

SUB A

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

DELLA DITTA GESTIONI MUNICIPALI SPA

ALL'INSEGNA "CHIOSCO BAR DIANA" – IN DIANO MARINA, C/SO TRENTO TRIESTE

L'anno _____ addi _____ del mese di _____

tra

- Sig. Domenico SURACE Amministratore Unico Soc. Gestioni Municipali S.p.A, (poi detto anche "affittante") - nato a Seminara (RC), il 24/11/1969, residente a Diano Marina, in Via S. Angelo n° 3,

e

- Sig./ra, intestatario/a della ditta individuale "....." (poi detto anche "affittuario") – nato/a a, il residente in

Premesso

1. Che la Soc. Gestioni Municipali S.p.A. (in seguito affittante) è proprietaria e titolare dell'azienda di pubblico esercizio "Chiosco Bar DIANA", situata in Diano Marina, in C/so Trento Trieste (zona Sant'Anna), all'interno dello Stab. Baln. Diana del quale la Soc. è titolare di C.D.M.; (n° Prat. 11078, rilasciata dal Comune di Diano Marina, in data: 16/06/2003, rinnovata il 18/04/2003, prorogata il 10/12/2010 al 31/12/2020)
2. Che Gestioni Municipali S.p.A ha intenzione di cedere in affitto la suddetta azienda e concedere in uso strumentale i locali a ciò adibiti;
3. Che il Sig./ra è risultato aggiudicatario della procedura negoziata con pubblicazione del bando di gara, e che quindi gestirà l'attività dell'azienda menzionata;
4. Che il presente contratto stipulato sulla base delle disposizioni del citato bando di gara e dei relativi allegati, ai quali dovrà farsi riferimento quali atti integrativi del contratto stesso.

**Tutto ciò premesso, tra le Parti
si conviene e stipula quanto segue**

Art. 1

-Oggetto del Contratto-

Il contratto di affitto in oggetto è relativo al ramo aziendale della ditta "Gestioni Municipali S.p.A.", inerente all'esercizio delle attività di:

a) di somministrazione di alimenti e bevande;

L'affitto comprende anche le attrezzature, gli arredamenti, i macchinari e le dotazioni in genere presenti nei locali sopra indicati, come meglio individuate all'allegato *sub 2*, che costituisce parte integrante del presente contratto; beni di cui l'affittuario dichiara fin d'ora di conoscere la consistenza, lo stato di manutenzione e di idoneità all'esercizio dell'attività in oggetto.

Le attività oggetto del presente contratto di affitto sono svolte nei locali ed aree raffigurati nella planimetria allegata *sub 1* al presente contratto.

L'affitto comprende, quindi, anche la facoltà -nei limiti di cui alle planimetrie allegare ed alle condizioni di cui alla presente scrittura- di utilizzo dei ridetti locali ed aree per l'esercizio delle attività in oggetto.

Ai fini di cui al presente contratto, l'affittante, ove necessario, acconsentirà alla voltura, in via temporanea, e per il periodo strettamente connesso alla validità ed efficacia del presente atto, dell'intestazione delle licenze ed autorizzazioni di cui ai punti 2. a), b) e c) delle premesse in favore dell'affittuario.

L'affittuario, per converso, prende atto ed accetta che tale voltura e/o intestazione dovrà avere efficacia e/o durata strettamente vincolata all'efficacia e/o durata del presente contratto, impegnandosi fin d'ora a prestare ogni atto di assenso per la reintestazione delle ridette licenze ed autorizzazioni in capo all'affittante, all'atto della scadenza e/o all'atto dell'intervenuta invalidità e/o cessazione dell'efficacia, a qualsivoglia titolo, del presente contratto. A tal fine, quindi, l'affittuario si impegna ad acconsentire ed a prestare ogni necessario atto di assenso affinché le ridette autorizzazioni e/o licenze vengano reintestate all'affittante alla scadenza e/o all'atto dell'intervenuta invalidità e/o inefficacia e/o cessazione degli effetti, a qualsivoglia titolo, del contratto in oggetto.

Art. 2

-Durata del contratto-

Il presente contratto ha durata di anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso.

Art. 3

-Canone di affitto e modalità di pagamento-

Il canone di affitto, comprensivo dei locali, delle attrezzature, degli arredi e delle dotazioni

aziendali, viene convenuto e fissato come segue:

a) per il primo anno, in un'unica soluzione, alla stipula del presente contratto, in complessivi € 8.000,00 oltre IVA ed oneri fiscali di legge;

b) per i successivi anni di validità del contratto, i canoni annuali dovranno essere corrisposti in n° 2 rate, a mezzo di assegno bancario non trasferibile o bonifico bancario intestato a Gestioni Municipali SpA, entro il 1° Giugno di ogni anno e come seconda rata entro il 1° Agosto di ogni anno; a decorrere dal secondo anno di durata del contratto e per tutta la durata contrattuale, l'importo del canone annuo verrà aggiornato annualmente e per tutta la durata contrattuale, in misura pari alla variazione dell'indice I.S.T.A.T dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi rispetto al mese precedente a quello d'inizio del presente contratto.

