

ALLEGATO 1

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI TERRE D'ADIGE

PROVINCIA DI TRENTO

Rep.

SCHEMA

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN AFFITTO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CASA SANTEL"
IN P.ED. 164/1 C.C. ZAMBANA II DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO RISTORANTE-BAR
ED ANNESSA ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE.**

L'anno (.....), il giorno (.....) del mese di in Terre d'Adige presso la Residenza Municipale, P.zza SS. Filippo e Giacomo, 5 – Terre d'Adige (TN) avanti a me, Segretario del Comune di Terre d'Adige, dalla legge autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i signori:

-, nato a (pr.) il, che interviene e sottoscrive il presente atto quale del Comune di Terre d'Adige, con sede in Terre d'Adige (TN) Via _____ n. ____ codice fiscale C.F. Partita Iva, presso la quale è domiciliato, in nome e nell'esclusivo interesse della suddetta Amministrazione Comunale in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale di data n. e determinazione di data n.
-, nato a (pr.) il e residente a (....) in, il quale interviene nell'atto nella sua qualità di della ditta/società con sede in, via codice fiscale Partita IVA, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di al n.

comparenti della cui identità io Segretario sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

Premesso che:

1. Il Comune di Terre d'Adige è proprietario dell'immobile denominato "Casa Santel" sito in loc. Santel nei pressi di Fai della Paganella costituito dalla p.ed. 164/1 C.C. Zambana II di mq. 2134 con ampio piazzale ed aree scoperte a verde come da allegata visura catastale (**Allegato 1**). Fanno parte dell'immobile tutti i beni le attrezzature di cui all'inventario allegato al presente contratto (Allegato 2).
2. L'immobile è raggiungibile attraverso una strada forestale di proprietà quasi interamente del Comune di Fai della Paganella e per il tratto finale del Comune di Terre d'Adige, denominata "Alle Colonie" di circa un chilometro, che devia dalla provinciale n. 64 di collegamento tra Fai della Paganella ed Andalo.
3. L'immobile "Casa Santel" è così costituito:

L'immobile, in termini geometrici, ha forma rettangolare, è disposto su due livelli più una pertinenza ad uso rimessa ed una, sul lato opposto, ad uso caldaia, con un ampio piazzale ed aree scoperte ad uso giardino. Il prospetto catastale Allegato 1 illustra i dettagli dimensionali. Più nel dettaglio:

 - n° 7 stanze collettive da nr. 6 letti, complete di servizi igienici, per un complessivo di n° 42 posti letto complete di arredamento (compresi materassi e piumini).
 - alloggio a disposizione del gestore, composto da stanza letto, cucina e servizi;
 - Spazi ricettivi quali reception, sala pranzo, bar, sala computer, sala polifunzionale (140.00 mq per circa 100 posti);
 - cucina completa di tutte le attrezzature, locale accessorio (celle frigo, dispensa, ecc.);
 - tettoia aperta avente superficie calpestabile di circa mq. 75.00 a disposizione del gestore.

- vani tecnici comprendenti i locali magazzino, locale da adibire a lavanderia, centrale termica con deposito cippato, la costruzione che accoglie la vasca dell'acquedotto;
- spazi esterni: la struttura è dotata di un parco a verde ed un ampio parcheggio esterno.
- dotazioni e impiantistica: la struttura è dotata di impianto termosanitario a biomassa (pellet e legna) con integrazione a pannelli solari, impianto elettrico completo di corpi illuminanti, mobilio di sale, stanze, attrezzatura cucina e bar (sono escluse le vettovaglie quali piatti bicchieri, ecc che dovranno essere forniti dal gestore).

4. con deliberazione della Giunta Comunale n. di data, è stato approvato l'avviso di indizione dell'asta pubblica per procedere alla concessione in affitto del suddetto immobile di proprietà comunale a sensi dell'articolo 19 L.P. 19.07.1990, n. 23 e s.m., con il criterio di aggiudicazione al soggetto che presenta l'offerta più alta in aumento sul canone a base d'asta pari ad € 20.600,00 al netto di IVA.
5. l'avviso di indizione dell'asta pubblica di data protocollo n. è stato pubblicato all'Albo telematico e sito internet comunale dal 2026 al 2026;
6. in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi il giorno 2026 è stata dichiarata aggiudicataria la ditta con sede, con la percentuale offerta del% in aumento sull'importo a base d'asta, più IVA ai sensi di legge e quindi per il canone di aggiudicazione netto di Euro (Euro) + IVA ai sensi di legge;
7. il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso di asta pubblica nonché dallo schema di contratto e relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti stipulano quanto segue:

