

CONTRATTO DI AFFITTO DEL COMPLESSO AZIENDALE DENOMINATO “CAFÉ DES GUIDES” SITO IN LOC. CAPOLUOGO DI VALTOURNENCHE

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), addì _____, del mese di _____, in Valtournenche e nella sede comunale di Piazza della Chiesa 1;

Avanti a me _____, _____ come tale, ufficiale rogante del Comune di Valtournenche, si sono personalmente costituiti i signori _____, nato a _____ domiciliato a _____ per la carica presso la sede comunale di Valtournenche, la quale interviene nel presente atto nella qualifica di _____ del comune di Valtournenche con sede in Piazza della Chiesa 1 e, quindi, in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 (C.F. del Comune: 81002630077);

da una parte

_____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di _____ con sede a _____ in via _____, codice fiscale n. _____;

dall'altra

PREMESSO:

- che il Comune di Valtournenche è proprietario della struttura denominata “Café des guides”, sita in Piazza della Chiesa n. 2 in Valtournenche, presso il Municipio;
- che a seguito di procedura di gara come da delibera della G.C. n. ___ è risultata aggiudicataria _____, giusta determina n. ___ del 2024 del responsabile _____;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune concede in affitto a _____ che accetta, l'azienda all'insegna “Café des guides”, corrente in in Loc. Capoluogo, Piazza della Chiesa n. 2, Comune di Valtournenche, distinti al catasto Foglio 32 mappale 206 sub 8.
2. La struttura di proprietà del Comune, oggetto del presente contratto, è il “Café des guides” situata in Loc. Capoluogo, Piazza della Chiesa n. 2, Comune di Valtournenche costituita dai seguenti vani (come da planimetrie allegate - Allegato sub A):

<u>A</u>	-	<u>Bar</u>	di	mq	54,00
<u>B</u>	-	<u>Retro bar</u>	e	<u>cucina</u>	di mq 15,00
<u>C - servizi igienici</u> di mq 7,60					
<u>D - veranda</u> di mq 24,00;					
3. L'affitto comprende tutti gli arredi, attrezzatura e mobili dell'azienda, così come meglio specificati nell'elenco redatto e sottoscritto tra le parti in allegato al presente contratto (Allegato sub lettera B).
4. Parte affittuaria avrà diritto di utilizzare, previa giusta richiesta di occupazione di suolo pubblico, il dehors antistante al bar di mq 149,00 meglio identificato in colore BLU nella planimetria che si allega al presente atto (allegato sub lettera A) gravato da servitù di passaggio pubblico che dovrà essere garantito dal gestore durante tutto l'anno e dovrà essere lasciato libero da persone o cose.
Il dehors pertanto dovrà essere delle dimensioni massime consentite di mq 149,00.
5. Parte affittuaria avrà facoltà di utilizzare, previa ulteriore richiesta scritta al Comune e compreso nel canone di affitto di cui all'art. 3, anche il magazzino nelle immediate vicinanze del bar, distinto al catasto al Fg. 32, mappale 147, sub. 1, categoria C/2, meglio identificato in colore GIALLO nella planimetria che si allega al presente atto (allegato sub lettera A), previa richiesta all'amministrazione.

