

**ALLEGATO 1**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI FIEROZZO**

**PROVINCIA DI TRENTO**

Rep. ....

**SCHEMA**

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2652 CODICE CIVILE  
RELATIVO AL PUBBLICO ESERCIZIO ALL' INSEGNA "KAISERVIESEN" E COGESTIONE  
"BERSNTOL WEG" (PISTA PER ESCURSIONI A PIEDI O CON CIASPOLE)**

L'anno ..... (.....), il giorno ..... (.....) del mese di ..... in Fierozzo presso la Residenza Municipale, Via \_\_\_\_\_ - Fierozzo (TN) avanti a me ....., Vice Segretario del Comune di Fierozzo, dalla legge autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i signori:

- ....., nato a ..... (pr. ....) il ....., che interviene e sottoscrive il presente atto quale ..... del Comune di Fierozzo, con sede in Fierozzo (TN) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ codice fiscale C.F. .... Partita Iva ....., presso la quale è domiciliato, in nome e nell'esclusivo interesse della suddetta Amministrazione Comunale in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale di data ..... n. .... e determinazione di data ..... n. ....
- ....., nato a ..... (pr. ....) il ..... e residente a ..... (....) in ....., il quale interviene nell'atto nella sua qualità di ..... della ditta/società ..... con sede in ....., via ..... codice fiscale ..... Partita IVA ....., iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di ..... al n. ....

comparenti della cui identità io Segretario sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

**Premesso che:**

1. Il Comune di Fierozzo è proprietario del Bar – Ristorante sito in Comune di Fierozzo, località “Kaiserwiesen”, costituito dalla particella edificiale n. 815, da parte della particella fondiaria n. 1071/1 del C.C. di Fierozzo e dai beni e le attrezzature di cui all’inventario allegato al presente contratto sotto la lettera A) “descrizione beni e inventario”.
2. il Bar – Ristorante è inserito nella struttura della pista per escursioni a piedi e con ciaspole “Bernstol weg”, situata in parte nel territorio del Comune di Fierozzo, ed in parte nell’attiguo Comune di Frassilongo;
3. l’azienda Bar Ristorante “Kaiserwiesen”, struttura complementare alla pista “Bersntol weg”, è costituita da: fabbricato su due livelli fuori terra e piano seminterrato, impianti di esercizio, arredi, attrezzature occorrenti per l’attività di Bar – Ristorante – Tavola Calda e mezzi necessari per la battitura e gestione della pista “Bersntol weg”, come risultanti da apposito inventario allegato al presente contratto sotto la lettera A) “descrizione beni e inventario”;
4. con deliberazione della Giunta Comunale n. .... di data ....., è stato approvato l’avviso di indizione dell’asta pubblica per procedere all’affidamento in affitto della suddetta azienda di proprietà comunale a sensi articolo 19 L.P. 19.07.1990, n. 23 e s.m. e relativo regolamento di attuazione, con il criterio di aggiudicazione al soggetto che presenta l’offerta più alta in aumento sul canone annuo a base d’asta di Euro 12.000,00 (Euro dodicimila/00) al netto di IVA per la durata di anni \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;
5. l’avviso di indizione dell’asta pubblica di data ..... protocollo n. .... è stato pubblicato all’Albo telematico dal ..... 2019 al ..... 2019, e per estratto sul quotidiano

“.....” del giorno ..... 2019 e sui siti internet del Comune di Fierozzo e di Pergine Valsugana (quale Ente che ha curato la procedura di gara);

- in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi il giorno ..... 2019 è stata dichiarata aggiudicataria la ditta ..... con sede ....., con la percentuale offerta del .....% in aumento sull'importo a base d'asta, più IVA ai sensi di legge e quindi per il canone di aggiudicazione netto di Euro ..... (Euro .....) + IVA ai sensi di legge;
- il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso di asta pubblica nonché dallo schema di contratto e relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti stipulano quanto segue:

### **CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**

Il Comune di Fierozzo, a mezzo del sopra costituito ..... affitta, obbligandosi a far godere in regime di affitto d'azienda di cui all'art. 2562 del Codice Civile, l'azienda commerciale Bar-Ristorante all'insegna "Kaiserwiesen" con gestione del "Bersntol weg" (pista per escursioni a piedi o con ciaspole) situata a Fierozzo loc. Kaiserwiesen, meglio descritta in premessa, alla ditta ....., di seguito denominata "*affittuaria*" risultata aggiudicataria nell'asta pubblica tenutasi in data ..... indetta con avviso di data ..... protocollo n. ...., per la quale interviene ed accetta il sopra costituito legale rappresentante, ai seguenti patti e condizioni:

#### **Art. 1 - Durata e esercizio attività**

La durata del contratto di affitto è fissata in cinque annualità, decorrenti dalla data di consegna con scadenza irrevocabilmente e senza necessità di disdetta al \_\_\_\_\_. È riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di proroga, a sua esclusiva discrezione con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo massimo di ulteriori tre anni rispetto

alla suddetta scadenza, e quindi fino al \_\_\_\_\_, il presente contratto di affitto alle medesime condizioni. In tale caso ne verrà data comunicazione all'affittuaria con almeno un mese di anticipo rispetto alla scadenza originariamente fissata, il quale potrà aderire o meno alla proroga nel termine di trenta giorni dalla comunicazione. S'intende fin d'ora che alla scadenza del \_\_\_\_\_ (o in caso di proroga alla successiva scadenza) l'azienda dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Fierozzo, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo del contratto alla scadenza di cui sopra, né il riconoscimento di diritto di prelazione. Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tanto meno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dall'affittuaria il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14.7.2000, n. 9 l'affittuaria si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico nei seguenti termini: l'apertura minima dell'esercizio nei weekend e nelle giornate festive a partire dal 1° aprile sino al 15 maggio e dal 16 settembre sino al 31 ottobre di ogni anno; l'apertura giornaliera del bar-ristorante dal 16 maggio al 15 settembre, l'apertura giornaliera del bar-ristorante e del "Bersntol weg" dal 21 dicembre al 21 marzo, fatto salvo quanto previsto all'ultimo periodo del presente articolo. Il pubblico esercizio nel medesimo periodo dovrà garantire l'apertura dalle ore 07:30 e non potrà chiudere prima le ore 16:00, fatta salva diversa autorizzazione da parte del Comune. E' data facoltà di chiusura dell'esercizio per un giorno alla settimana esclusi weekend e festivi mentre il Bersntol weg dovrà essere sempre percorribile.

L'affittuaria dovrà garantire senza soluzione di continuità l'apertura e pulizia giornaliera dei servizi igienici e la manutenzione dell'area a verde pertinenziale alla struttura nel raggio di 100 metri dall'edificio dal 1 aprile al 31 ottobre di ogni anno. All'interno della stessa area non è consentito il

pascolo di animali; all'occorrenza è onere dell'affittuario di procedere alla rimozione delle deiezioni e ripristinare eventuali danneggiamenti.

Il rispetto dei periodi di apertura specificati costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto.

Nei periodi residui dell'anno, anche in caso di chiusura dell'esercizio pubblico, l'affittuaria avrà comunque l'onere della custodia del complesso affittato provvedendo a tutte le cautele e accorgimenti del caso per garantire la conservazione del bene comunale (es. chiusura e scarico degli impianti).

In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. l'affittuaria è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Kaiserwiesen".

Alla scadenza del contratto, la ditta affittuaria non godrà di alcun diritto di prelazione.

È fatta salva la facoltà di chiusura dell'esercizio in presenza di condizioni meteorologiche particolarmente avverse.

## **Art. 2 – Beni affittati**

Oggetto del presente contratto di affitto è l'intera azienda commerciale in Fierozzo – Loc. Kaiserwiesen all'insegna "Kaiserwiesen", costituita dal fabbricato Bar – Ristorante p.ed. 815 C.C. Fierozzo e da parte della p.f. 1071/1 C.C. Fierozzo, entrambe dotate dei beni e delle attrezzature di cui all'inventario riconosciuti dall'affittuaria idonei allo scopo, come ben noto alle parti, secondo l'inventario che sarà aggiornato e sottoscritto all'atto della consegna del bene comprendente tutti i beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature costituenti l'azienda medesima.

L'affittuaria dichiara fin da ora di conoscerne la consistenza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

Le informazioni e la documentazione inerenti la situazione energetica del fabbricato in cui si trova l'azienda affittata, che sarà dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui alla Legge 03.08.2013, n. 90 di conversione con modifiche del decreto Legge 63/2013, redatto dal dott. ing. Michele Morandini

di Levito Terme di data 15.01.2016 che dispensato dal darne lettura dalle parti si **allega** al presente contratto **sub "B"** - "attestato prestazione energetica". L'Ufficiale rogante informa la ditta affittuaria che ai sensi del quinto comma articolo 6 della Legge 03.08.2013, n. 90 la validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica è subordinato al mancato compimento di opere che modificano il rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

### **Art. 3 - Recesso**

L'affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità, con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata A.R. o PEC non oltre il 30 settembre di ogni anno con decorrenza dal primo di gennaio dell'anno successivo.

