

	COMUNE DI DIMARO	PROVINCIA DI TRENTO	
	REPUBBLICA ITALIANA		
	REP. _____		
	CONTRATTO DI COMODATO D'AZIENDA		
	L'anno duemilaventuno	addì	del mese di in
	Dimaro alle ore ..... nella sede municipale di Piazza Serra, n.10,		
	avanti a me dott. Rino Bevilacqua, Segretario del Comune di Dimaro		
	Folgarida, autorizzato per legge a rogare nell'interesse dell'Amministrazione		
	gli atti in forma pubblica amministrativa sono		
	comparsi:=====		
	1) Lazzaroni Andrea, nato a Brescia il 27.06.1974, residente in Dimaro		
	Folgarida, Via Campiglio, 206 in qualità di Sindaco “Pro-tempore” del		
	Comune di Dimaro Folgarida, C.F. 02401970229, il quale dichiara di agire		
	in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta.		
	2) _____, nato a _____ (_____) il _____, residente in Dimaro		
	in Via _____ (_____) il quale interviene ed agisce quale		
	Presidente e legale rappresentante della ditta MG di Filippi Monica Piazza		
	entrale 11 Dimaro Folgarida e Partita IVA 02431030226.		
	I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io		
	Segretario rogante sono personalmente certo, rinunciano, con il mio		
	consenso e di comune accordo, all'assistenza dei testimoni, in conformità al		
	disposto dell'art.48 della Legge Notarile. =====		
	Premesso che con deliberazione giunta n.107 dd 14.07.2021 veniva		
	stabilito di concedere in comodato gratuito l'azienda ristoro bar, campo		
	polivalente( calcetto, pallavolo, tennis), campo da bocce, denominato “Il		

	boschetto” per 60 giorni e si approvavano i contenuti del presente contratto;	
	CIO' PREMESSO	
	quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, volendosi ora	
	determinare le norme e condizioni che debbono regolare l'affitto	
	dell'azienda di che trattasi, i predetti comparenti convengono e stipulano	
	quanto segue:=====	
	<b><u>ARTICOLO 1</u></b>	
	<b>- OGGETTO -</b>	
	Il signor Lazzaroni Andrea, nella qualifica sopraesposta concede, alla MG	
	GESTIONI con sede in Piazza Centrale 11 Dimaro Folgarida, che per il	
	tramite del legale rappresentante sig. _____ accetta l'azienda di	
	proprietà del Comune di Dimaro Folgarida sita in Dimaro, avente ad oggetto	
	l'attivazione e l'esercizio del punto di ristoro bar, campo polivalente(	
	calcetto, pallavolo, tennis), campo da bocce, denominato “Il boschetto”,	
	incluse le tettoie annesse, fermo restando che, per quanto riguarda le tettoie,	
	queste dovranno essere lasciate a disposizione del Comune di Dimaro	
	Folgarida per l'organizzazione di eventi di vario genere.=====	
	L'affittuario si impegna a gestire l'azienda sotto la ditta che la	
	contraddistingue, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando	
	l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dall'inventario	
	allegato.=====	
	E' fatto divieto al comodatario di procedere a modifiche, migliorie o	
	trasformazioni dei beni affittati, senza il consenso scritto del locatore, il	
	quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese	
	dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso, salvo	

	quelle espressamente previste all'art. 2.=====	
	<b><u>ARTICOLO 2</u></b>	
	<b>- DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO AZIENDALE -</b>	
	Le parti concordemente dichiarano che compongono l'azienda tutti gli	
	elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ivi compreso il	
	locale in cui l'impresa è esercitata.=====	
	In particolare, si intendono compresi nel suddetto patrimonio i beni indicati	
	nell'inventario che verrà controfirmato da entrambi i contraenti.=====	
	La consegna dei beni avverrà previa stesura di apposito verbale di consegna;	
	l'inventario dei beni avverrà in contraddittorio.=====	
	Analogo verbale di consegna dovrà essere redatto al momento della	
	restituzione dei locali al termine di ogni stagionalità; le eventuali differenze	
	con le consistenze di inventario all'inizio del contratto saranno regolate a	
	norma dell'art. 2561 del Codice Civile.=====	
	L'avente causa si impegna ad eseguire le opere di riparazione all'interno del	
	locale e alla sistemazione degli arredi e degli infissi, alla manutenzione	
	ordinaria del campo polivalente( calcetto, pallavolo, tennis).=====	
	<b><u>ARTICOLO 3</u></b>	
	<b>- GESTIONE E APERTURA DELL'ESERCIZIO-</b>	
	Il comodatario si impegna a rispettare i seguenti periodi minimi di apertura	
	dell'esercizio per ciascun anno: l'apertura stagionale obbligatoria va dal	
	giorno 15 luglio al 12 settembre 2021 e dovrà avvenire senza interruzioni. Il	
	periodo citato è comunque da ritenersi minimo e il comodatario potrà	
	comunque mantenere l'apertura dell'esercizio anche per periodi superiori ,	
	non                    oltre                    la                    stagione                    estiva.	