6. L'azienda è destinata esclusivamente al servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo la Tipologia 2 - Regolamento Regionale 2 dicembre 2022, n. 2 "Nuova disciplina dei requisiti igienico-sanitari per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'articolo 20, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1. Abrogazione del regolamento regionale 11 ottobre 2007, n. 2".
7. L'attività potrà avere ad oggetto, oltre all'attività di bar, anche la somministrazione di cibi che richiedono una minima attività di manipolazione quali la preparazione di bevande calde, fredde, la somministrazione di gastronomia fredda confezionata e non, di generi di pasticceria confezionata nonché la preparazione di alimenti e bevande configurabili come attività di ristorazione tradizionale.
8. Saranno ad esclusivo carico dell'affittuario le attività di custodia, pulizia, manutenzione ordinaria e gestione della sicurezza con assunzione di ogni responsabilità civile relativa alla mancata esecuzione di tali attività.
9. L'affittuario, nel caso in cui vorrà esercitare l'occupazione del suolo pubblico di cui al precedente punto 4, avrà lo specifico obbligo di provvedere alle attività di accurata pulizia del dehors con particolare attenzione all'eliminazione del grasso e di qualsivoglia residuo alimentare dovesse essere presente sul suolo.
10. Saranno a carico dell'affittuario tutte le utenze e consumi in genere, oneri fiscali e assicurazioni, personale idoneo alla gestione dei beni oggetto di contratto, assunzione di qualsivoglia spesa e/o rimborso spese per eventuali ulteriori attività.
11. È fatto divieto all'affittuario di esercitare attività diverse rispetto a quelle previste nel presente contratto in assenza di apposito assenso da parte dell'amministrazione.
12. Oltre ai beni immobili sopra descritti ed individuati nell'allegato sub lettera A, l'affittuario riceve in gestione nel compendio aziendale tutti gli impianti, arredi ed attrezzature presenti ed installati nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.
13. L'affittuario si impegna:
 - a restituire i beni mobili e immobili assegnati nello stato rilevato all'atto della consegna, fatto salvo il normale deterioramento imputabile al loro corretto uso ed eventuali migliorie richieste al Comune e approvate per iscritto dallo stesso;
 - a risarcire eventuali danni prodotti, con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale, e salve le eventuali ulteriori azioni necessarie all'integrale ristoro del danno subito. Tale obbligo risarcitorio sussiste anche in caso di realizzazione di opere non autorizzate nonché per eventuali dismissioni di beni e attrezzature non autorizzate;
 - a comunicare ogni eventuale cambiamento della rappresentanza legale dell'affittuario che dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.
14. L'affittuario ha diritto di usufruire di 30 giorni naturali di ferie nel corso dell'anno, mentre eventuali chiusure straordinarie per lavori o per altri giustificati motivi dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.
15. L'affittuario ha diritto ad un giorno di chiusura settimanale per l'intera durata del contratto.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto di affitto ha durata di 6 anni dal momento della stipula del contratto, con facoltà di rinnovo ad insindacabile discrezione del Comune, previa richiesta scritta dell'Affittuario, per ulteriori 2 anni.
2. È espressamente escluso qualsivoglia ulteriore rinnovo tacito, alla scadenza del termine di cui al comma 1.
3. Il Comune si riserva, comunque, la possibilità di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di 30 giorni, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore, senza che l'affittuario possa pretendere compensi od indennizzi di sorta e comunque imporre nuove condizioni.
4. L'affittuario ha facoltà di recesso *ex art. 24* a fronte di opportuno preavviso di almeno 6 mesi.

5. L'affittuario, inoltre, si impegna a restituire il compendio aziendale, comprensivo di beni mobili e immobili, alla scadenza del presente contratto nello stato in cui si trovava al momento della consegna salvo il normale deterioramento d'uso e ritinteggiato.

Art. 3 – CANONE

1. L'affittuario è obbligato al pagamento di un canone mensile di € _____ (oltre IVA), per totali € _____ annui (oltre IVA), risultante dal rialzo offerto in sede di procedura di gara (prezzo minimo 20.000 euro oltre iva) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate.
2. Il canone di locazione dovrà essere pagato in 12 rate mensili anticipate da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario alle seguenti Coordinate Bancarie: (IT 30 I 03599 01800 000000159955), (BIC/SWIFT: CCRTIT2TXXX).
3. A decorrere dal secondo anno, il canone verrà aggiornato in base all'indice ISTAT, raffrontato con quello del 2024 - mese di stipula del contratto -.
4. Sono a carico dell'Affittuario le spese di gestione *ex art. 5*, gli oneri accessori di cui all'art. 10 e quant'altro a carico dell'Affittuario in base alla normativa vigente e al presente contratto.

Art. 4 - MODALITÀ E PROVA DEL PAGAMENTO

1. Il pagamento di ciascun rateo di canone dovrà pervenire necessariamente entro il giorno 5 di ogni mese e non potrà essere compensato né sospeso né ritardato da pretese o eccezioni dell'Affittuario, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.
2. La prova del pagamento potrà essere data solo con l'esibizione delle ricevute dell'avvenuto bonifico bancario alle coordinate indicate dal Comune.
3. Il termine previsto per il pagamento dei canoni ha carattere essenziale ed il mancato pagamento nel termine di 15 gg. da ogni singola scadenza anche di una sola rata di canone, attribuirà al Comune la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e il contestuale reintegro nel possesso dell'azienda da parte dell'Amministrazione.
4. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, l'affittuario dovrà corrispondere al Comune gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