Il mancato e/o il ritardato pagamento in tutto o in parte, per qualunque causa, comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 c.c. a danno dell'affittuario, che dovrà considerarsi costituito automaticamente in mora.

Il pagamento del canone o quant'altro dovuto per oneri e accessori, a qualunque titolo o ragione, non potrà essere sospeso o ritardato per alcuna ragione e/o titolo.

Art. 4

-Oneri accessori e manutenzione-

L'affittuario assume a proprio esclusivo carico:

a) le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda maturate nel periodo di affittanza, ancorché poste in esazione posteriormente a tale periodo;

b) le spese comuni con gli altri utilizzatori dell'immobile e di utenza ivi comprese le volture di tutti i contratti relativi;

c) in ogni caso, e sempre con riferimento al periodo di validità del presente contratto, tutte le spese inerenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo a: riscaldamento, luce, acqua, gas, tassa rifiuti solidi, tassa depurazione acqua, tassa insegna, eventuali tasse e/o imposte per concessioni locali di qualsivoglia natura e genere.

Si precisa peraltro, quanto ai consumi per l'acqua, che, data l'attuale conformazione dell'impianto, gli stessi (come pure nelle precedenti gestioni) vengono determinati forfettariamente, non essendo possibile contabilizzarli separatamente da quelli dell'attiguo stabilimento balneare.

Detti consumi sono sin d'ora quantificati (alla luce delle esperienze maturate con le precedenti gestioni ed in conformità con quanto accadeva durante le stesse) in Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) oltre IVA di legge a stagione, che l'affittante rifatturerà

all'affittuario.

Sono, inoltre, ad esclusivo carico dell'affittuario le spese per il pagamento dei premi relativi alle polizze assicurative da stipulare in forza del presente contratto.

Tutte le spese sopra indicate, ove sostenute dall'affittante, dovranno essere immediatamente rimborsate allo stesso dell'affittuario, previa semplice presentazione di nota spese.

L'affittuario avrà altresì, l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla manutenzione e buona conservazione dei locali, degli impianti, delle attrezzature e delle dotazioni oggetto del presente contratto, con onere di prevedere alla loro verifica e al loro mantenimento a norma.

L'affittuario dovrà, inoltre, provvedere all'esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione e pulizia dell'azienda e dei relativi locali, dotazioni ed attrezzature.

Le spese di straordinaria manutenzione resteranno, invece, a carico dell'affittante, salvo quanto stabilito per legge nei confronti dell'affittuario.

Art. 5

-Obblighi dell'affittuario-

L'affittuario si impegna ad esercitare le attività oggetto del contratto, nei termini, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni di legge di riferimento, nonché alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle relative autorizzazioni e licenze che formano oggetto del contratto. Il tutto esclusivamente all'interno dei locali oggetto di affitto e/o negli spazi e nelle aree a ciò preposte, facenti sempre parte dei locali di cui al presente contratto, come individuati nella planimetria allegata *sub* 1 al presente atto.

L'affittuario dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa e nella parte dispositiva del presente contratto, con divieto assoluto, a pena di immediata risoluzione di diritto del contratto:

- di mutamento, a qualsivoglia titolo e/o ragione, dell'attività;
- di subaffitto;
- di comodato;
- di cessione anche parziale ed anche a titolo gratuito;
- di cessione a terzi in uso e/o in godimento, anche parziale.

L'affittuario sarà, inoltre, costituito custode del ramo di azienda in oggetto, ivi comprese le dotazioni, i locali, la mobilia e gli impianti di cui lo stesso è composto, e dovrà mantenere gli stessi in ottimo stato di conservazione con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'affittuario, esonera, altresì, espressamente l'affittante da ogni responsabilità per danni

diretti ed indiretti che potessero derivargli anche da fatto doloso o colposo di terzi.

L'affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative e regolamenti vigenti, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari ove richieste e/o necessarie. L'affittuario si obbliga, altresì, a rispettare scrupolosamente le regole di buon vicinato.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuario degli oneri previdenziali ed assicurativi, così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene, sicurezza, e rispetto della quiete pubblica, nonché, in genere, relative alla corretta gestione dell'azienda e delle attività in essa esercitate, comporterà la risoluzione *ipso iure* del contratto ex art. 1456 c.c..

