei 6 (sei) anni l'affitto del locale sarà tacitamente rinnovato per una volta soltanto e per uguale periodo di 6 (sei) anni, salvi i casi di cui all'articolo 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, in cui la legge prevede che il locatore possa negare il rinnovo del contratto di affitto alla prima scadenza. Al termine del secondo periodo di 6 (sei) anni, in ogni caso, il contratto avrà termine senza necessità di alcuna disdetta, fatti salvi eventuali rinnovi da concordarsi tra le parti prima della scadenza stessa.

Al termine dell'utilizzo il locale in questione dovrà essere riconsegnato al Comune in perfetto stato di manutenzione e di agibilità, nonché libero da attrezzature e strutture di proprietà dell'affittuario, con cessazione definitiva dell'uso da parte dell'affittuario stesso, sotto pena, in difetto, del risarcimento degli eventuali danni subiti dal Comune. Per ogni giorno di violazione agli obblighi di cui al precedente periodo, è convenzionalmente pattuita a tal fine una clausola penale di € 30,00.

#### **ART. 4**

Il canone annuo d'affitto è concordemente accettato dalle parti, per il primo anno di durata del presente contratto, in un importo pari a € .....annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € .....,00 (Euro ..../00) entro il giorno 10 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dalla parte proprietaria presso la Tesoreria comunale (IBAN IT20A0200847380000000798831). Il Comune comunicherà tempestivamente alla parte affittuaria ogni eventuale variazione dell'identità o del codice IBAN del proprio Tesoriere; tale comunicazione

integrerà automaticamente variazione del presente contratto senza bisogno di specifica sottoscrizione delle parti, che fin d'ora viene data per apposta.

Il canone così determinato sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, a partire dal secondo anno di vigenza del presente contratto, secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Tale aggiornamento avverrà nella massima misura via via consentita dalla legge nell'arco della durata del presente contratto.

All'atto della stipulazione del presente contratto l'affittuario versa al locatore, a titolo di cauzione per eventuali danni e responsabilità derivanti dall'esecuzione dell'affitto, una somma pari a 3 (tre) mensilità di affitto, per un importo totale di € .....00. Allo scadere del contratto di affitto, la cauzione non consumata per spese dovute ai motivi per i quali essa era stata costituita sarà restituita all'affittuario, rivalutata secondo gli stessi criteri previsti dal presente articolo per il canone di affitto.

#### **ART. 5**

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni. Ove l'affittuario non rispettasse i termini di cui all'articolo precedente per il pagamento del canone annuo di affitto, il proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del contratto secondo quanto previsto dal successivo articolo 9.

L'affittuario, nell'utilizzare il locale indicato nell'art. 2, assume l'obbligo di custodirlo e conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone la destinazione stabilita nel medesimo art. 2, esclusa qualsivoglia diversa destinazione pena l'immediata sua restituzione ed il risarcimento

dell'eventuale danno subito dal Comune.

Ogni deterioramento non dovuto al solo uso del bene sarà a carico dell'affittuario, il quale sarà pure responsabile del perimento del bene affittato se questo dipende da sua colpa.

L'uso del medesimo locale avviene a rischio e pericolo dell'affittuario, il quale, rispetto all'uso stesso, ne assumerà ogni onere e responsabilità, nulla potendo pretendere dal locatore.

#### **ART. 6**

In relazione all'uso del locale di che trattasi, l'affittuario è costituito custode dello stesso ed è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o trascuratezza nell'uso del bene.

Ad ogni buon fine, l'affittuario, espressamente, solleva il locatore da ogni fonte di responsabilità nei confronti di terzi per danni a persone, cose od animali, rimanendo ad esclusivo carico dell'affittuario l'onere derivante da eventuali richieste di risarcimento di tali danni.

#### **ART. 7**

In merito all'attività di vendita e somministrazione che l'affittuario eserciterà nel locale di cui all'art. 2, si precisa che la gestione generale della stessa attività sarà a completo carico del medesimo affittuario. Pertanto, graverà esclusivamente su quest'ultimo ogni responsabilità sull'impiego dei mezzi e del personale occorrenti, come ogni rischio imprenditoriale connesso con l'esercizio della precitata attività.