Art. 5 - SPESE DI GESTIONE

1. Tutte le spese conseguenti alla gestione dell'azienda sono a totale carico dell'Affittuario.
2. L'affittuario si obbliga e si impegna a:
 - A. gestire e mantenere la struttura, gli impianti, le attrezzature e gli arredi di proprietà comunale oggetto del presente contratto con personale qualificato e conservando la destinazione per la quale gli stessi sono stati realizzati, assumendosi gli oneri della manutenzione ordinaria, della custodia e della pulizia, necessari a garantire la massima efficienza, sicurezza e funzionalità dei medesimi;
 - B. gestire e mantenere gli esterni della struttura di proprietà comunale eventualmente utilizzati assumendosi gli oneri della manutenzione ordinaria, della custodia e della pulizia di tali spazi con particolare attenzione alla pulizia del dehors e del sottoscala che conduce al piazzale del Comune e del piazzale;
 - C. gestire i locali e salvaguardarli da possibili danneggiamenti;
 - D. effettuare semestralmente (novembre e maggio) lo spurgo del degrassatore;
 - E. segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale, e comunque entro 24h dalla scoperta, ogni malfunzionamento, anomalia e guasto che interessa gli impianti;
 - F. sostenere tutte le spese relative ai consumi quali: forniture, acquisto merci, luce interna ed esterna dell'esercizio commerciale, energia elettrica, acqua, riscaldamento e ulteriori gravami in capo all'affittuario;
 - G. corrispondere all'Amministrazione il pagamento relativo alla tassa sui rifiuti (TARI);

- H. corrispondere all'Amministrazione il pagamento relativo all'occupazione del suolo pubblico in caso di esercizio del diritto di cui all'art. 1 del presente contratto;
 - I. assumere direttamente a proprio carico tutti gli oneri derivanti dalle operazioni di ripristino, rifacimento e manutenzione straordinaria della struttura, comprese attrezzature, impianti ed arredi, qualora si dovessero rendere necessari a causa di una omessa manutenzione ordinaria, incuria o uso non corretto da parte dello stesso Affittuario;
 - J. assumere direttamente a proprio carico gli oneri relativi all'eventuale assunzione di personale;
 - K. assumere direttamente a proprio carico gli oneri relativi all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.
3. Sono a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico e per la cucina destinata al pubblico, quali ad esempio le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso e non presenti da inventario nell'esercizio.
 4. Si precisa che nel compendio aziendale non sono comprese le sedie interne al locale e sarà dunque onere dell'affittuario acquistarle. Allo scadere del contratto l'Amministrazione avrà facoltà di riscattare le sedie di proprietà dell'affittuario nello stato di fatto in cui le stesse si trovano.
 5. L'affittuario si impegna inoltre al rispetto assoluto delle norme in materia di pubblico spettacolo e delle norme igienico sanitarie.
 6. L'affittuario si obbliga, per l'espletamento del servizio, ad operare con personale professionalmente qualificato in relazione agli specifici compiti affidati ed a garantire sempre la presenza di un numero adeguato al flusso di utenza.
 7. È vietata l'esecuzione di qualsiasi modifica e intervento di tipo edilizio o agli impianti esistenti.

Art. 6 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEL COMPENDIO AZIENDALE

1. Al momento della consegna dell'azienda verrà redatto, in contraddittorio tra Comune e Affittuario, un verbale di consegna che conterrà lo stato di consistenza delle strutture, compreso l'inventario dei beni mobili e gli eventuali interventi programmati di manutenzione straordinaria. Il verbale sarà redatto da parte dell'ufficio comunale. Il verbale costituisce riferimento per il periodo di durata del contratto e viene tenuto aggiornato in caso di manutenzioni straordinarie, di dismissione o acquisizione di beni del compendio aziendale. La necessità di dismissione di un bene mobile comunale segnalata dall'Affittuario, potrà essere perfezionata solo a seguito di comunicazione da parte del Comune di effettiva cancellazione dall'inventario comunale del bene.
2. Il Comune, a cura dell'ufficio comunale, consegnerà la struttura con i relativi impianti, arredi e attrezzature redigendo apposito verbale di consistenza dei beni immobili e mobili di proprietà comunale che verrà allegato al presente contratto sub lettera ____.
3. L'affittuario potrà acquisire e installare altri arredi e attrezzature che riterrà necessari allo svolgimento dei suoi compiti, previo nulla osta dell'ufficio comunale.
4. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla naturale scadenza del contratto di affitto d'azienda ovvero entro i 15 (quindici) giorni successivi alla notificazione della revoca, risoluzione o decadenza disposte per qualsiasi titolo di cui agli articoli in merito previsti nel presente contratto, l'affittuario è obbligato a riconsegnare all'Amministrazione Comunale la struttura imbiancata, comprensiva delle addizioni e delle migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale.
5. All'atto della riconsegna della struttura verrà redatto e sottoscritto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di riconsegna attestante la consistenza, lo stato di manutenzione dell'immobile e dei beni mobili presenti in raffronto all'inventario di cui all'allegato sub lettera B. Ogni danno accertato comporterà per l'affittuario, oltre al pagamento dei costi necessari a ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo di risarcimento nei confronti del Comune.