All'uopo, l'affittuario dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione del ramo di azienda oggetto del presente contratto, manlevando l'affittante da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale, per tutte le attività che esso affittuario potrà in essere nei locali e presso l'azienda in oggetto, anche ove in esecuzione del presente contratto.

Gli orari di apertura e di chiusura degli esercizi in oggetto, così come ogni attività connessa all'esercizio dell'azienda (ivi compresa la consegna, il carico e lo scarico merci nonché la pulizia degli spazi assegnati all'affittuario) dovranno conformarsi a quanto stabilito dai Regolamenti locali, nonché dalle norme vigenti in materia.

Art. 6

-Riconsegna dell'azienda-

Alla scadenza del presente contratto ex art. 2 che precede, l'affittuario riconsegnerà immediatamente all'affittante l'azienda. In caso di ritardo nella consegna dell'azienda e/o parte di essa, l'affittuario, per ogni giorno di ritardo, dovrà corrispondere all'affittante, a titolo di penale, la somma di € 120,00, oltre al risarcimento degli ulteriori danni subiti e/o subendi. Detta penale sarà dovuta e dovrà essere corrisposta anche per il caso di ritardata riconsegna e/o rivolturazione delle licenze ed autorizzazioni di cui all'art. 1 ed in genere di tutte le licenze e/o autorizzazioni volturate e/o consegnate dall'affittante in favore dell'affittuario per l'esercizio e la gestione dell'azienda per causa e/o fatto imputabile all'affittuario.

A fine contratto, le attrezzature, l'arredamento, le dotazioni in genere ed i macchinari dovranno essere restituiti all'affittante nell'attuale stato di conservazione, salvo il normale degrado d'uso.

Eventuali differenze passive tra le consistenze d'inventario relative ad arredi impianti ed

attrezzature, all'inizio ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni mancanti.

All'affittuario, invece, non spetterà alcun rimborso e/o pagamento con riferimento a beni immessi dallo stesso nel ciclo produttivo aziendale i quali, a fine contratto, dovranno essere rimossi e/o disinstallati, salvo integrale ripristino dello *status quo ante* l'affitto.

L'affittuario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'azienda, compresi i locali, gli impianti esistenti, e la mobilia fissa e mobile, senza preventivo consenso scritto dell'affittante. In particolare l'esecuzione da parte dell'affittuario di opere di qualsiasi natura non autorizzate dall'affittante e/o comunque realizzate in violazione delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e/o urbanistica e/o di governo del territorio in genere, anche future, comporterà la risoluzione di diritto del contratto, oltre alla responsabilità civile, amministrativa e penale dell'affittuario.

L'affittuario dovrà effettuare le normali manutenzioni e riparazioni necessarie al regolare utilizzo dei beni mobili ed immobili costituenti l'azienda, nonché tutto quanto necessari per il mantenimento dell'efficienza di tutti i cespiti.

Eventuali lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante l'affittanza, e comunque sempre preventivamente autorizzate per iscritto dall'affittante, andranno a beneficio dello stesso, senza che l'affittuario possa vantare diritti, pretese, indennizzi e/o pagamenti di alcun genere, a meno che l'affittante non preferisca la restituzione in pristino stato rispetto al preesistente a cura e spese dell'affittuario.

L'affittuario sarà tenuto e si obbligherà, altresì, a far visitare ed ispezionare i locali dell'azienda oggetto del presente contratto all'affittante e/o a persona da questo autorizzata e/o delegata in qualsiasi momento, e senza necessità di preavviso alcuno.

Si precisa che le merci a fine affittanza non saranno acquistate dall'affittante se non nel medesimo ammontare del valore delle merci eventualmente cedute dall'affittante all'affittuario all'atto di consegna dell'azienda. In ogni caso tutte le attività e passività inerenti all'azienda relative al periodo di validità del presente contratto resteranno di stretta competenza dell'affittuario e, quindi, a favore e contro lo stesso, con assoluta terzietà dell'affittante a cui nulla potrà essere opposto e/o richiesto in merito anche da eventuali terzi.

Alla riconsegna dell'azienda, inoltre, l'affittante non subentrerà in alcun rapporto contrattuale intrapreso dall'affittuario, ancorché ancora pendente all'atto della scadenza e/o cessazione degli effetti del presente contratto.

Art. 7

-Avviamento-

Al termine del contratto l'affittuario non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale e/o altre indennità di qualsiasi natura o genere.

In ogni caso, all'atto della cessazione degli effetti e/o dell'efficacia del presente atto, nessun indennizzo e/o somma di denaro a qualsivoglia titolo spetterà all'affittuario.

Art. 8

-Polizze assicurative-

L'affittuario si impegna a stipulare con primaria Compagnia assicuratrice apposita polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore dell'affittante, in particolare per danni:

- a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta e/o allagamento, ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto;
- b) causati e/o arrecati a qualsivoglia titolo e/o ragione alle opere, alle strutture, all'arredamento, agli impianti, alle attrezzature e alle dotazioni aziendali con polizza primo rischio assoluto.