	=====	
	L'orario di apertura dell'esercizio dovrà essere vistato dal Sindaco ed essere	
	in conformità alle disposizioni di cui al DPGP 01.12.1986, n.13-37/Legisl.=	
	Ogni variazione alle predette condizioni di gestione richiede	
	l'autorizzazione scritta da parte del locatore.=====	
	L'attività dovrà essere gestita nelle ore serali e notturne in modo da non	
	recare disturbo al riposo dei turisti e dei cittadini.=====	
	Parimenti l'affittuario non può recedere o subaffittare l'azienda senza il	
	consenso scritto del locatore.=====	
	I prezzi dei prodotti servizi al bar e bevande non potranno essere superiori	
	alla media dei prezzi praticati in zona, salvo aumenti contingenti in caso di	
	manifestazioni particolari debitamente autorizzati dall'Amministrazione	
	comunale. In particolare inoltre, la struttura viene concessa in comodato a	
	condizione che non siano servite bevande superalcoliche, al fine di lanciare	
	un forte messaggio ai giovani che solitamente frequentano la struttura; in	
	caso di inosservanza alla presente previsione, la ditta MG GESTIONI	
	verserà quale penale al Comune di Dimaro Folgarida la somma di Euro	
	100,00.= a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.=	
	I residenti nel Comune di Dimaro Folgarida potranno godere di una tariffa	
	ridotta nella misura del 30%.	
	Con l'Amministrazione dovrà essere concordato un calendario settimanale	
	di utilizzo della struttura, in modo da evitare al minimo indispensabile lo	
	smontaggio e rimontaggio delle attrezzature presenti. Delle operazioni di	
	montaggio e smontaggio in particolare delle diverse reti necessarie a	
	seconda dello sport praticato nel campo( tennis, pallavolo, ecc.) è	

	personalmente responsabile il gestore.=====	
	<b><u>ARTICOLO 4</u></b>	
	<b>- DURATA DEL CONTRATTO-</b>	
	La durata del contratto decorre dalla data di stipula del contratto e verrà a	
	cessare con il 30.9.2021 senza necessità di alcuna disdetta e senza	
	possibilità di ulteriore successiva proroga. Per la futura gestione sarà	
	necessario procedere alla stipula di nuovo contratto.=====	
	Tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla	
	data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a	
	carico del comodatario.=====	
	Al termine del contratto, il Comodatario dovrà liquidare all'eventuale	
	personale dipendente tutte le somme allo stesso spettanti per l'instaurato	
	rapporto di lavoro sollevando l'affittante dalle responsabilità solidali	
	previste dall'art. 2112 del Codice Civile.=====	
	Allo scopo di verificare gli adempimenti connessi con le pattuizioni del	
	presente articolo, è consentita all'affittante l'ispezione delle scritture	
	contabili.=====	
	<b><u>ARTICOLO 5</u></b>	
	<b>- CANONE -</b>	
	Le parti convengono che il canone annuo complessivo di aggiudicazione sia	
	determinato in Euro 100,00.= per la valenza sociale dell'intervento.	
	<b><u>ARTICOLO 6</u></b>	
	<b>- OBBLIGHI DEL COMODATARIO -</b>	
	Sono a carico del comodatario i seguenti obblighi:	
	a) <u>Manutenzione e conservazione dei locali.</u>	

	Sono interamente a carico del comodatario le spese relative al servizio di	
	pulizia dei locali, di pulizia giornaliera del parco-giochi, al funzionamento	
	delle strutture, all'ordinaria manutenzione delle stesse, nonché del campo	
	polivalente( calcetto, pallavolo, tennis), alle utenze, nonché alla fornitura e	
	funzionamento di ogni altro servizio( elettricità comprensiva di quella	
	relativa all'irrigazione delle aiuole comunali e dell'illuminazione della pista	
	da ballo, ecc.).	
	a) <u>Riparazioni.</u>	
	Eventuali interventi di riparazione sono a carico del comodatario; il Comune	
	si sostituirà all'affittuario qualora questi non vi provveda tempestivamente	
	ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 (trenta) giorni	
	dall'avvenuta riparazione.	
	In caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere	
	immediatamente reintegrato dall'affittuario.	
	b) <u>Danni.</u>	
	Il comodatario è direttamente responsabile verso il Comune e i terzi per	
	danni causati per sua colpa da fuoriuscite dell'acqua, fughe di gas, ecc., e di	
	ogni altro abuso o trascuratezza nell'utilizzo dei beni oggetto del presente	
	contratto.	
	c) <u>Conservazione.</u>	
	E' proibito al comodatario, senza preventiva autorizzazione scritta del	
	locatore, far eseguire mutamenti nei locali ed impianti in essi esistenti, che	
	non consentano in ogni momento il ripristino nello stato originario.	
	L'esposizione di cartelli, insegne o scritte dovrà avvenire con il permesso	
	del locatore.	