6. In caso di ritardata restituzione dell'azienda si applica l'art. 1591 c.c.

Art. 7 - OBBLIGHI PER L'AFFITTUARIO

1. La gestione, la custodia e la manutenzione ordinaria di tutta la struttura nonché dei mobili e delle attrezzature comprese, è a totale carico dell'Affittuario.
2. L'affittuario assume a suo carico e spese la custodia e la pulizia accurata dell'intero compendio aziendale oggetto di contratto.
3. L'affittuario, inoltre, assume a suo carico la pulizia e la manutenzione degli spazi di pertinenza della struttura senza onere alcuno a carico dell'Amministrazione comunale.
4. L'affittuario si impegna ad accettare, da parte dell'amministrazione comunale, la prenotazione dell'intero locale e l'utilizzo del dehors per un totale di 7 giorni dietro semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione, previo preavviso di almeno 10 giorni, senza che ciò comporti alcuna riduzione del canone mensile. Le consumazioni eventualmente effettuate saranno a carico dell'amministrazione.
5. La struttura oggetto del presente contratto è riservata esclusivamente all'attività di ristorazione con somministrazione diretta così come descritta dall'art. 3 comma 1 lett. b) Regolamento regionale 2 dicembre 2022, n. 2.

Art. 8 - SUBAFFITTO

1. L'affittuario non ha facoltà di subaffittare il presente contratto.

Art. 9 - AUTORIZZAZIONI E LICENZE

1. L'affittuario deve dotarsi, qualora non ne fosse in possesso, di tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta richiesti dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento delle attività esercitate e si obbliga, sin d'ora, a conseguire ogni eventuale rinnovo e/o modificazione che dovesse risultare necessaria per l'esercizio dell'attività medesima nel corso della durata del contratto, esimendo e manlevando espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità.
2. L'affittuario deve provvedere a proprio carico all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni commerciali e sanitarie ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, imprescindibili per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, e deve trasmettere all'Amministrazione tutta la documentazione prima dell'inizio dell'erogazione del servizio.
3. L'affittuario è tenuto all'adozione del manuale di autocontrollo dell'igiene degli alimenti secondo il Sistema di analisi dei rischi e di controllo dei punti critici HACCP di cui al D.lgs 155/97 e s.m.i. ed al D.lgs 193/2007. Le eventuali irregolarità accertate nell'ambito del programma di autocontrollo ed i provvedimenti adottati devono essere tempestivamente segnalati al Comune che, qualora ritenga insufficienti od inefficaci le misure correttive, può richiedere integrazioni alle stesse o al programma di autocontrollo. Oneri a carico dell'Affittuario.
4. Il mancato rilascio delle licenze, il loro mancato rinnovo o la revoca delle stesse non esime l'affittuario dall'obbligo di corrispondere il canone nella misura e nei termini sopra previsti.

Art. 10 - ONERI ACCESSORI – UTENZE - DIVIETI

1. Resta, fin d'ora, convenuto tra le Parti che l'affittuario provvede al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori ed ogni altro onere relativo al mantenimento in efficienza, alla pulizia, allo smaltimento rifiuti in conformità alle regole comunali, alla sorveglianza e alle specifiche attività di antincendio, dei relativi impianti funzionali all'utilizzo dell'immobile, nonché degli oneri di riscaldamento e condizionamento ad essi spettanti.
2. Sono a totale carico dell'Affittuario le utenze relative alla struttura e le spese di gestione di cui all'art. 5 del presente contratto.
3. L'affittuario deve provvedere alla volturazione e pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua e depurazione, riscaldamento, smaltimento rifiuti, con intestazione all'affittuario medesimo dei relativi contratti.