### **Art. 4 - Canone**

Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua in Euro ..... (Euro .....)  
più IVA, pari al prezzo a base d'asta di Euro ..... maggiorato dell'aumento in percentuale del .....% offerto in sede di asta pubblica e quindi per il canone annuo di aggiudicazione di Euro ..... più Iva di legge.

Per la sola stagione 2019 il canone sarà rideterminato proporzionalmente su base annua, calcolata dalla data di consegna, ed il relativo pagamento andrà effettuato in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2019.

Il canone sarà automaticamente – senza necessità di richiesta scritta - aggiornato in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT rispetto all'annualità precedente e per gli anni successivi rispetto alla variazione dell'anno precedente, con decorrenza dal secondo anno di affitto e con arrotondamento ai 10,00 Euro superiori.

Il canone si intende al netto di IVA all'aliquota vigente all'atto dei singoli pagamenti, e va corrisposto in due rate di eguale importo, con scadenza rispettivamente al 31 maggio ed al 30 novembre di ogni anno di affittanza dell'azienda.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuaria di qualunque natura o specie. Il mancato pagamento del canone annuo (entrambe le rate) costituisce l'affittuaria in mora e costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456.

#### **Art. 5 - Cauzioni e subaffitto**

A titolo di cauzione definitiva l'affittuaria produce a favore dell'Amministrazione comunale la polizza fidejussoria/ o fiudeiussione bancaria della ..... - agenzia di ..... n. ....  
dd. .... con firma autenticata in data ..... dal ..... notaio in ..... o con allegata separata dichiarazione resa ai sensi D.P.R. 445/2000 che il sottoscrittore è munito dei poteri di impegnare validamente l'Istituto Bancario o la Compagnia di assicurazione fideiubenti per l'importo di **Euro 15.000,00.-** (Euro quindicimila/00) e con scadenza fino a svincolo espresso da parte dell'Ente garantito dopo la riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto compreso, dell'eventuale risarcimento di danni, mancato pagamento del canone, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatto dell'affittuaria a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo art. 9. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Nel caso di escussione totale o parziale della cauzione è onere dell'affittuario reintegrarla nell'importo originariamente stabilito e nel termine di giorni 30 dall'escussione. Il mancato reintegro nei termini costituisce grave inadempimento contrattuale e causa di risoluzione del contratto.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda affittata nel suo complesso di beni compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni mobili, arredi ed attrezzature occorso al periodo di affittanza.

L'affittuaria dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale ed anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

È ammesso l'affidamento a terzi di attività secondarie quali ad esempio: taglio erba e pulizia dei servizi igienici, manutenzione del mezzo gatto delle nevi, pulizia canna fumaria, revisione caldaia.

È altresì espressamente vietata per l'affittuaria ogni forma di cessione a terzi del presente contratto.

#### **Art. 6 - Gestione**

L'affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda.

I contratti di somministrazione di energia, acqua depurazione e fognatura, utenza telefonica dovranno essere intestati all'affittuaria, la quale ha l'onere a suo carico di provvedere a sue spese alle volture iniziali e finali (solo alla riconsegna dell'azienda) dei relativi contratti presso le aziende di erogazione. E' pure a carico dell'affittuaria la tariffa rifiuti.

Il Comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. L'affittuaria esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Ogni e qualunque debito e credito inerente e conseguente la gestione aziendale sino all'atto del subentro per affittanza rimarrà naturalmente estranea all'affittuaria, mentre sarà a suo carico o a suo favore ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine dell'affittanza stessa.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale dell'affittuaria. La stessa è costituita custode dell'azienda e la dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà garantire un servizio al pubblico accurato, nel rispetto delle regole dell'arte applicabile all'attività in oggetto, sia nella somministrazione, sia nel servizio al pubblico, che dovrà essere effettuato da personale formato professionalmente. L'affittuaria s'impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

L'affittuaria dovrà esercitare l'attività nel rispetto e scrupolosa osservanza della norme igienico – sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali I.N.P.S., I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., HACCP, ecc.), e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi , avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi, così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporterà la risoluzione "*ipso iure*" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'affittuaria dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria porrà in essere in esecuzione del presente contratto. Essa dichiara di aver avuto modo di conoscere sia la consistenza che lo stato di efficienza della costituenda azienda, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

#### **Art. 7 – Polizze assicurative**

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore della locatrice. L'affittuaria è tenuta ad

assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'azienda, in particolare i danni:

a) derivanti da incendio ed esplosione per dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad **Euro 250.000,00.-** (Euro duecentocinquantamila virgolazerozero);

b) all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature contro i danni dovute alle cause di cui alla lettera a) o a qualsiasi altra causa, con polizza primo rischio assoluto per un valore di **Euro 50.000,00.-** (Euro cinquantamilavirgolazerozero);

c) inerenti la Responsabilità civile contro terzi per un importo pari ad **Euro 5.000.000,00.-** (Euro cinquemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, per ogni persona danneggiata, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza.

Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione concedente, così come gli attestati di pagamento del premio annuale, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

#### **Art. 8 – Gestione dell'azienda e Oneri imposti**

L'affittuaria si impegna a gestire con il dovuto impegno e con la diligenza del buon padre di famiglia l'azienda predetta nonché a mantenerne l'efficienza e l'integrità di esercizio. Deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione affittante:

##### **1) QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI BAR e RISTORAZIONE:**

a) L'affittuaria si impegna a qualificare la ristorazione con la preparazione prevalentemente, sia nel periodo estivo che invernale, di pietanze tradizionali della cucina trentina garantendo almeno

una proposta giornaliera di menù trentino (primo piatto, secondo e dessert); è auspicata la disponibilità di pietanze “*gluten free*” per una migliore accoglienza dei clienti affetti da celiachia.

- b) E' vietato l'accesso libero di animali nei locali interni alla struttura;
- c) L'affittuaria si impegna a proporre nell'esercizio un'atmosfera calda ed accogliente, anche in sintonia con la struttura ed arredamento dei locali, che deve improntarsi alla valorizzazione della ristorazione trentina e dei prodotti tipici del territorio e delle malghe. E' prescritto che il personale di servizio sia fornito, almeno a cena e nei week end, di vestiario che richiami alla tipicità del luogo e della valle (almeno camicetta per le donne e camicia per gli uomini). Non dovrà mancare l'attenzione agli aspetti turistici e culturali; a titolo esemplificativo e non esaustivo dovranno essere a disposizione: menù plurilingue (es. italiano, mocheno, tedesco e inglese), mappe e indicazioni sui sentieri della zona, indicazioni sulle attrattive ambientali e storiche, sulle manifestazioni, ...
- d) L'affittuaria si impegna a diffondere l'eventuale musica, (con preferenza per melodie tipiche delle regioni montane alpine) all'interno e all'esterno dei locali, nel rispetto dei limiti e condizioni di misura previste dalle normative regolanti la materia e senza arrecare disturbo al pubblico con la diffusione di musica;
- e) L'affittuaria s'impegna a tenere costantemente visibile al pubblico il listino prezzi delle consumazioni. L'affittuaria è obbligata ad accettare in pagamento – senza alcuna applicazione di sovrapprezzi o commissioni – buoni emessi dal Comune di Fierozzo, Comuni della Gestione Associata, Enti della Comunità Alta Valsugana e Bersntol o aziende private, atti a incentivare la frequentazione dei luoghi e del locale nei periodi di bassa stagione e secondo le regole che saranno comunicate dal Comune di Fierozzo.
- f) L'affittuaria si impegna a non esporre cartelli pubblicitari, od altre forme di pubblicità, né all'interno né all'esterno dei locali, salvo diversa specifica autorizzazione da parte del Comune

di Fierozzo;

- g) L'affittuaria si impegna a non svolgere manifestazioni o intrattenimenti di qualsiasi genere senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione del Comune di Fierozzo;
- h) L'affittuaria si impegna a rispettare e a far rispettare le normative esistenti sullo smaltimento dei rifiuti, ciò sia nei servizi Bar e Ristorazione, sia nella gestione del "Bersntol weg" che nelle aree oggetto del contratto; si farà promotore di sensibilizzazione dei clienti per il rispetto dell'ambiente montano;
- i) L'affittuaria si obbliga a non apportare modifiche neppure parziali alla destinazione dell'azienda che è, e dovrà rimanere, quella di Bar – Ristorante.

2) **GESTIONE del "BERSNTOL WEG" :**

- a) L'affittuaria si impegna a gestire con il dovuto impegno la pista per escursioni a piedi o con ciaspole denominata "Bersntol weg" mantenendola in piena efficienza specie nel periodo invernale (21 dicembre – 21 marzo), nonché nei periodi autunnali e primaverili nei quali vi fosse abbondanza di neve, ovvero se ne venisse richiesto dal Comune di Fierozzo.

