

ALLEGATO C)

COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA

PROVINCIA DI TRENTO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFITTO DI AZIENDA PUBBLICO  
ESERCIZIO "BAR BIOLAGO" E CAMPO DA TENNIS.

### ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato speciale d'appalto ha per oggetto l'affitto:

- del pubblico esercizio di proprietà del Comune di Dimaro Folgarida sito in Frazione Monclassico all'insegna "Bar Biolago", di tipo B) sotto tipologia 1: "bevande alcoliche ed analcoliche" e l'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo "A" sotto tipologia 2 "Pasti veloci", identificato dalla p.ed. 271 C.C. Monclassico;
- campo da tennis identificato dalla p.f. 561 C.C. Monclassico.

Il tutto come individuato nell'allegata planimetria **allegato sub A**).

Fanno inoltre parte dell'affitto i mobili e le attrezzature descritti nell'inventario allegato e dato in consegna all'inizio della gestione, come eventualmente aggiornato durante il corso della stessa. L'inventario dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti.

La gestione del pubblico esercizio e del campo da tennis avviene con le modalità dell'affitto d'azienda.

### ARTICOLO 2 SCOPO

Lo scopo della concessione consiste nella gestione del compendio aziendale, come identificato all'articolo 1, per le finalità commerciali che l'affittuario persegue. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

### ARTICOLO 3 USO DELL'IMPIANTO

L'affittuario dovrà utilizzare e far utilizzare il compendio aziendale in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia. Dovrà inoltre osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

### ARTICOLO 4 DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto di azienda di cui trattasi avrà la durata di un (1) anno a partire dalla sottoscrizione del **contratto stesso**, con possibilità di proroga di un ulteriore anno mediante provvedimento espresso, essendo esclusi i rinnovi e le proroghe tacite. Il Comune si impegna a consegnare arredato il locale bar e l'annesso campo da tennis con le attrezzature minimali necessarie a ciò, così come risultante dall'inventario **allegato sub B**), nonché ad assicurare la voltura di licenza intestata al Comune.

Qualora l'affittuario intendesse prorogare il contratto dovrà farne richiesta scritta al Comune almeno tre mesi prima della scadenza del contratto stesso. Il Comune si riserva la facoltà di accogliere la richiesta di proroga, senza alcuna pretesa da parte dell'affittuario. In caso di accoglimento, il canone sarà aggiornato in misura pari al 100% della variazione dell'indice FOI, espressivo dell'andamento dei prezzi

al consumo delle famiglie di impiegati e operai, accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'euro superiore.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza nessuna comunicazione in merito da parte del concedente Comune. In questo caso l'affittuario dovrà lasciare liberi gli immobili e riconsegnarli al Comune non oltre il periodo contrattuale previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il Comune incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

Alla scadenza del contratto, l'affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione, né avrà diritto ad alcuna indennità di avviamento.

L'amministrazione comunale e l'affittuario hanno facoltà di recesso annuale, da comunicarsi alla controparte a mezzo PEC almeno tre (3) mesi prima della scadenza del primo anno.

## **ARTICOLO 5 ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

L'affittuario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome, tramite subingresso, la licenza di pubblico esercizio **Il subingresso dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000, n. 9 e relativo regolamento di esecuzione).**

Resta a carico dell'affittuario la dotazione di un registratore di cassa.

L'affittuario prende atto che in base alla normativa vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di 18 anni.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo, ivi compreso l'utilizzo delle slot machines di qualsiasi tipo. Il gestore deve comunicare all'ufficio competente del Comune l'orario di apertura dell'esercizio che comunque dovrà essere organizzato in modo da assicurare agli utenti la massima fruibilità e dovrà essere esposto all'esterno del locale in luogo accessibile al pubblico.

## **ARTICOLO 6 OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO**

Il compendio aziendale viene consegnato dal gestore completo di arredi e attrezzature pronte all'uso, fatte salve le utenze che l'affittuario deve direttamente intestarsi. Al momento della presa in carico e a fine gestione il comune e l'affittuario sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili ed immobili affittati.