4. L'affittuario deve provvedere alla volturazione dei contratti entro 10 giorni dalla consegna dei locali.
5. Nelle more della volturazione l'affittuario si obbliga a conguagliare le spese relative al periodo di gestione per le bollette eventualmente emesse a carico del precedente Affittuario e/o Amministrazione.
6. L'affittuario dovrà effettuare a proprie cure e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
7. L'affittuario si impegna, per tutti i prodotti, ad indicare in modo ben visibile il relativo prezzo e per ogni consumazione effettuata a rilasciare apposito scontrino di cassa in conformità alla normativa fiscale vigente.
8. È fatto assoluto divieto all'Affittuario di:
 - fare uso di fiamme "libere";
 - utilizzare gas;
 - installare nei locali del bar: jukebox, videogiochi, videopoker o altre apparecchiature analoghe.
9. È fatto divieto di servirsi dei locali, delle attinenze e delle dipendenze destinate all'esercizio specifico previsto nel presente contratto per scopi e finalità diverse da quelle di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 11 - USO E MANUTENZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE

1. L'intero compendio aziendale deve essere tenuto con cura e diligenza dall'Affittuario che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria necessarie.
2. Sono a carico dell'Affittuario la manutenzione ordinaria e le riparazioni di cui all'articolo 1609 c.c.
3. L'affittuario è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere: per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa da terzi derivante.
4. Alcun compenso, indennizzo e/o risarcimento sarà dovuto all'Affittuario per le opere eventualmente eseguite direttamente dallo stesso.
5. Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, il Comune, ove le stesse non siano rimovibili senza danno, potrà, a proprio insindacabile giudizio, chiedere la rimessione in pristino dell'area ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite. Per tutte le predette opere l'affittuario espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso.
6. L'affittuario si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di eventuali guasti e malfunzionamenti sopravvenuti ai beni locati. Il Comune si riserva di imputare le spese di riparazione all'affittuario ovvero di non rimborsare allo stesso le spese di riparazione urgenti che dovessero essersi rese necessarie nel rispetto di quanto previsto all'art. 1577 c.c..
7. L'affittuario si impegna a consegnare all'Amministrazione l'elenco dei nominativi del personale abilitato agli interventi di assistenza tecnica sulle attrezzature in caso di necessità urgente, elenco da aggiornarsi prontamente in caso di variazioni.

Art. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA STRUTTURA

1. Le spese di straordinaria manutenzione rimangono a carico del Comune senza possibilità di rivalsa né di aumento del canone di affitto.
2. Nel caso in cui le spese di straordinaria manutenzione si rendessero necessarie a causa di comportamenti imputabili ad una cattiva gestione e manutenzione ordinaria o uso scorretto da parte dell'Affittuario, le stesse spese non saranno sostenute dal Comune, ma saranno di competenza dell'Affittuario inadempiente.
3. Qualora l'affittuario ritenesse opportuno o necessario per motivi di urgenza realizzare direttamente eventuali interventi, manutenzioni straordinarie e/o nuove opere, questi dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente. A tal fine l'affittuario dovrà predisporre, a propria

cura e spese, una progettazione esecutiva delle opere che intende realizzare, sempre a propria cura e spese, e trasmetterla all'Ente per la sua formale approvazione e per il rilascio del titolo edilizio dopo il quale potranno iniziare gli interventi. Al termine dei lavori l'affittuario dovrà trasmettere al Comune di Valtournenche la contabilità dei lavori autorizzati ed eseguiti completa di tutti gli elaborati del *come eseguito* ("as built"), dopodiché gli interventi verranno validati da un tecnico indicato dall'Ente.

Art. 13 – MODIFICA DELLE STRUTTURE

1. È fatto divieto all'Affittuario di apportare modificazioni o alterazioni, anche temporanee, ai locali, alle attrezzature, agli impianti ed a tutto quanto di pertinenza della struttura, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta scritto da parte del Comune.

Art. 14 - MIGLIORIE

1. Qualora l'affittuario dovesse provvedere ad interventi migliorativi, innovativi, ampliativi e addizionali della struttura dovrà ottenere preventiva autorizzazione da parte dell'Ente e, in caso di assenso, ottenere tutte le necessarie autorizzazioni patrimoniali ed edilizie nonché tutti i necessari pareri dagli enti competenti.
2. Si specifica che, alla scadenza del contratto, tali eventuali opere di miglioria, innovative, ampliative e/o straordinarie addizionali della struttura, preventivamente autorizzate ed effettuate dall'Affittuario, rimarranno in dotazione e nel patrimonio dell'Amministrazione Comunale senza che l'affittuario possa pretendere e/o vantare compensi o indennizzi per qualsiasi titolo o causa.

Art. 15 - INAPPLICABILITÀ DELL'INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO

1. Al termine del contratto non è ravvisabile in capo all'Affittuario alcun diritto all'indennità per perdita dell'avviamento commerciale.