A tal fine, l'appaltatore si obbliga:

- i) a battere due volte alla settimana la pista con il gatto delle nevi in dotazione o con altro mezzo autorizzato allo scopo;
  - ii) a battere la pista dopo ogni nevicata significativa, ovvero su richiesta del Comune di Fierozzo;
  - iii) ad installare e rimuovere al termine della stagione la segnaletica e le reti di protezione della pista;
- b) l'affittuaria si fa altresì carico degli oneri riconnessi alla gestione imprenditoriale dell'attività di noleggio di ciaspole o altre attrezzature da montagna, acquisendo, con oneri a proprio carico, dalle competenti Autorità amministrative provinciali e nazionali, i necessari permessi,

autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso comunque denominati; l'accesso al "Bersntol weg" dovrà comunque rimanere libero e gratuito.

- c) L'appaltatore dovrà altresì organizzare una postazione di primo soccorso sanitario all'interno della struttura complementare, disponendo e favorendo i necessari collegamenti con le strutture sanitarie di zona;
- d) L'appaltatore esonera, infine, espressamente il Comune dai danni derivanti a persone e cose dall'esercizio dell'attività sportiva di mountain bike, anche mediante la possibile stipulazione di idonea polizza assicurativa;

### 3) **ACCORDI DI CO-GESTIONE DEL PERCORSO "BERSNTOL WEG"**

- a) Il percorso "Bersntol weg" è individuato nella planimetria contenuta nell'allegato A "descrizione beni e inventario". Poiché la pista "Bersntol weg" ricade per il circa 50% nel territorio del Comune di Frassilongo, e per il restante 50% nel territorio del Comune di Fierozzo, l'appaltatore si obbliga a coordinarne la manutenzione e gestione con l'affittuaria/gestore della parallela struttura in località "Poun Van Spitz";
- b) La cogestione potrà avvenire sia con battitura a turni alterni da parte dei due gestori, ovvero con suddivisione di periodi più lunghi (stagionali, mensili, settimanali ecc.) e comunque dopo ogni nevicata;
- c) In ogni caso, unico referente e responsabile della manutenzione per il tratto ricadente in Comune di Fierozzo sarà l'affittuario dell'azienda "Kaiserwiesen";
- d) Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, l'appaltatore si obbliga a comunicare a mezzo pec al Comune di Fierozzo gli accordi assunti con l'affittuaria/gestore di "Poun Van Spitz" in ordine alla cogestione della pista "Bersntol weg". In caso di mancanza di accordo o nel caso in cui la struttura "Poun Van Spitz" non sia stata locata o concessa in gestione gli oneri l'intera gestione rimane a carico dell'affittuaria dell'azienda "Kaiserwiesen", subordinatamente

all'ottenimento di autorizzazione da parte dei due Comuni.

**4) EVENTUALI LAVORI:**

- a) L'affittuaria si impegna, su richiesta del Comune, a consentire l'esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per il rispetto di disposizioni normative relative alla messa a norma dell'edificio e dei suoi impianti, senza pretendere indennizzi o rimborsi comunque denominati per i disagi conseguenti;
- b) La medesima affittuaria si impegna a consentire i lavori di miglioria eventualmente decisi dal Comune, senza anche in questo caso poter pretendere indennizzo o risarcimento alcuno.

**5) ONERI PARTICOLARI A CARICO DELL'AFFITTUARIA:**

- a) **MANUTENZIONI:** manutenzione ordinaria della struttura interna ed esterna e delle parti di pertinenza come definite nell'allegato A) "descrizione beni e inventario" del presente; in particolare è obbligo dell'affittuaria tenere un apposito registro ove riportare gli interventi manutentivi svolti (es. pulizia grondaie e stesa di legante nelle aree di transito e parcheggio, pulizia dell'impianto fognario, riparazioni staccionate, stesa legante, ....) con le relative pezze di appoggio (es. ricevute dello spazzacamino autorizzato che certifichino la corretta manutenzione delle canne fumarie, certificato del tecnico manutentore abilitato che attesti la corretta revisione e manutenzione della caldaia); le pezze di appoggio per gli interventi sopradescritti dovranno essere trasmessi in copia al Comune nei tempi il più contenuti possibile e comunque entro 30 giorni dall'effettuazione dell'intervento;
- b) **GATTO DELLE NEVI:** Il mezzo sarà messo a disposizione dell'affittuario in perfette condizioni di utilizzo, revisionato e dovrà essere restituito nelle medesime condizioni, salvo il normale deterioramento dovuto all'usura. Il mezzo dovrà essere adibito esclusivamente all'uso proprio cui è stato collaudato, esclusivamente in presenza di neve. Al termine di ogni singola giornata di utilizzo dovrà essere ricoverato presso l'apposita rimessa; il mezzo rimarrà nel deposito dalla

tarda primavera e fino all'inizio dell'autunno. L'affittuario dovrà dimostrare annualmente al Comune di aver eseguito i previsti tagliandi di manutenzione; eventuali danni arrecati al mezzo dovranno essere riparati a cura e spese dell'affittuario e da parte di impresa regolarmente iscritta al Registro delle Imprese per tali attività.