Sempre in relazione alla suddetta attività, è fatto obbligo all'affittuario:

a) di munirsi, prima del suo inizio, di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per l'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione, comprese le eventuali attività accessorie ed aggiuntive, ovvero di effettuare, preventivamente,

tutte le comunicazioni e/o denunce d'inizio attività previste dalla legge per il regolare esercizio della medesima attività; al riguardo si precisa che ogni ed eventuale autorizzazione e/o licenza di natura commerciale e non, rilasciate in capo all'affittuario in dipendenza dell'avvio dell'attività di vendita e somministrazione, s'intenderanno soggette a vincolo di localizzazione e, quindi, non potranno essere trasferite in locali diversi da quelli indicati nell'art. 2; l'eventuale periodo di validità delle medesime sarà rapportato con il periodo di durata del presente contratto;

b) di allestire, a sue cure e spese, il locale di cui all'art. 2 con idonea attrezzatura per lo svolgimento dell'attività di vendita e somministrazione;

c) di concordare col Comune la tipologia, le caratteristiche e l'ubicazione dell'eventuale insegna da esporre all'esterno del locale;

d) di iniziare l'attività di vendita e somministrazione entro un congruo termine comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data odierna;

e) di garantire la regolarità d'apertura dell'attività di vendita e somministrazione senza sospensioni temporali, fatti salvi brevi periodi di chiusura feriale da concordarsi col Comune oppure da usufruirsi in base a specifica disciplina stabilita dallo stesso Comune; nel caso in cui l'affittuario, per garantire tale regolarità d'apertura o, comunque, in tutti i casi di esigenze gestionali connesse con l'attività di vendita e somministrazione, dovesse assumere personale alle proprie dipendenze, questi dovrà essere adeguato, per numero e per qualificazione professionale, in modo da assicurare la continuità e la regolarità dell'attività in questione; inoltre, il medesimo personale dovrà essere assunto, retribuito, dichiarato a libro paga ed assicurato previdenzialmente nel rispetto

delle vigenti norme di legge e dei contratti collettivi nazionali o locali di lavoro;

f) di osservare, a tutela del personale e dell'utenza e con esonero da qualsiasi responsabilità per il locatore, tutte le prescrizioni e gli obblighi previsti dalla legge in materia di sicurezza, prevenzione nei luoghi di lavoro ed infortunistica, igiene e sanità; a tale fine, l'affittuario ha l'obbligo di frequentare il corso di formazione di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. n. 38/2006 e s.m.i., sui contenuti delle norme imperative in materia di igiene, sanità e di sicurezza;

g) di provvedere alla copertura dei rischi derivanti da incendio, da responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori d'opera (R.C.O.), attivando, per tutta la durata del presente contratto, opportune garanzie assicurative con massimali non inferiori ad € 1.500000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) per sinistro, per persona e per cose; tali garanzie assicurative dovranno essere consegnate in copia al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del presente contratto;

h) di provvedere, in proprio, al pagamento di tutte le spese attinenti all'abitabilità ed al funzionamento dei locali di cui all'art. 2, quali ad esempio le spese per luce, acqua, gas, riscaldamento, telefono, pulizia, tinteggiatura interna, ecc., provvedendo, sempre in proprio, alla stipula dei vari contratti di somministrazione e, all'occorrenza, alla volturazione a proprio nome di quelli già esistenti. Per l'utenza idrica ove ritenuto più opportuno l'affittuario potrà utilizzare l'utenza in uso intestata al Comune di Berzano di San Pietro con contatore riservato per il locale. Il costo totale della bolletta sarà suddiviso proporzionalmente ai consumi registrati su detto contatore, l'importo a carico dell'affittuario dovrà essere versato entro 30 giorni dalla richiesta del Comune con le medesime modalità del canone d'affitto;



i) di provvedere al pagamento delle imposte e delle tasse inerenti e conseguenti l'attività svolta, come per legge;

j) di mantenere e condurre il locale col decoro e l'appropriatezza del caso, e di astenersi dal praticare qualsiasi nuova apertura, costruzione o innovazione salve quelle espressamente concordate con il proprietario;

k) di effettuare, a proprie spese, la pulizia dei locali (compreso il bagno esterno il cui utilizzo è libero anche a non clienti del locale), nonché le riparazioni ordinarie dei locali stessi (porte, vetri, finestre, sanitari e rubinetteria, guarnizioni, sifoni, prese, punti luce, eventuale spurgo pozzi neri, caldaia e sue verifiche, ecc.); a tali riparazioni dovrà darvi inizio non appena ne sussista la necessità e, in ogni caso, non oltre giorni 30 (trenta) dalla richiesta del locatore; le riparazioni dovranno essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte e condotte sollecitamente a termine senza interruzioni, fatti salvi i casi di forza maggiore; l'affittuario rinuncia a qualsiasi indennità o compenso per le riparazioni ordinarie eseguite;