Art. 16 - FACOLTÀ DI ACCESSO/ISPEZIONE

1. Durante il corso del contratto il Comune può, in ogni tempo, visitare/controllare/ispezionare il compendio aziendale per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che l'affittuario osservi tutti gli obblighi che incombono per legge o per contratto.
2. L'accesso/sopralluogo/ispezione potrà essere effettuato, con preavviso di 3 giorni, da personale espressamente autorizzato.
3. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare o di disporre, con preavviso di 3 giorni, e con le modalità che riterrà opportune, controlli qualitativi per verificare la corrispondenza delle attività svolte dall'affittuario rispetto a quelle oggetto del contratto di affitto di azienda. A titolo indicativo e non esaustivo possono essere oggetto di controllo e di rilevamento:
 - modalità di deposito e conservazione degli alimenti;
 - termine minimo di conservazione e data di scadenza;
 - stato igienico degli impianti, dei locali, delle attrezzature e del personale;
 - modalità di sgombero dei rifiuti;
 - modalità di lavaggio e santificazione delle attrezzature;
 - caratteristiche dei detergenti e dei disinfettanti utilizzati;
 - professionalità degli addetti;
 - ...
4. In caso di eventuali controlli eseguiti da personale degli organi ufficiali delle Aziende Sanitarie o dello Stato sono adottati i provvedimenti e le procedure amministrative o penali previste dall'ordinamento giuridico nazionale senza responsabilità alcuna da parte del Comune.

Art. 17 - RESPONSABILITÀ PER DANNI

1. L'affittuario è costituito custode dell'intero compendio aziendale ed è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c. anche durante i periodi di chiusura dell'attività nonché quando la stessa è riservata per l'utilizzo del Comune così come previsto all'art. 7 co.5.
2. L'affittuario assume ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare, per qualsiasi causa imputabile all'Affittuario, al personale ed alle cose del Comune o a terzi (cose o persone), per fatto proprio o dei suoi dipendenti o preposti, nonché per danni diretti ed indiretti derivanti da incendio e scoppio (rischio locativo), inclusi eventuali danni arrecati ai vicini (ricorso terzi), impegnandosi a tenere sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo venisse a lui mossa da terzi.
3. L'affittuario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone, alle cose e/o impianti, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente contratto, con particolare riferimento a danni causati agli utenti per un utilizzo improprio delle strutture o comunque derivanti da inadeguata manutenzione e violazione del contratto nonché per eventuali incidenti causati da fattori esterni o la mancanza di elettricità che sono a completo rischio dell'Affittuario.
4. Nei casi di cui sopra nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata verso il Comune per mancati incassi o improvvise chiusure.

Art. 18 – RESPONSABILITÀ ED OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. Sarà a carico dell'affittuario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso del compendio aziendale, nonché dello svolgimento delle attività ivi praticate.
2. All'affittuario competono, integralmente, le responsabilità ed i rischi connessi e derivanti dalla gestione, in particolare, quelle di tipo civilistico, contabile, fiscale, assicurativo e previdenziale, per eventuale personale utilizzato, ed in ragione di ciò solleva l'Ente da qualsiasi azione o pretesa che possa essere intentata da terzi, per qualunque danno a persone o cose dall'uso proprio od improprio della struttura o violazioni delle norme di sicurezza e di igiene.
3. L'affittuario dovrà produrre idonea polizza assicurativa, stipulata con primaria compagnia assicurativa, avente una durata almeno pari a quella del contratto, a copertura di tutti i rischi:
A. Responsabilità Civile Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra cui l'Amministrazione comunale) in conseguenza di eventi che si dovessero verificare in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 1.000.000 senza alcun limite di risarcimento per singola persona o per cose e animali e prevedere tra le altre condizioni anche le estensioni a:
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui l'affittuario si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
 - danni a cose in consegna e/o custodia, ivi compreso i danni derivanti omessa/carente manutenzione del piazzale esterno qualora in uso al gestore;
 - danni da conduzione di beni immobili, fabbricati, reti e impianti dati in gestione: la responsabilità civile derivante da conduzione, custodia, uso e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di beni immobili, fabbricati, reti, impianti ed attrezzature che possono essere usati, oltre che dall'Assicurato per la sua attività, da Terzi.L'Assicurazione comprende, a titolo esemplificativo e non limitativo, gli edifici ad uso anche pubblico destinati ad ospitare servizi collettivi e attività culturali, ecc.
4. Resta inteso che l'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo è condizione essenziale di efficacia del contratto e, pertanto, qualora l'affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, il Contratto si risolverà di diritto con conseguente incameramento della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito.
5. Il Comune sarà tenuto indenne dei danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle coperture assicurative e dall'eventuale mancanza di copertura assicurativa che dovesse verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto.