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN AFFITTO D'IMMOBILE

Il Comune di Terre d'Adige, come sopra rappresentato, concede in affitto l'immobile denominato "Casa Santel" di proprietà comunale situato in P.ED. 164/1 c.c. Zambana II, con andito esterno come da allegata planimetria (Allegato n. 1) completo di arredi e attrezzatura come da allegato inventario ed elenco oggetti (Allegato 2), alla ditta, di seguito denominata "*affittuaria*", risultata aggiudicataria nell'asta pubblica tenutasi in data indetta con avviso di data protocollo n., per la quale interviene ed accetta il sopra costituito legale rappresentante, ai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - Durata e esercizio attività

La durata del contratto di affitto è fissata in quattro annualità, decorrenti dalla data di consegna con scadenza irrevocabile e senza necessità di disdetta al _____. È riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di rinnovo, a sua esclusiva discrezione, con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo massimo di ulteriori quattro anni rispetto alla suddetta scadenza, e quindi fino al _____. In tale caso ne verrà data comunicazione all'affittuaria con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza originariamente fissata, il quale potrà aderire o meno al rinnovo nel termine di trenta giorni dalla comunicazione.

S'intende fin d'ora che alla scadenza del _____ (o in caso di rinnovo alla successiva scadenza) l'immobile dovrà essere restituito nella disponibilità del Comune di Terre d'Adige, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo del contratto alla scadenza di cui sopra, né il riconoscimento di diritto di prelazione. Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tanto meno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dall'affittuaria il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

Art. 2 – Beni affittati

Oggetto del presente contratto di affitto è l'intero immobile in p.ed. 164/1 C.C. Zambana II, come descritto nelle premesse del presente contratto, dotato dei beni e delle attrezzature di cui **all'inventario ed elenco oggetti Allegato 2** riconosciuti dall'affittuaria idonei allo scopo, come ben noto alle parti, secondo la consistenza che sarà sottoscritta all'atto della consegna del bene comprendente tutti i beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature.

L'affittuaria dichiara fin da ora di conoscerne la consistenza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

L'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui alla Legge 03.08.2013, n. 90 di conversione con modifiche del decreto Legge 63/2013, che, dispensato dal darne lettura dalle parti, si allega al presente contratto **Allegato 3 "attestato prestazione energetica"**.

Art. 3 - Recesso

L'affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità, con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata A.R. o PEC non oltre il 30 settembre di ogni anno con decorrenza dal primo di gennaio dell'anno successivo.

È prevista facoltà di recesso da parte del Comune, in qualsiasi momento nel caso di pubblico interesse sopravvenuto e nel caso di inadempienza alle norme contrattuali da parte dell'affittuario.

Art. 4 - Canone

Il canone per l'affitto dell'immobile viene stabilito su base annua in Euro _____ (Euro _____/00) più IVA. Ogni anno, nel mese di dicembre, il canone annuo sarà adeguato alla variazione all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT dell'anno precedente.

Il canone si intende al netto di IVA all'aliquota vigente all'atto dei singoli pagamenti, e va corrisposto in due rate di eguale importo, con scadenza rispettivamente al 31 maggio ed al 30 novembre di ogni anno di affitto dell'immobile.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuaria di qualunque natura o specie. Il mancato pagamento del canone annuo (entrambe le rate) costituisce l'affittuaria in mora e costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 C.C.

Art. 5 - Cauzioni e subaffitto

A titolo di cauzione definitiva l'affittuaria produce a favore dell'Amministrazione comunale la polizza fideiussoria o fideiussione bancaria della - agenzia di n. dd. con firma autenticata in data dal notaio in o con allegata separata dichiarazione resa ai sensi D.P.R. 445/2000 che il sottoscrittore è munito dei poteri di impegnare validamente l'Istituto Bancario o la Compagnia di assicurazione fideiubenti per l'importo di **Euro 20.600,00.-** (Euro ventimilaseicento/00) e con scadenza fino a svincolo espresso da parte dell'Ente garantito dopo la riconsegna dell'immobile, ad affittanza scaduta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto compreso, dell'eventuale risarcimento di danni, mancato pagamento del canone, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatto dell'affittuaria a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo art. 9. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Nel caso di escussione totale o parziale della cauzione è onere dell'affittuario reintegrarla nell'importo originariamente stabilito e nel termine di giorni 30 dall'escussione. Il mancato reintegro nei termini costituisce grave inadempimento contrattuale e causa di risoluzione del contratto.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'immobile, ad affittanza scaduta, ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e degli atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'immobile affittato

nel suo complesso di beni compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni mobili, arredi ed attrezzature occorso al periodo di affittanza.

