

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SANT'URBANO

Provincia di Padova

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

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ESERCIZIO  
DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE NEI  
LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATI "PIZZERIA DI  
BALDUINA" PER IL PERIODO \_\_\_\_\_**

L'anno duemilaquattordici (2014) addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella sede municipale del Comune di Sant'Urbano, sita in Via Europa n. 20, avanti a me, dott.ssa Morena Casumaro Segretario Comunale del Comune di Sant'Urbano, espressamente richiesta ed autorizzata al rogito del presente atto in forma pubblica ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 267/2000, sono personalmente comparsi i Signori:

- PAGANIZZA Patrizia, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Area Servizi Demografici ed alla Persona giusta decreto sindacale n. 11 in data 06.09.2013, domiciliata per la sua carica presso la sede municipale del Comune di Sant'Urbano, sita in Sant'Urbano, Via Europa n. 20, la quale dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sant'Urbano (Codice fiscale del Comune 82001490281), in seguito chiamata anche **locatrice**;
- Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle imprese della C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. REA \_\_\_\_\_ C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_, in seguito chiamato anche **affittuaria**.

Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario

comunale ed ufficiale rogante sono certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni, ai sensi dell'art. 48 della legge notarile, e mi chiedono di ricevere il presente atto, ai fini del quale:

#### **PREMETTONO**

- che il Comune di Sant'Urbano ha la piena proprietà dei locali dell'edificio denominato "Pizzeria di Balduina", ubicato in Piazza Don Carlo Trentin - frazione Balduina di Sant'Urbano (PD), catastalmente censito al foglio n.33, mappale n. 123;
- che la superficie a disposizione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (s.a.b.) è così composta:
  - ✓ locali al piano terra dell'immobile di mq 248,12 (pizzeria) + 72,22 (bar), composti da: bussola, entrata, preparazione pizze, sala avventori, cucina, dispensa, sbratta, anti wc, wc, forno per pizze, locale caldaia, spogliatoio, antibagno, bagno, bagno per disabili, antibagno, ripostiglio, n. 2 wc, deposito bar e bar, il tutto come risultante dalla planimetria allegata (**allegato n. 1**);
  - ✓ area pertinenziale esterna di circa mq 170;
- che lo stato di fatto degli immobili suddetti è conforme ai dati catastali ed alle disposizioni vigenti in materia catastale; (**allegato n. 2**)
- che all'interno dei locali stessi sono presenti, installate ed in perfetto stato di conservazione tutte le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività di s.a.b., così come risultanti dall'elenco allegato (**allegato n. 3**);
- con determinazione del Responsabile dell'Area Demografici/Servizi alla Persona n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sono stati approvati il bando di gara con relativi allegati per l'affidamento della gestione dell'esercizio commerciale denominato "Pizzeria di Balduina";

- che con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del Responsabile dell'Area Demografici/Servizi alla Persona, che qui si intende riportata e trascritta, anche se non materialmente allegata, è stato affidato all'affittuaria l'affitto d'azienda per l'esercizio dell'attività di s.a.b. nei locali di proprietà comunale denominati "Pizzeria di Balduina", per il periodo di sei anni a partire dalla data di stipulazione del presente contratto, dietro corresponsione dei canoni mensili offerti oltre ad IVA nella misura di legge, come risulta dall'offerta allegata sub A) al presente atto, a seguito di procedura aperta, con aggiudicazione al prezzo più alto.

Tutto ciò premesso e risolto parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti come in epigrafe rubricate, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 – Premesse**

Le premesse formano parti integranti e sostanziali del presente atto.

#### **Articolo 2 – Oggetto del contratto**

Il Comune di Sant'Urbano, come sopra rappresentato, concede in affitto alla ditta \_\_\_\_\_ che, a mezzo del suo legale rappresentante, come sopra meglio specificato, accetta, l'azienda composta dal complesso di beni mobili ed immobili di cui in premessa al fine dell'esercizio dell'attività di s.a.b. tipologia unica di cui all'art 5 della L.R. n. 29 del 21.09.2007, da esercitarsi esclusivamente presso i locali di proprietà comunale siti in Comune di Sant'Urbano (PD) frazione Balduina nello stabile denominato "Pizzeria di Balduina".