6. La polizza dovrà espressamente prevedere la rinuncia da parte della Compagnia di Assicurazione al diritto di rivalsa, a qualsiasi titolo, verso l'Amministrazione comunale e/o suoi dipendenti, collaboratori ed incaricati.
7. Dal momento che l'affitto dell'azienda è comprensivo dell'uso dei locali, l'affittuario dovrà esibire anche una copertura Rischio Locativo secondo i termini e le condizioni di cui agli artt. 1588, 1589 e 1611 c.c. per danni materiali e diretti cagionati ai locali tenuti in gestione; la somma assicurata dovrà essere pari al valore dei fabbricati in questione.

Art. 19 – RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

1. L'unico responsabile nei confronti dei terzi è l'affittuario, conformemente al principio secondo cui l'affittuario ha l'obbligo di tenere indenne il locatore proprietario dell'azienda da qualsiasi pretesa vantata da terzi e riconducibile al presente rapporto.
2. L'affittuario esonera quindi interamente e senza riserve ed eccezioni il Comune di Valtournenche da ogni responsabilità per eventuali danni a persone e a cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente contratto.
3. L'affittuario si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone da questi designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato da personale non autorizzato dal Comune, che sia causa di danno alla funzionalità della struttura o alle attrezzature ivi contenute.
4. L'affittuario dovrà rifondere al Comune tutti i danni provocati alla struttura e alle attrezzature ivi contenute, nella misura che sarà stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in dipendenza dall'uso dell'immobile durante la durata dell'affitto, non derivanti dalla normale usura.

Art. 20 – CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

1. È fatto divieto all'affittuario di cedere il contratto, a pena di nullità della cessione stessa.
2. Le cessioni dei crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate all'Ente. Si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 52/1991.
3. In caso di inosservanza da parte dell'Affittuario agli obblighi di cui al presente articolo, fermo restando il diritto dell'Ente al risarcimento del danno, il presente contratto si intende risolto di diritto.
4. In caso di cessione dei crediti si applica quanto disposto al punto 4.9 della Determinazione 7 luglio 2011, n. 4 della soppressa Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici (oggi ANAC) così come modificata dalla Determinazione n. 556 del 31 maggio 2017.

Art. 21 - VARIAZIONI CONTRATTUALI

1. Eventuali variazioni contrattuali al presente atto dovranno essere redatte per iscritto e sottoscritte da entrambe le parti.
2. Nessuna variazione o modifica al contratto potrà essere introdotta dall'affittuario senza approvazione da parte del Comune.
3. L'affittuario, prima di effettuare eventuali variazioni o trasformazioni sociali nonché sostituzione del proprio legale rappresentante, dovrà darne notizia al Comune il quale ha sempre la facoltà di recedere dal contratto senza indennizzi o risarcimenti, ovvero proseguire con il medesimo Affittuario così come modificato.

Art. 22 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. L'Ente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto di affitto, previa diffida ad adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di grave inadempimento.
2. Si potrà, altresì, procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:
 - mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e sicurezza;
 - gravi danni arrecati alle strutture durante l'attività dell'Affittuario, fatto salvo il risarcimento dei danni medesimi;

- accertamento operato da Magistratura e/o Forze dell'Ordine sull'utilizzo della struttura per attività illecite;
 - realizzazione non autorizzata di interventi sugli impianti e/o sulle strutture;
 - mancata osservanza degli obblighi assunti;
 - mancato pagamento del canone;
 - reiterato mancato rispetto delle obbligazioni di cui al presente contratto, con particolare attenzione agli artt. 5 e 7;
 - chiusure straordinarie e non autorizzate dell'azienda locata in contrasto con quanto previsto all'art. 1 del presente contratto.
3. In ogni caso è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.
 4. Costituisce, altresì, causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3, co. 9-bis, della L. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento.

Art. 23 - RISOLUZIONE PER DECADENZA DEI REQUISITI MORALI

1. L'Ente procederà alla risoluzione del presente contratto in qualsiasi momento e qualunque sia il suo stato di esecuzione, senza preavviso, qualora nei confronti dell'Affittuario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione.
2. In ogni caso, l'Ente potrà risolvere il contratto qualora fosse accertato il venir meno di ogni altro requisito morale richiesto dall'art. 94 Dlgs 36/2023.
3. L'Ente può inoltre risolvere il contratto, durante il periodo di efficacia dello stesso, qualora ricorrano una o più delle condizioni indicate all'art. 122 Dlgs 36/2023.