- c) **PULIZIA SERVIZI IGIENICI:** alla pulizia completa dei pubblici servizi igienici prossimi al bar ristorante. I servizi igienici dovranno essere puliti con l'esecuzione di almeno 2 (due) interventi di pulizia giornaliera. L'affittuaria dovrà provvedere alla deodorazione e disinfezione dei servizi igienici. Dovrà inoltre essere garantito l'approvvigionamento di carta igienica, salviette, sapone liquido per distributore e quant'altro necessario per garantire un'ottima funzionalità del servizio. È obbligo dell'affittuaria tenere un apposito registro ove riportare gli interventi giornalieri di pulizia con l'orario di esecuzione e la firma di convalida da tenere a disposizione per le attività di verifica e controllo degli impegni contrattuali dell'Amministrazione Comunale.
- d) **SFALCIO ERBA:** l'affittuaria dovrà provvedere alla completa manutenzione e pulizia dell'area indicata nella planimetria **allegata sub "A"** al presente atto. L'affittuaria deve provvedere al taglio periodico dell'erba almeno due volte all'anno. È pure a carico del locatario la raccolta, il trasporto e lo smaltimento dell'erba. L'affittuaria dovrà inoltre provvedere alla raccolta dell'eventuale fogliame e ramaglie presenti sull'area;
- e) **SIEPI:** l'affittuaria dovrà provvedere annualmente a n. 2 potature delle siepi presenti nell'area dell'area indicata nella planimetria **allegata sub "A"**, alla raccolta degli scarti di potatura, trasporto e smaltimento degli stessi;
- f) **RACCOLTA RIFIUTI:** l'affittuaria dovrà provvedere giornalmente alla raccolta dei rifiuti abbandonati all'interno dell'area, anche di piccole dimensioni (*carta, vetro, lattine, plastica, mozziconi di sigarette e altro*), e di quelli depositati negli appositi cestini porta rifiuti. Particolare attenzione dovrà essere fatta alla raccolta differenziata. I rifiuti raccolti dovranno essere depositati

in apposita area individuata dall'Amministrazione comunale. Resta inteso che il costo dello smaltimento di tutti i rifiuti prodotti e raccolti dai cestini porta rifiuti del parco è a totale carico del Comune di Fierozzo, mentre il costo dello smaltimento dei rifiuti prodotti nell'esercizio dell'attività commerciale è a carico dell'affittuaria;

g) **AREA GIOCHI:** l'affittuaria dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei giochi e della pavimentazione sottostante, nel caso in cui il Comune provveda – durante il periodo contrattuale – alla sua realizzazione;

h) **ARREDI E ATTREZZATURE DEL PUBBLICO ESERCIZIO:** l'affittuaria dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni di arredi ed attrezzature ed impianti facenti parte dell'azienda affittata, ad eccezione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico del Comune locatore, con l'esclusione di opere di modifica o trasformazione per esigenze dell'affittuaria e richieste per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto anche se imposte da disposizioni di legge sopravvenute alla consegna. L'affittuaria è autorizzata ad eseguire all'interno dei locali a propria cura e spese, previa acquisizione del nulla osta del Comune di Fierozzo, le opere di finitura ed adattamento che riterrà utili e necessarie per arredare e attrezzare l'immobile, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività all'interno dei locali, senza che ciò possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta.

i) **PARCHEGGIO:** l'affittuaria dovrà provvedere allo sfalcio e alla pulizia dell'area a parcheggio e alla raccolta dei rifiuti. L'affittuaria dovrà inoltre provvedere alla manutenzione delle piante in esso contenute (*siepi e cespugli*) con la raccolta e smaltimento delle ramaglie e fogliame.

j) **GRUPPI ARREDO:** l'affittuaria dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei gruppi arredo presenti all'interno dell'area (*tavoli, panchine, ecc.*) mediante verifica periodica della stabilità dei medesimi. L'affittuaria, nel caso riscontri problemi di sicurezza nei gruppi arredo presenti

all'interno dell'area dovrà preventivamente rendere inaccessibile l'area interessata e darne tempestiva comunicazione agli uffici comunali competenti.

All'amministrazione comunale compete l'installazione di nuovi gruppi arredo e/o la sostituzione di quelli esistenti in cattivo stato, ed a richiesta del locatario fornirà eventuale materiale per la manutenzione ordinaria dei gruppi arredo da definire con il competente ufficio comunale.