l) di non subaffittare a terzi, in tutto o in parte, o cedere altrimenti il presente contratto, salvi i casi di cessione o affitto di azienda previsti dall'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, e fermo restando che il Comune si riserva il diritto di opporsi a tale cessione per gravi motivi, ai sensi della stessa norma sopra citata, qualora il cessionario o l'affittuario dell'azienda non posseda i medesimi requisiti previsti dall'avviso menzionato in premessa per la partecipazione alla procedura di assegnazione in affitto dell'immobile oggetto della presente scrittura;

m) di consentire al Comune di Berzano di San Pietro eventuali lavori di miglioria ed ampliamento del locale. Qualora detti lavori vengano realizzati l'affittuario avrà in disponibilità i locali con un canone rideterminato in relazione

ai metri quadri aggiuntivi calcolati allo stesso valore al metro quadro risultante dall'aggiudicazione salve le rivalutazioni di cui all'art. 4;

n) di definire con il proprietario le condizioni per l'erogazione di ulteriori servizi alla popolazione residente e non residente, anche di valorizzazione turistica;

o) di lasciare il locale secondo le modalità di seguito previste senza richiesta al proprietario di alcuna somma a qualsivoglia titolo o risarcimenti per danno emergente o lucro cessante qualora il precedente assegnatario, Sig. Giabalerio Domenico, attivasse nei confronti del Comune di Berzano di San Pietro dei procedimenti giudiziari che vedessero soccombente il Comune medesimo ed imponessero la restituzione dei locali al Gibalerio stesso;

p) di effettuare nei locali affittati, con oneri a proprio carico, gli adeguamenti che si rendessero necessari in relazione a sopraggiunte normative in materia di igiene, sicurezza ed agibilità, previa comunicazione al Comune ed esplicita autorizzazione da parte di quest'ultimo; le eventuali migliorie o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al locatore senza obbligo di alcun compenso, anche se eseguite con il consenso di quest'ultimo.

#### **ART. 8**

In deroga alle previsioni degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico dell'affittuario sia le riparazioni ordinarie sia le riparazioni straordinarie. Le riparazioni straordinarie saranno pertanto a carico dell'affittuario stesso che dovrà provvedere ad eseguirle, a proprie cure e spese, nel termine e con le modalità concordate con il Comune.

#### **ART. 9**

Il rapporto di affitto nascente dal presente contratto può cessare anticipatamente

per recesso dell'affittuario, che lo dovrà richiedere con comunicazione motivata, con un anticipo di almeno 6 (sei) mesi dalla data indicata per la decorrenza del recesso.

E' in facoltà del Comune accordare tale recesso, avuto riguardo all'interesse pubblico, al buon andamento del servizio prestato e alle esigenze dell'utenza. E' sempre concesso il recesso per gravi motivi, nel rispetto del preavviso di cui al primo comma del presente articolo, secondo quanto previsto dall'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Tra Comune e affittuario recedente possono comunque essere concordati, in relazione alle necessità contingenti, i tempi e le modalità di cessazione del contratto. Sino alla data convenuta l'affittuario è tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività di vendita e somministrazione.

Si precisa, e viene concordemente accettato tra le parti senza alcuna eccezione, che in caso di cessazione anticipata, per recesso dell'affittuario, quest'ultimo non potrà vantare alcun indennizzo riguardo alle spese di allestimento di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), o per ogni altro onere comunque sostenuto in dipendenza della sottoscrizione del presente contratto.

Il Comune ha la facoltà di risolvere il presente contratto per inadempimento grave dell'affittuario nei seguenti casi:

a) per il mancato versamento di almeno 3 (tre) mensilità del canone di affitto;

b) per la violazione degli obblighi di cui all'art. 7 e per la mancata collaborazione di cui all'art. 10; verificandosi le relative circostanze, le violazioni o le contestazioni saranno tempestivamente comunicate all'affittuario per via diretta o telefonica e confermate per iscritto entro il più breve tempo possibile; se

entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione per iscritto, l'affittuario non dovesse fornire alcuna motivata giustificazione in merito ai rilievi formulati, ovvero qualora le giustificazioni non fossero ritenute valide od attendibili dal Comune, quest'ultimo potrà risolvere il rapporto di affitto con conseguente cessazione degli effetti derivanti dal presente contratto;