Art. 24 – RECESSO

1. L'Ente ha diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di 30 giorni, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore, senza che l'affittuario possa pretendere compensi od indennizzi di sorta e comunque imporre nuove condizioni.
2. In caso di sopravvenienze normative interessanti l'Ente che abbiano incidenza sull'esecuzione del contratto, lo stesso Ente potrà recedere unilateralmente per giusta causa in tutto o in parte dal contratto, con un preavviso di almeno 30 giorni da comunicarsi all'affittuario a mezzo di lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC.
3. Dalla data di efficacia del recesso, l'affittuario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Ente.
4. L'affittuario potrà recedere dal contratto solamente al termine del primo anno dandone comunicazione con almeno sei mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC. Nel caso di recesso unilaterale da parte dell'affittuario, lo stesso dovrà consegnare all'Ente quanto oggetto del presente contratto imbiancato, nello stato ordinario di manutenzione e funzionalità secondo la normativa vigente, con esclusione di qualsiasi forma di indennizzo, rimborso o corrispettivo a carico del Comune.
5. Qualora il termine di preavviso sia inferiore a quanto sopra stabilito l'affittuario è tenuto a pagare una penale pari ad € 500,00 per ciascun mese di mancato preavviso fino ad un massimo di € 2.500,00.

Art. 25 – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, MORTE E INCAPACITÀ DELL’AFFITTUARIO

1. La liquidazione giudiziale dell'affittuario comporta lo scioglimento *ope legis* del contratto di affitto.
2. A seguito di eventuale scioglimento del contratto di affitto a causa di liquidazione giudiziale dell'affittuario, l'Ente interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria

procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto di affitto d'azienda.

3. La locazione avviene alle medesime condizioni già proposte dall'originario affittuario in sede in offerta.

Art. 26 – CAUZIONE

1. A garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dal presente contratto, l'affittuario deve depositare idonea cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa stipulata con primario istituto di credito per un importo pari a quanto complessivamente offerto per un anno di canone.
2. Nell'ipotesi di escussione totale o parziale della polizza cauzionale, qualora non si dia luogo alla risoluzione del contratto, l'affittuario è tenuto a reintegrare la polizza per l'intero valore garantito.
3. A seguito del verbale di riconsegna del compendio aziendale redatto tra Comune e Affittuario, l'Amministrazione provvederà alla restituzione della cauzione.

Art. 27 – CONTROVERSIE

1. Il presente contratto, nell'eventualità di controversia tra le parti, è sottoposto a procedimento di mediazione obbligatoria ai sensi del comma 1 art. 5 D.Lgs. 28/2010, come riformato dall'art. 7 D.Lgs 149/2022, quale condizione di procedibilità della domanda.
2. Nell'ipotesi in cui il procedimento di mediazione si concludesse senza esito positivo, le controversie verranno devolute unicamente al Foro di Aosta.
3. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento all'applicabilità della legge italiana, del codice civile e delle norme vigenti in materia.
4. Sussiste il diritto di accesso nei confronti degli atti dell'Affittuario (artt.22 e s. Legge 8 Agosto 1990 n. 241) esercitabile tramite l'Amministrazione.

Art. 28 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, le Parti acconsentono reciprocamente all'utilizzo dei rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di affitto d'azienda (Legge di tutela della Privacy).
2. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del contratto verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

Art. 29 - NORME FINALI VARIE

1. Intervenute modifiche di legge:
In caso di intervenute modifiche di legge nel periodo di durata del presente contratto in materia di gestione della sicurezza, di adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08 ss.mm.ii., ed in generale in tutti i campi che possono interessare sicurezza e incolumità dei frequentatori, utilizzatori e operatori degli impianti, l'affittuario ha l'obbligo di adottare gli adeguamenti necessari per garantire il rispetto delle norme.
2. Spese:
Le spese, le tasse e le imposte conseguenti al presente atto e quant'altro occorra per dar corso legale al contratto, anche per il futuro, sono ad esclusivo carico dell'Affittuario.
3. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente contratto si fa riferimento al Codice civile e alle norme vigenti in materia.

Si allegano i seguenti documenti:

All. sub A -

All. sub B -

COMUNE DI VALTOURNENCHE

L'affittuario