6) **ALTRI ONERI:**

- a) L'affittuaria a rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- b) l'affittuaria si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);
- c) l'affittuaria ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 09.04.2008, n. 81. L'affittuaria deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi;
- d) L'affittuaria ha il divieto assoluto di installare a qualsiasi titolo apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo.
- e) L'affittuaria è obbligato ad utilizzare esclusivamente bicchieri di plastica in materiale biodegradabile; è preferibile l'utilizzazione di stoviglie e bicchieri lavabili.

L'Amministrazione comunale si riserva di ispezionare o far ispezionare da terzi i locali concessi in affitto nonché verificare il rispetto dei suesposti oneri, previo preavviso di 24 ore; in caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuaria.

**Art. 9 - Inscindibilità delle clausole contrattuali, riepilogo delle principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa**

Il contratto dovrà intendersi unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle Parti dovrà intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni reciprocamente assunte, intendendosi queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto. Per cui il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola da parte del conduttore darà facoltà al locatore di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

Il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuaria delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- omesso pagamento di due rate anche non consecutive di affitto; ritardo nel loro pagamento superiore ai 15 (quindici) giorni,
- il mancato rilascio, rinnovo o integrazione della fideiussione prevista dall'articolo 5
- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto del periodo obbligatorio di apertura al pubblico di cui all'art. 1. e di quanto previsto ai precedenti articoli 06 GESTIONE ed 08 ONERI IMPOSTI;

- chiusura dell'esercizio per tre giornate di seguito, ovvero per quattro giornate singole nei periodi di apertura obbligatoria, salva la facoltà di chiusura per condizioni meteo particolarmente avverse;
- l'installazione di apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo;

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, **il Comune** potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale

Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato all'affittuaria, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata di volersi avvalere della stessa.

#### **Art. 10 – Altre Penali**

Nel caso fosse accertata dagli incaricati del Comune, in qualsiasi momento, anche su segnalazioni dell'utenza:

1. Con riferimento all'art. 8, comma 1, lett. b) del presente contratto, l'accesso libero di animali nei locali interni alla struttura sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni episodio contestato;
2. Con riferimento all'art. 8, comma 1, lett. c) del presente contratto, la tenuta di comportamenti difforni dall'obiettivo posto (atmosfera calda e accogliente tesa alla valorizzazione della ristorazione trentina e prodotti tipici del territorio e delle malghe, compresa l'utilizzazione di vestiario come descritto) sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni episodio contestato;

3. Con riferimento all'art. 8, comma 2, lett. a) e comma 3) del presente contratto, mancata manutenzione o pulizia del "Bersntol weg" sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 200,00 (duecento/00) per ogni episodio contestato;
4. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. a) del presente contratto, la mancata tenuta del registro delle manutenzioni, la mancanza di aggiornamento dello stesso o la mancata esibizione delle pezze di appoggio sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;
5. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. b) del presente contratto, l'utilizzo del mezzo "gatto delle nevi" per usi impropri o in assenza di neve sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 1.000,00 (euro mille/00) per ogni episodio contestato; il ricovero in locali diversi dall'apposita autorimessa o il ricovero all'esterno sarà sanzionato con una penalità di Euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni episodio contestato;
6. L'utilizzo dei locali in affitto e/o della rimessa per lo svolgimento di attività diverse da quelle previste sarà sanzionato con una penalità di Euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni episodio contestato;
7. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. c) del presente contratto, l'accertamento - in qualsiasi momento - da parte degli incaricati del Comune anche su segnalazione dell'utenza, della mancata o insufficiente pulizia dei servizi igienici sarà applicata una penalità di Euro 200,00 (duecento/00) per ogni episodio contestato; la mancata tenuta del registro, la mancanza di aggiornamento dello stesso o la mancata esibizione delle pezze di appoggio sarà sanzionato con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;
8. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. d) del presente contratto, la mancata o insufficiente manutenzione sarà sanzionata con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;

9. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. e) del presente contratto, la mancata o insufficiente manutenzione sarà sanzionata con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;
10. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. g) del presente contratto, la mancata raccolta o irregolare raccolta dei rifiuti sarà sanzionata con l'applicazione di una penalità di Euro 200,00 (duecento/00) per ogni episodio contestato, fatti salvi gli obblighi di denuncia ove previsto (es. abbandono di rifiuti);
11. Con riferimento all'art. 8, comma 5, lett. h), i) e j) del presente contratto, la mancata manutenzione sarà sanzionata con l'applicazione di una penalità di Euro 100,00 (cento/00) per ogni episodio contestato;
12. Con riferimento all'art. 8, comma 6, lett. e) del presente contratto, l'utilizzo di bicchieri in plastica non biodegradabile, ove correttamente smaltiti nei rifiuti, sarà sanzionata con l'applicazione di una penalità di Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni episodio contestato;

#### **Art. 11 - Ammortamenti - riconsegna**

L'affittuaria s'impegna a gestire l'azienda in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione aziendale dell'immobile, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere sia ordinario che straordinario in modo da garantire che l'azienda continui ad essere un complesso funzionante.