L'affittuario si impegna a:

- garantire l'assoluto rispetto della destinazione dei locali così definita dal Comune concedente fatta salva deroga scritta;
- garantire l'apertura del bar durante tutto l'anno, salva possibilità di chiusure temporanee per ferie o altre occasioni debitamente motivate;
- adibire il campo da tennis e spazi annessi esclusivamente all'attività sportiva cui è destinato;
- a provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto con onere di provvedere alla loro verifica e manutenzione ordinaria;
- mantenere il decoro e la pulizia della struttura anche delle aree esterne annesse alla stessa;
- effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura una verifica dell'intero compendio segnalando tempestivamente al Comune eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi;
- riconsegnare al termine del contratto la struttura pulita e tinteggiata.

Sono altresì a carico dell'affittuario:

- le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, tariffa di igiene ambientale, materiale vario e quant'altro necessita alla normale attività delle strutture;
- di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la quale dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme vigenti;
- lo sgombero della neve e la pulizia delle zone di stretta pertinenza del locale, compresa la stradina che dalla strada pubblica conduce all'esercizio pubblico.

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti:

- riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- cambio lampade, interrutori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione in conseguenza dell'uso.

Per quanto riguarda il campo da tennis l'affittuario è obbligato a garantire l'apertura dello stesso fino a quando il tempo atmosferico lo consente.

E' tenuto a mantenere la perfetta efficienza del cancello del campo e della serratura e alla manutenzione ordinaria secondo necessità, anche giornaliera, del campo, della rete e delle attrezzature in genere così come la pulizia dello stesso.

Le restanti zone verdi di pertinenza del campo non oggetto di affitto sono aperte al pubblico.

In caso di mancato adempimento a quanto qui previsto all'Amministrazione comunale è data facoltà di:

- diffidare l'affittuario ad adempiere entro breve congruo termine;
- decorso il termine di cui al numero precedente, interviene direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicando una penale di euro 100,00.- da trattenere sulla cauzione di cui al successivo art. 12.

Al fine di preservare il decoro e l'armonia dei luoghi, gli arredi esterni o interni che l'affittuario volesse posizionare a propria cura e spese ad integrazione dell'esistente dovranno essere previamente concordati con il comune. L'amministrazione comunale ha la facoltà di chiedere la rimozione degli arredi non autorizzati.

## **ARTICOLO 7** **ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune:

- gli oneri di manutenzione straordinaria del compendio aziendale (bar e del campo da tennis). Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare gli immobili e relativi impianti tecnologici la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture;
- la sostituzione degli arredi e delle attrezzature fisse individuate nell'inventario per accertata vetustà da parte dell'ufficio tecnico comunale;
- il controllo dell'impianto di riscaldamento. A tal fine il gestore deve garantire al concedente o al personale dallo stesso incaricato il libero accesso ai locali tecnici;

- lo sfalcio dell'erba del parco, lo svuotamento dei cestini posti all'interno del parco ad uso pubblico e alla manutenzione dei giochi posti all'interno del parco.

## **ARTICOLO 8** **SUBAFFITTO E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO**

L'affittuario non potrà sub-affittare-subconcedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente senza apposita formale autorizzazione del Comune concedente.

Non potranno altresì essere apportate innovazioni e modificazioni agli immobili oggetto di affitto senza consenso scritto del Comune. Salvo diversa pattuizione, ogni modifica autorizzata s'intenderà a totale carico dell'affittuario. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità od omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

## **ARTICOLO 9** **CONTENIMENTO RUMORI**

Salvo deroghe da concordare di volta in volta con l'Amministrazione concedente, dopo le 23.30 è vietata l'esecuzione di musica all'aperto e dovranno essere limitati i rumori che possano disturbare la quiete pubblica.