c) per la perdita da parte dell'affittuario dei requisiti morali e professionali richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione, ovvero di quelli previsti dall'avviso menzionato in premessa per la partecipazione alla procedura di assegnazione in affitto dell'immobile oggetto della presente scrittura ;

d) per fallimento dell'affittuario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;

e) per scioglimento dell'eventuale società affittuaria;

f) per morte, grave impedimento o invalidità permanente dell'affittuario tali da impedire la regolare gestione dell'attività di vendita e somministrazione;

g) per l'installazione di apparecchi di gioco (esclusi quelli che distribuiscono premi consistenti in prodotti di piccola oggettistica);

h) per l'emergere di rapporti, anche indiretti, con persone o società aventi contenziosi economici, giudiziari o di altra natura pendenti con il Comune di Berzano di San Pietro alla data di presentazione dell'offerta.

La richiesta del Comune di restituzione anticipata dell'immobile, conseguente alla risoluzione del contratto, avrà effetto trascorsi 2 (due) mesi dalla data di comunicazione all'affittuario da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Entro tale scadenza il locale affittato, liberato dalle cose

dell'affittuario e reso totalmente disponibile, dovrà essere restituito al Comune, sotto pena, in difetto, del risarcimento degli eventuali danni subiti dallo stesso Comune.

Si precisa, e viene concordemente accettato tra le parti senza alcuna eccezione, che in caso di cessazione anticipata per richiesta di restituzione del locale affittato da parte del Comune, l'affittuario non potrà vantare alcun indennizzo riguardo alle spese di allestimento di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), o per ogni altro onere comunque sostenuto in dipendenza della sottoscrizione del presente contratto, né tanto meno invocare risarcimenti per danno emergente o lucro cessante.

#### **ART. 10**

Il Comune eserciterà la vigilanza ed il controllo sulla gestione dell'esercizio di vendita e somministrazione a mezzo di proprio personale o di propri incaricati. L'affittuario, al riguardo, dovrà prestare la più ampia collaborazione, consentendo l'accesso ai locali di cui all'art. 2 ed esibendo i documenti e gli atti necessari alle verifiche.

#### **ART. 11**

La proprietà si riserva di vendere l'immobile anche prima del termine del contratto di affitto. In tal caso dovrà darne preavviso all'affittuario almeno sei mesi prima del rilascio.

L'affittuario non potrà pretendere alcuna indennità per risoluzione anticipata. E' fatto salvo il suo diritto di prelazione ove gli competeva.

#### **ART. 12**

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte affittuaria, nonché qualora siano dovuti interessi moratori, al proprietario spetterà sulle somme ancora dovute gli l'interesse pari al tasso Euribor vigente maggiorato

di 3 (tre) punti.

#### **ART. 13**

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovuti e degli eventuali danni, poi agli interessi moratori e alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

#### **ART. 14**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualunque controversia dipendente, connessa o comunque collegata all'affitto, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione dell'affitto stesso (compresa la notifica degli atti esecutivi), la parte conduttrice elegge domicilio presso l'ufficio di segreteria del Comune di Berzano di San Pietro.

#### **ART. 15**

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed agli usi e consuetudini locali se compatibili con gli accordi del presente contratto.

#### **ART. 16**

Le spese tutte del presente contratto sono a carico della parte affittuaria compreso il costo della registrazione. Spetta all'affittuario dimostrare l'avvenuta registrazione del contratto rilasciando copie del modello F23 e della registrazione cumulativa.

#### **ART. 17**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

#### **ART. 18**

L'affittuario dichiara di essere stato informato circa le modalità e le finalità del trattamento dei propri dati personali, circa la natura del conferimento di tali dati, le conseguenze dell'eventuale rifiuto di conferirli, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, i propri diritti in materia, la sede e l'identità del titolare del trattamento e del relativo responsabile. In relazione a detta informativa, l'affittuario conferisce il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali per le finalità relative all'esecuzione del presente contratto.

#### **ART. 19**

Ai fini della registrazione si dichiara che il seguente contratto ha il seguente valore: € .....,00.

#### **Letto, approvato e sottoscritto.**

Per il Comune di Berzano di San Pietro \_\_\_\_\_

L'affittuario \_\_\_\_\_

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c., si approvano esplicitamente le seguenti clausole: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 e 16.

Per il Comune di Berzano di San Pietro \_\_\_\_\_

L'affittuario \_\_\_\_\_