L'affittuaria provvederà al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed attrezzature facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza.

L'affittuaria alla scadenza del contratto ha l'obbligo di restituire al Comune i beni che componevano l'azienda al momento della stipulazione del contratto e che ancora ne fanno parte al termine dello stesso, nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali nonché tutti i beni annessi dall'affittuaria in

attuazione al dovere di gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione degli impianti, comprese gli elementi e cespiti eventualmente integrati e sostituiti.

Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza, verranno regolate in denaro. Per gli eventuali beni mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, il valore residuo che l'affittuaria dovrà corrispondere all'affittante è pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo. Nel caso l'affittuaria proceda nel corso del contratto e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione/rinnovamento di beni in dotazione che non risultino più usufruibili, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento all'affittuaria del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.

Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati tinteggiati ed effettuata la pulizia straordinaria.

Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 9 o scaduto il termine di durata del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'azienda affittata senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

#### **Art. 12 - Scorte**

L'azienda viene affittata senza alcun genere di scorte e nello stesso stato verrà riconsegnata al termine del contratto.

#### **Art. 13 - Addizioni e migliorie**

L'affittuaria, previo consenso scritto della Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, ne sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in

deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. Nel caso di incremento delle dotazioni e cespiti con nuovi mobili, arredi ed attrezzature apportati dall'affittuaria e previa comunicazione al Comune, è riservato a quest'ultimo di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

Il Comune può in qualsiasi momento, senza che ciò costituisca un obbligo, apportare miglioramenti alle dotazioni aziendali quali mobili macchinari attrezzature ed impianti. Detti miglioramenti devono essere consegnati all'affittuaria con sottoscrizione di verbale di consegna che ad ogni effetto integra il presente atto.

Resta riservata al Comune la facoltà di eseguire in ogni momento gli interventi straordinari urgenti ed inderogabili che si rendessero necessari.

#### **Art. 14 - Avviamento**

Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto di affitto di azienda non rientra nelle norme del Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari e riconoscono pertanto, ogni eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuaria all'atto del rilascio del complesso aziendale.

#### **Art. 15 - Autorizzazioni**

L'Amministrazione comunale titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncia in via temporanea alla medesima per l'intestazione a nome ed a favore della Parte affittuaria per tutta la durata del contratto di affitto; quest'ultima si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di detta autorizzazione alla locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo. Le Parti convengono che

la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato all'effettiva intestazione delle licenza ed autorizzazione amministrativa in capo all'affittuaria.

L'affittuaria dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sul commercio e assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

#### **Art. 16 - Clausola compromissoria**

Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà quello di Trento.

#### **Art. 17 - Tasse**

Essendo il canone soggetto all'imposta sul valore aggiunto si chiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del punto b dell'art. 1 parte II della tariffa allegata al testo unico D.P.R 26 aprile 1986 n. 131.

#### **Art. 18 - Spese**

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di contratto, bollo, quietanza, IVA sono a carico dell'affittuaria.

#### **Art. 19 - Approvazione specifica**

Si approvano espressamente a sensi articolo 1341 e 1342 Codice Civile le clausole e condizioni contenute agli articoli: articolo 1 - *Durata e esercizio attività*; articolo 3 - *Recesso*; articolo 4 – *Canone*; articolo 8 – *Gestione dell'azienda e oneri imposti*; articolo; 9 – *Inscindibilità delle clausole contrattuali, riepilogo delle principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa*; articolo 10 – *Altre Penali*; articolo 13 - *Addizioni e migliorie*.

E richiesto io Segretario Generale, ho ricevuto quest'atto, da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono unitamente all'**allegato A (descrizione beni e inventario)** e **allegato B (attestato prestazione energetica)**.

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza con mezzo meccanico e con nastro indelebile, su n. .... pagine, di cui interamente scritte n. .... pagine e n. .... linee della presente, viene firmato come segue.

COMUNE DI FIEROZZO

(.....)

L'AFFITTUARIA

(.....)

IL SEGRETARIO

(.....)