L'affittuaria dovrà gestire personalmente l'immobile, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto assoluto di modificarne la destinazione data dall'Amministrazione comunale, di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione a terzi anche parziale ed anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e fatto salvo l'eventuale risarcimento danni.

È ammesso l'affidamento a terzi di attività secondarie quali ad esempio: taglio erba/alberi, sgombero neve, manutenzioni varie.

Art. 6 - Gestione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14.7.2000, n. 9 l'affittuaria si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico per non meno di nove mesi all'anno, anche non continuativi, fatta salva diversa autorizzazione da parte del Comune.

Il rispetto del periodo di apertura costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto.

Nei periodi residui dell'anno, anche in caso di chiusura dell'esercizio pubblico, l'affittuaria avrà comunque l'onere della custodia del complesso affittato provvedendo a tutte le cautele e accorgimenti del caso per garantire la conservazione del bene comunale (es. chiusura e scarico degli impianti).

In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. l'affittuaria è tenuta ad esercitare l'azienda sotto l'insegna "Casa Santel".

È fatta salva la facoltà di chiusura dell'esercizio in presenza di condizioni meteorologiche particolarmente avverse.

L'affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'immobile.

I contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua depurazione e fognatura, utenza telefonica e tariffa rifiuti, telefono, linea internet, dovranno essere intestati all'affittuaria, la quale ha l'onere a suo carico di provvedere a sue spese alle vulture iniziali e finali dei contratti presso le aziende di erogazione.

Il Comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. L'affittuaria esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine dell'affittanza rimarrà a carico dell'affittuario.

L'affittuaria è costituita custode dell'azienda (per tutto il periodo contrattuale, anche nei periodi di chiusura dell'esercizio) e la dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà garantire un servizio al pubblico accurato, nel rispetto delle regole dell'arte applicabile all'attività in oggetto, sia nella somministrazione di pasti e bevande, sia nell'attività di affittacamere, attività che dovranno essere effettuate da personale formato professionalmente.

L'affittuaria dovrà esercitare l'attività nel rispetto e scrupolosa osservanza delle norme igienico – sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali I.N.P.S., I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., HACCP, ecc.), e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi, così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporterà la risoluzione "*ipso iure*" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'affittuaria dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'immobile oggetto del presente contratto, manlevando il Comune da ogni e qualsivoglia

responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria porrà in essere in esecuzione del presente contratto.

Art. 7 – Polizze assicurative

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore della locatrice. L'affittuaria è tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti all'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

a) derivanti da incendio ed esplosione per dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad **Euro 1.900.000,00.-** (Euro unmilionenocentomila/00);

b) all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature contro i danni dovute alle cause di cui alla lettera a) o a qualsiasi altra causa, con polizza primo rischio assoluto per un valore di **Euro 150.000,00.-** (Euro centocinquantamila);

c) inerenti la Responsabilità civile contro terzi per un massimale pari ad **Euro 5.000.000,00.-** (Euro cinquemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, per ogni sinistro e per ogni persona danneggiata, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività di conduzione dell'immobile, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza;

d) ricorso terzi da incendio per un massimale pari ad **Euro 1.000.000,00.-** (Euro unmilione/00)

Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione concedente, così come gli attestati di pagamento del premio annuale, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

Art. 8 – Gestione dell’immobile e Oneri imposti

1) L'affittuaria si impegna a gestire con il dovuto impegno e con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile predetto nonché a mantenerne l'efficienza e l'integrità di esercizio. Deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione affittante, a gestire le seguenti attività:

- a) L'affittuaria s'impegna a garantire n. 3 giornate all'anno di accesso gratuito alla struttura nel periodo "fuori stagione", per manifestazioni organizzate dall'Amministrazione del Comune di Terre d'Adige.
- b) L'affittuario s'impegna a valorizzare gli aspetti turistici e naturali della zona e alla promozione del resto del territorio del Comune di Terre d'Adige. A titolo esemplificativo e non esaustivo dovranno essere messi a disposizione: menù plurilingue, mappe dei percorsi sportivi e culturali, indicazioni sulle attrattive turistiche, ambientali e culturali, in collaborazione con i soggetti pubblici e privati presenti sul territorio e operanti nel settore.
- c) L'affittuaria si impegna a non esporre cartelli pubblicitari, od altre forme di pubblicità, né all'interno né all'esterno dei locali, salvo diversa specifica autorizzazione da parte del Comune di Terre d'Adige;
- d) L'affittuaria si impegna a svolgere manifestazioni o intrattenimenti previa autorizzazione del Comune di Terre d'Adige secondo la normativa vigente.
- e) L'affittuaria si impegna, in caso di temporaneo utilizzo dell'area di proprietà comunale, circostante all'area data in affitto, al rispetto della natura, dell'uso pubblico, con divieto assoluto di installazione di strutture fisse.
- f) L'affittuaria si impegna a rispettare e a far rispettare le normative esistenti sullo smaltimento dei rifiuti, ciò sia nei servizi Bar e Ristorazione, sia nella gestione dell'affittacamere che nelle aree oggetto del contratto; si farà promotore di sensibilizzazione dei clienti per il rispetto

dell'ambiente montano;

- g) L'affittuaria si obbliga a non apportare modifiche neppure parziali alla destinazione dell'immobile che è, e dovrà rimanere, quella di Bar – Ristorante con annessa attività di affittacamere;
- h) L'affittuaria si fa altresì carico degli oneri connessi alla gestione imprenditoriale dell'attività di noleggio di ciaspole/sci/biciclette o altre attrezzature da montagna, acquisendo, con oneri a proprio carico, dalle competenti Autorità amministrative provinciali/comunali, i necessari permessi, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso comunque denominati; ogni accesso a "Casa Santel" dovrà comunque rimanere libero e gratuito.
- i) L'affittuaria dovrà altresì organizzare una postazione di primo soccorso sanitario all'interno della struttura, disponendo e favorendo i necessari collegamenti con le strutture sanitarie di zona;
- j) L'affittuaria esonera, infine, espressamente il Comune dai danni derivanti a persone e cose dall'esercizio dell'attività sportiva di sci, mountain bike etc., anche mediante la possibile stipulazione di idonea polizza assicurativa.

2) **Eventuali lavori:**

- a) L'affittuaria si impegna, su richiesta del Comune, a consentire l'esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per il rispetto di disposizioni normative relative alla messa a norma dell'edificio e dei suoi impianti, senza pretendere indennizzi o rimborsi comunque denominati per i disagi conseguenti;
- b) La medesima affittuaria si impegna a consentire i lavori di miglioria eventualmente decisi dal Comune, senza anche in questo caso poter pretendere indennizzo o risarcimento alcuno.

3) **Oneri particolari a carico dell'affittuaria:**

- a) **MANUTENZIONI:** Le operazioni di manutenzione ordinaria della struttura interna ed esterna e delle parti di pertinenza come da planimetria e inventario allegati al presente contratto sono definite

nella **Tabella di ripartizione tra affittuario e proprietario delle spese di gestione e manutenzione (Allegato 4)**. In particolare è obbligo dell'affittuaria tenere un apposito registro ove riportare gli interventi manutentivi svolti (es. pulizia grondaie, sgombero neve nelle aree di transito e parcheggio, manutenzione caldaia, riparazioni varie....) con la relativa documentazione a comprova (es. ricevute dello spazzacamino autorizzato che certifichino la corretta manutenzione delle canne fumarie, certificato del tecnico manutentore abilitato che attesti la corretta revisione e manutenzione della caldaia etc.). La documentazione degli interventi sopradescritti dovrà essere trasmessa in copia al Comune nei tempi il più contenuti possibili e comunque entro il 31 dicembre di ogni anno contrattuale.

b) SFALCIO ERBA, SGOMBERO NEVE:

L'affittuaria dovrà provvedere alla completa manutenzione, pulizia e sgombero neve dell'area a verde indicata nella planimetria Allegato 1 al presente atto, innanzi la struttura fin oltre il dosso, nelle aree posteriori e fronte ai parcheggi. All'interno della stessa area non è consentito il pascolo di animali; all'occorrenza è onere dell'affittuario di procedere alla rimozione delle deiezioni e ripristinare eventuali danneggiamenti. L'affittuaria deve provvedere al taglio periodico dell'erba almeno una volta all'anno ed al monitoraggio dell'avanzare del bosco, il cui taglio sarà di competenza dei Comuni con il supporto degli organi forestali preposti, in un'ottica di sostenibilità dell'impianto fotovoltaico a pieno regime. È pure a carico dell'affittuaria la raccolta, il trasporto e lo smaltimento dell'erba e delle ramaglie presenti sull'area. L'affittuaria è obbligata allo sgombero neve della strada forestale "Alle colonie" d'accesso alla struttura, previo formale accordo con il Comune di Terre d'Adige e Fai della Paganella come indicato nelle "premesse" del presente contratto.

c) RACCOLTA RIFIUTI: l'affittuaria dovrà provvedere giornalmente alla raccolta dei rifiuti abbandonati all'interno dell'area, anche di piccole dimensioni (*carta, vetro, lattine, plastica, mozziconi di*

sigarette e altro) Particolare attenzione dovrà essere fatta alla raccolta differenziata. Resta inteso che il costo dello smaltimento di tutti i rifiuti prodotti nell'esercizio dell'attività commerciale è a carico dell'affittuaria. È preferibile l'utilizzazione di stoviglie e bicchieri lavabili.

- d) **ARREDI E ATTREZZATURE DEL PUBBLICO ESERCIZIO:** l'affittuaria dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni di arredi ed attrezzature ed impianti facenti parte dell'immobile affittato, ad eccezione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico del Comune locatore, con l'esclusione di opere di modifica o trasformazione per esigenze dell'affittuaria e richieste per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto anche se imposte da disposizioni di legge sopravvenute alla consegna.

L'affittuaria è autorizzata ad eseguire all'interno dei locali a propria cura e spese, previa acquisizione del nulla osta del Comune di Terre d'Adige, le opere di finitura ed adattamento che riterrà utili e necessarie, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività all'interno dei locali, senza che ciò possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta.

4) Altri oneri:

- a) L'affittuaria si obbliga a rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- b) l'affittuaria si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);
- c) l'affittuaria ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 09.04.2008, n. 81. L'affittuaria deve dotare il personale di

indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi;

- d) L'affittuaria ha il divieto assoluto di installare a qualsiasi titolo apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo di cui ai commi 5-6 art. 110 del T.U.L.P.S.

L'Amministrazione comunale si riserva di ispezionare o far ispezionare da terzi i locali concessi in affitto nonché verificare il rispetto dei suesposti oneri, previo preavviso di 24 ore; in caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuaria.

Art. 9 - Inscindibilità delle clausole contrattuali, riepilogo delle principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa

Il contratto dovrà intendersi unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle Parti dovrà intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni reciprocamente assunte, intendendosi queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto. Il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola da parte del conduttore darà facoltà al locatore di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

Il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuaria delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- omesso pagamento di due rate anche non consecutive di affitto; ritardo nel loro pagamento superiore ai 15 (quindici) giorni;
- il mancato rilascio, rinnovo o integrazione della fideiussione prevista dall'articolo 5;

- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto ai precedenti articoli 06 Gestione ed 08 Gestione dell'immobile e oneri imposti;
- chiusura dell'esercizio per più di tre mesi all'anno, salva la facoltà di chiusura per condizioni meteo particolarmente avverse;
- l'installazione di apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo.

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.

Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato all'affittuaria, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata di volersi avvalere della stessa.

Art. 10 – Penali

Il Comune può applicare all'affittuaria le seguenti sanzioni in caso di accertamento, anche su segnalazione dell'utenza, dei seguenti inadempimenti.

1. Con riferimento agli oneri di gestione dell'art. 8 del presente contratto, sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;
2. L'utilizzo dell'immobile in affitto per lo svolgimento di attività diverse da quelle previste sarà sanzionato con una penalità di Euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni episodio contestato;

Art. 11 - Ammortamenti - riconsegna

L'affittuaria s'impegna a gestire l'immobile in modo da conservare l'iniziale efficienza gestionale dello stesso, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere sia ordinario che straordinario in modo da garantire che l'immobile continui ad essere un complesso funzionante.

L'affittuaria provvederà al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed attrezzature facenti parte dell'immobile, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza.