#### **Articolo 3 – Durata del contratto**

Il presente contratto di affitto d'azienda ha la durata di anni sei, con inizio il \_\_\_\_\_ e termine il \_\_\_\_\_, ed è eventualmente rinnovabile, a insindacabile giudizio della locatrice, su richiesta dell'affittuaria, presentata per

iscritto con almeno mesi tre di anticipo sulla data di scadenza. Non è ammesso il rinnovo tacito.

#### **Articolo 4 – Canone di affitto**

L'ammontare mensile del canone di affitto è determinato nel modo seguente:

- € \_\_\_\_\_ mensili oltre IVA di legge per le prime tre annualità (ovvero per 36 mesi);
- € \_\_\_\_\_ mensili oltre IVA di legge per la quarta annualità;
- € \_\_\_\_\_ mensili oltre IVA di legge per la quinta annualità;
- € \_\_\_\_\_ mensili oltre IVA di legge per la sesta annualità.

Il canone annuale di affitto di cui sopra dovrà essere pagato dall'affittuaria in quattro rate trimestrali anticipate scadenti il giorno cinque del primo mese di ciascun trimestre. All'atto del pagamento la locatrice emetterà apposita fattura. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone verrà addebitata una penale di € 30,00 giornalieri.

Il canone mensile offerto sarà soggetto a partire dal secondo anno ad adeguamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per operai ed impiegati determinato dall' I.S.T.A.T.

#### **Articolo 5 – Rinnovo**

In caso di rinnovo il canone di affitto sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione percentuale dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT, calcolata con riferimento all'ultima mensilità dovuta (\_\_\_\_\_) e sarà soggetto a rivalutazione annuale nella stessa percentuale con decorrenza automatica e senza necessità di richiesta.

## **Articolo 6 – Requisiti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande**

L'affittuaria dichiara e garantisce di possedere tutti i titoli e requisiti previsti dalle norme in materia per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'eventuale mancanza o la perdita dei titoli e requisiti di cui sopra costituirà causa di risoluzione del presente contratto.

## **Articolo 7 – Obblighi dell'affittuaria**

L'azienda viene concessa in affitto dalla locatrice ed accettata dall'affittuaria sotto l'osservanza piena, assoluta ed inscindibile degli atti di gara per l'affidamento della gestione della "Pizzeria di Balduina", approvati con determinazione del Responsabile dell'Area Demografici/Servizi alla Persona n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e dei relativi allegati.

I suddetti documenti, che sono depositati agli atti del Comune, unitamente alla citata determinazione n. \_\_\_\_\_ e già sottoscritti dall'affittuaria per integrale accettazione, si intendono facenti parte integrante del contratto, anche se non materialmente allegati.

L'affittuaria si obbliga a rispettare, specificatamente, le seguenti prescrizioni del Capitolato prestazionale per l'esercizio dell'attività di s.a.b. nella "Pizzeria di Balduina":

- a) obblighi gestionali (artt. 4, 5, 13 e 15 del cap. prest.);
- b) oneri manutentivi (artt. 8 e 9 del cap. prest.);
- c) obblighi di riconsegna (art. 11 cap. prest.);
- d) modalità di pagamento del canone (art. 14 cap. prest.).

## **Articolo 8 – Risoluzione del contratto**

Per la risoluzione ed il recesso trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17 del Capitolato Prestazionale.

## **Articolo 9 – Cauzione definitiva**

L'affittuaria, a garanzia degli impegni assunti con il presente atto, ha costituito cauzione definitiva di € \_\_\_\_\_, a mezzo polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_.

Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte dell'affittuaria, il Comune avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione. L'affittuaria dovrà reintegrare la cauzione medesima, nel termine che le sarà prefissato, qualora il Comune abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

## **Articolo 10 – Polizze assicurative**

L'affittuaria ha presentato, ai sensi dell'art. 12 del Capitolato Prestazionale:

- Polizza assicurativa responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_, a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento dei lavori a proprio carico e comunque effettuati dall'affittuaria, derivante dall'uso della consistenza aziendale e/o fatto dei dipendenti, che preveda un massimale non inferiore a € 2.500.000,00 per evento e per persona sulla garanzia RCT, a €. 2.500.000,00 per evento e € 1.000.000,00 per persona sulla garanzia RCO.
- Polizza assicurativa "ALL-RISKS" n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_, a copertura dei beni aziendali, merci, beni mobili e fabbricati anche di proprietà della locatrice, estesa a coprire, a titolo esemplificativo e non limitativo, i rischi di incendio, incluso i danni da interruzione di esercizio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta

aerei, acqua condotta con ricerca del guasto, fumo, eventi atmosferici ed eventi speciali, compresi eventi sociopolitici, fenomeni elettrici, alluvione ed ed inondazione, terremoto, atti di terrorismo, sabotaggio, vandalismo ed inquinamento, furto e rapina il tutto per un valore a nuovo del FABBRICATO di € 500.000,00 CONTENUTO € 100.000,00 e RICORSO TERZI € 200.000,00.

#### **Articolo 11 – Divieto di cessione del contratto e subaffitto**

E' fatto divieto all'affittuaria, a pena di nullità, di cedere il presente contratto, di subaffittare anche parzialmente l'azienda, di sublocare o comunque di concedere in uso a terzi, totalmente o parzialmente ed a qualsiasi titolo, i beni che la compongono.

#### **Articolo 12 – Obblighi dell'affittuaria nei confronti dei propri lavoratori dipendenti**

L'affittuaria, ai sensi dell'art. 5 del Capitolato Prestazionale, dichiara di applicare ai propri lavoratori dipendenti il vigente C.C.N.L. per i lavoratori delle imprese del settore e gli accordi integrativi dello stesso, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti. L'affittuaria è altresì obbligata a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa e sanitaria previste per i dipendenti dalla vigente normativa, nonché quanto previsto dal Dlgs. 159/2011, codice delle leggi antimafia.

#### **Articolo 13 – Obblighi in materia di assunzioni obbligatorie**

Le parti danno atto che l'affittuaria ha dichiarato, in sede di gara, di essere in regola con gli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie, di cui alla Legge 12/03/1999 n. 68.

#### **Articolo 14 – Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziali e titoli esecutivi, l'affittuaria elegge domicilio presso i locali ove è ubicata l'azienda di affitto. Pertanto tutte le comunicazioni, tutti i documenti contabili e quant'altro relativo al rapporto contrattuale ed alla gestione, sarà indirizzato a tale domicilio.

Le comunicazioni alla locatrice dovranno essere indirizzate presso la sede comunale del Comune di Sant'Urbano.

#### **Articolo 15 – Spese contrattuali**

Sono a carico dell'affittuaria tutte le spese del contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione, compresi quelli tributari.

#### **Articolo 16 – Registrazione**

La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura della locatrice e la relativa spesa, determinata a norma di legge, sarà posta a carico dell'affittuaria. Ai fini fiscali si dichiara che le prestazioni dedotte nel presente contratto sono soggette al pagamento dell'IVA, per cui si richiede la registrazione in misura fissa.

#### **Articolo 15 – Trattamento dei dati personali**

La locatrice, ai sensi del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196, informa l'affittuaria che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. (     ) pagine a video, è stato da me letto agli intervenuti che, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, lo accettano e lo sottoscrivono in mia presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 11 – comma

13 – del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. nonché dell'art. 52 bis della Legge 19/02/1913 n. 89 e s.m.i., la cui validità è stata verificata a mia cura rilevando gli elementi identificativi del titolare e del certificatore e gli eventuali limiti d'uso.

COMUNE DI SANT'URBANO

Il Responsabile del Servizio

Il Legale Rappresentante

PAGANIZZA Patrizia

IL SEGRETARIO COMUNALE ROGANTE

dr.ssa Morena CASUMARO