	d) <u>Poteri di controllo del locatore.</u>	
	Il locatore ha diritto di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata,	
	e, all'uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo propri rappresentanti o	
	tecnici incaricati; il comodatario si obbliga a lasciar visitare i locali ad	
	addetti appositamente delegati dal Comune nei giorni di apertura,	
	agevolando ogni intervento allo scopo di constatare lo stato e il modo d'uso	
	dei beni.	
	e) <u>Assicurazione.</u>	
	Al comodatario è fatto carico di sottoscrivere adeguata polizza di	
	assicurazione che copra i rischi inerenti alla propria attività e di eventuali	
	danni a mobili ed attrezzature esistenti nei locali ed oggetto del presente	
	contratto, assumendo a proprio carico ogni conseguente responsabilità civile	
	e/o penale.	
	f) <u>Personale.</u>	
	Con riferimento al personale impiegato, il comodatario si farà carico degli	
	oneri di assicurazione, oltre che di ogni altro obbligo previsto dalla	
	normativa vigente in materia di assunzioni e di contrattualistica del lavoro.	
	g) <u>Altri oneri dell'affittuario.</u>	
	E' a carico del comodatario la pulizia della superficie esterna agli edifici,	
	oltre ad ogni tipologia di utenza; sono a carico dell'affittuario tutti gli	
	eventuali ulteriori acquisti di attrezzatura ed utensileria per l'esercizio	
	dell'attività.	
	Il comodatario si impegna a trasmettere al Comune un dettagliato elenco dei	
	prezzi praticati nel punto di ristoro. I prezzi dovranno essere in linea con	
	quelli praticati in zona ed in strutture analoghe e le eventuali variazioni in	

	aumento nei listini dovranno essere preventivamente concordate con il	
	Comune stessa.=====	
	<b><u>ARTICOLO 7</u></b>	
	<b>- OBBLIGHI DEL LOCATORE -</b>	
	Il Comune si impegna, in qualità di locatore proprietario dell’immobile, alla	
	stipulazione del contratto di assicurazione contro incendi e responsabilità	
	civile contro terzi.=====	
	Il Comune si impegna, mediante proprio personale o ditte collaboratrici, ad	
	effettuare i tagli dell’erba del parco-giochi, nonché la sostituzione e la	
	manutenzione dei giochi siti nel parco. =====	
	<b><u>ARTICOLO 8</u></b>	
	<b>- CAUSE DI RISOLUZIONE -</b>	
	La risoluzione del contratto avrà luogo prima della naturale scadenza nei	
	seguenti casi:	
	- mancato pagamento dei canoni annuali nei termini pattuiti all’art. 5;	
	- il mancato adempimento, da parte dell’affittuario, anche di una sola	
	delle obbligazioni da lui assunte col presente contratto.	
	<b><u>ARTICOLO 9</u></b>	
	<b>- DEPOSITO CAUZIONALE E FIDEJUSSIONE-</b>	
	Il comodatario versa, quale deposito cauzionale, un importo pari a	
	Euro 50,00.= e ciò a garanzia degli obblighi contrattuali tutti assunti, il	
	deposito potrà esser costituito altresì con versamento in	
	contanti.=====	
	La fidejussione perderà efficacia al 90° (novantesimo) giorno dalla	
	cessazione del rapporto di affittanza, termine entro il quale il Comune si	



	impegna ad espletare la verifica dello stato dei locali e dei beni oggetto del contratto.=====	
	<b><u>ARTICOLO 10</u></b>	
	<b>- VERBALE DI CONSEGNA -</b>	
	La consegna dei locali avverrà previa stesura di apposito verbale di consegna, redatto in duplice originale e sottoscritto da entrambe le parti contraenti. Il verbale di consegna è accompagnato dall'inventario completo dei beni aziendali con stato descrittivo dei locali.=====	
	Analogo verbale di consegna dovrà essere redatto al momento della restituzione dei locali per fine affitto o per qualsiasi altra ragione.=====	
	Il comodatario si impegna, al momento della scadenza del contratto o al verificarsi di una delle cause di risoluzione, alla restituzione del patrimonio aziendale comprensivo di ogni materiale di consumo (gasolio, gas, altri combustibili e materiale deperibile) nei quantitativi di cui al verbale di consegna.=====	
	<b><u>ARTICOLO 11</u></b>	
	<b>- SPESE CONTRATTUALI -</b>	
	Tutte le spese relative al presente contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, ivi compresi i diritti di segreteria nonchè le spese di registrazione, vengono assunte dalla ditta MG GESTIONI.=====	
	Ai fini fiscali si dichiara che i lavori, oggetto del presente contratto sono soggetti al pagamento dell'I.V.A. per cui si chiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art.40 del D.P.R.26/04/1986 n.131.=====	
	E richiesto, io Segretario, ho ricevuto questo atto di cui ho dato lettura alle parti, che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà	

[illegible]