L'affittuario è, altresì, tenuto a stipulare apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto.

La mancata e/o irregolare e/o non pienamente conforme stipulazione delle predette polizze assicurative costituisce causa di risoluzione *ipso iure* per grave inadempimento del contratto ai sensi ex art. 1456 c.c.

Art. 9

-Elezione di domicilio-

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e/o giudiziari di qualsiasi genere e natura l'affittuario elegge domicilio nei locali dell'azienda,
.....

Art. 10

-Interezza e risoluzione del contratto per fatto dell'affittuario-

Il presente contratto dovrà intendersi unico ed inscindibile. Le prestazioni e le obbligazioni reciprocamente assunte si intendono, altresì, tutte essenziali e determinanti per il buon fine del contratto.

In caso di mancato adempimento, o adempimento anche parziale e/o non tempestivo di una sola delle predette prestazioni e/o di una sola disposizione e/o clausola del presente

contratto da parte dell'affittuario, l'affittante potrà risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo comunque il diritto al risarcimento danni.

L'eventuale tolleranza da parte dell'affittante di comportamenti dell'affittuario in violazione delle disposizioni del presente contratto non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di procedere per la risoluzione del contratto e/o esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti, oltre al risarcimento di ogni danno patito e/o patiendo.

Art. 11

-Garanzie-

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi che sono previsti nel presente contratto, l'affittuario consegna all'affittante, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, fidejussione "a prima richiesta" rilasciata da primario Istituto di Credito, a favore dell'affittante.

Inizialmente, l'importo della fidejussione sarà pari ad € 8.000,00 oltre IVA di legge.

Detto ultimo importo sarà aggiornato ogni biennio secondo l'indice F.O.I. dell'ISTAT o altro equipollente.

Ogni singola polizza su indicata dovrà essere consegnata dall'affittuario all'affittante, contestualmente al ritiro della polizza precedente, il giorno esatto di scadenza dei termini su indicati. In caso contrario, anche per l'ipotesi di ritardo di un solo giorno nella consegna delle polizze su indicate, il contratto si risolverà di diritto. In tal caso l'affittante potrà, comunque, procedere per l'escussione della polizza precedente.

Il fidejussore dovrà obbligarsi espressamente ad eseguire la prestazione oggetto della garanzia "a prima richiesta", a seguito di semplice dichiarazione dell'affittante-beneficiario circa il verificarsi dell'inadempimento, senza possibilità dello stesso di opporre eccezioni e/o alcunché in merito, anche circa la validità, l'efficacia della garanzia e/o circa le vicende relative al rapporto di base, con rinuncia espressa dello stesso alla preventiva escussione del debitore principale.

La fidejussione da ultimo determinata e consegnata, come sopra indicato, cesserà di avere effetto trascorsi 90 giorni dalla riconsegna dell'azienda all'affittuario.

Art. 12

-Foro competente-

Tutte le controversie che dovessero derivare dalla interpretazione ed esecuzione del presente contratto saranno di competenza esclusiva del Foro di Imperia.

Art. 13

-Spese del contratto-

Tutte le spese derivanti dal presente contratto le spese notarili, le spese di registrazione, l'IVA e i relativi accessori, sono ad integrale ed esclusivo carico dell'affittuario.

Art. 14

-Modifiche del contratto-

Ogni modifica del presente contratto non potrà essere efficace se non assunta in forma scritta tra le Parti.

Art. 15

-Rinvio-

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia ed al codice civile.

Art. 16

-Completezza e conoscenza-

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati (allegati al presente atto), comunque sottoscritti dalle parti stesse, e perciò dispensano espressamente me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Le Parti chiedono che il presente atto venga conservato a raccolta negli atti del notaio autenticante.

Allegati:

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto

Diano Marina, _____

APPROVAZIONE ESPRESSA DI SINGOLE PATTUZIONI

Per quanto possa occorrere, anche eventualmente ai sensi di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., l'affittuario dichiara di avere preso completa cognizione e di accettare espressamente le seguenti pattuizioni contrattuali: **Art. 1 - Oggetto del Contratto; Art. 2 - Durata del Contratto; Art. 3 - Canone di affitto e modalità di pagamento; Art. 4 - Oneri accessori e manutenzione; Art. 5 - Obblighi dell'affittuario; Art. 6 - Riconsegna dell'azienda; Art.**

7 – Avviamento; Art. 8 - Polizze assicurative; Art. 10 - Interezza e risoluzione del contratto per fatto dell'affittuario; Art. 11 – Garanzie;

_____ , _____