## **ARTICOLO 10** **CANONE DI AFFITTO E INTROITI**

L'affittuario corrisponde al Comune a titolo di canone di affitto per la gestione del bar e del campo da tennis il corrispettivo risultante dall'offerta maggiorato di IVA nella misura di legge. Tale importo sarà pagato mensilmente in 12 rate anticipate di uguale importo, mediante versamento al Comune di Dimaro Folgarida di norma entro il 5 di ogni mese.

L'affittuario incassa e trattiene i proventi derivanti dall'accesso al campo da tennis secondo tariffe stabilite discrezionalmente, nonché i corrispettivi di natura commerciale derivanti dalla gestione del bar.

L'affittuario s'impegna a praticare tariffe agevolate ai residenti per l'utilizzo del campo da tennis in ragione del 30% sulla tariffa praticata ordinariamente.

## **TICOLO 11** **RESPONSABILITA' VERSO TERZI**

L'affittuario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. A tale scopo l'affittuario stipulerà adeguata polizza assicurativa, polizza che dovrà essere presentata al Comune prima della stipula del contratto.

L'affittuario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti del campo da tennis considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell'impresa affittuaria che operano presso detto compendio, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso l'intera struttura concessa in affitto.

Per tutta la durata del presente contratto, l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, liberando il Comune di Dimaro Folgarida, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità. L'affittuario si obbliga a presentare, all'atto della stipulazione del contratto, idonea e specifica polizza assicurativa, da mantenersi valida per tutta la durata del contratto, stipulata con compagnia di primario rilievo, che copra ogni responsabilità civile per danni arrecati a cose o persone nell'esercizio dell'attività e con un massimale pari ad almeno Euro 3.000.000,00.= per sinistro e per persona e per animali e cose. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

## **ARTICOLO 12 CAUZIONE**

L'affittuario costituirà deposito cauzionale pari alla somma del canone annuale, risultante dall'offerta, a garanzia degli obblighi contrattuali. La cauzione può essere effettuata o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa.

Tale cauzione potrà essere incassata senza facoltà di eccezione o riserva alcuna da parte dell'affittuario trascorso il termine di 15 giorni dalla contestazione scritta di inadempimento all'affittuario stesso. Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento degli obblighi contrattuali.

## **ARTICOLO 13 INADEMPIMENTO DELL'AFFITTUARIO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente capitolato nonché in via integrativa di quanto risultante dal libro IV titolo III, capo VI° e dal libro V, titolo VIII, capo I, del codice civile, il Comune potrà dichiarare la decadenza con effetto immediato dell'affittuario ed incamerare la cauzione, salvo comunque il diritto all'eventuale maggior danno.

Il Comune potrà risolvere il contratto anche nel caso di diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti e nel caso di gravi danni prodotti agli impianti, attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza ed imperizia dell'affittuario.

## **ART. 14 INVENTARIO**

All'inizio della gestione verranno dati in consegna all'affittuario i beni e le attrezzature indicati nell'allegato inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritta all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente capitolato in ordine agli oneri a carico del Comune e dell'affittuario per la manutenzione e sostituzione dei beni assegnati, l'affittuario si obbliga a comunicare tempestivamente al Comune la sostituzione di beni inventariati con spese a carico dell'affittuario. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale.

## **ART. 15**

## DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il rapporto fra il Comune e l'affittuario si configura come affitto di azienda per cui l'affittuario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia.

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che all'affittuario o ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione.

Le parti definiranno con le modalità di cui all'art. 6, ultimo capoverso, qualsiasi controversia che possa nascere dalla convenzione e dal contratto da stipulare. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di 3 arbitri nominati, uno dal Comune, uno dal Concessionario e uno dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Trento. Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato.

L'affittuario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. le clausole di cui agli artt. 6 - 8 - 11 - 13-

Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future saranno a carico dell'affittuario.

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

Il contratto non sarà esecutivo per il Comune sino a che non interverrà ogni approvazione di legge, mentre è vincolante per l'affittuario.

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge in materia e alle consuetudini.

Tutte le spese relative al contratto e qualsiasi altra spesa fiscale sono a carico dell'affittuario.