L'affittuaria alla scadenza del contratto ha l'obbligo di restituire al Comune i beni che componevano l'immobile al momento della stipulazione del contratto e che ancora ne fanno parte al termine dello stesso, nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali, nonché tutti i beni annessi dall'affittuaria in attuazione al dovere di gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione degli impianti, comprese gli elementi e cespiti eventualmente integrati e sostituiti.

Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza, verranno regolate in denaro. Per gli eventuali beni mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, il valore residuo che l'affittuaria dovrà corrispondere all'affittante è pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo. Nel caso l'affittuaria proceda nel corso del contratto e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione/rinnovamento di beni in dotazione che non risultino più usufruibili, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento all'affittuaria del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.

Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati tinteggiati ed effettuata la pulizia straordinaria.

Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 9 o scaduto il termine di durata del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'immobile affittato senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione

convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

Art. 12 - Scorte

L'immobile viene affittato con n.....sacchi di pellet.....e nello stesso stato verrà riconsegnato al termine del contratto.

Art. 13 - Addizioni e migliorie

L'affittuaria, previo consenso scritto della Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'attività. Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, ne sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. Nel caso di incremento delle dotazioni e cespiti con nuovi mobili, arredi ed attrezzature apportati dall'affittuaria e previa comunicazione al Comune, è riservato a quest'ultimo di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

Il Comune può in qualsiasi momento, senza che ciò costituisca un obbligo, apportare miglioramenti alle dotazioni aziendali quali mobili, macchinari, attrezzature ed impianti. Detti miglioramenti devono essere consegnati all'affittuaria con sottoscrizione di verbale di consegna che ad ogni effetto integra il presente atto.

Resta riservata al Comune la facoltà di eseguire in ogni momento gli interventi straordinari urgenti ed inderogabili che si rendessero necessari.

Art. 14 - Avviamento

Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto di affitto di immobile non rientra nelle norme del Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari e riconoscono pertanto, ogni

eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuaria all'atto del rilascio del complesso immobiliare.

Art. 15 - Autorizzazioni

L'affittuario è obbligato a presentare prima dell'inizio dell'attività, pena la decadenza del contratto, tramite il portale SUAP, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA prevista dalla L.P. 9/2000) per l'esercizio di somministrazione al pubblico di pasti tradizionali e bevande e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA prevista dalla L.P. 2/2002), per l'attività di affittacamere, nonché la relativa comunicazione igienico-sanitaria alla competente Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari per tutta la durata del contratto di affitto. L'affittuaria s'impegna, alla scadenza del contratto di affitto, all'intestazione di detta autorizzazione alla locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo. Le Parti convengono che la validità del contratto di affitto dell'immobile è condizionato all'effettiva intestazione delle licenze ed autorizzazioni amministrative in capo all'affittuaria.

L'affittuaria dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sul commercio e assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

Art. 16 - Clausola compromissoria

Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà quello di Trento.

Art. 17 - Tasse

Essendo il canone soggetto all'imposta sul valore aggiunto si chiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del punto b dell'art. 1 parte II della tariffa allegata al testo unico D.P.R 26 aprile 1986 n. 131.

Art. 18 - Spese

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di rogito del contratto, bollo, registrazione, IVA sono a carico dell'affittuaria.

Art. 19 - Approvazione specifica

Si approvano espressamente a sensi articolo 1341 e 1342 Codice Civile le clausole e condizioni contenute agli articoli: articolo 1 - *Durata e esercizio attività*; articolo 3 - *Recesso*; articolo 4 – *Canone*; articolo 8 – *Gestione dell'immobile e oneri imposti*; articolo; 9 – *Inscindibilità delle clausole contrattuali, riepilogo delle principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa*; articolo 10 – *Penali*; articolo 13 - *Addizioni e migliorie*; articolo 14 - *Avviamento*.

E richiesto, io Segretario comunale, ho ricevuto quest'atto, da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono unitamente all'**allegato 1 (planimetria e visura catastale)**, **allegato 2 (inventario)**, **allegato 3 (attestato prestazione energetica)** e **allegato 4 (Tabella di ripartizione tra affittuario proprietario delle spese di gestione e manutenzione)**.

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza con mezzo meccanico e con nastro indelebile, su n. pagine, di cui interamente scritte n. pagine e n. linee della presente, viene firmato come segue.

COMUNE DI TERRE D'ADIGE

(.....)

L'AFFITTUARIA

(.....)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(.....)