COMUNE DI FORNACE PROVINCIA DI TRENTO

SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA AI SENSI DELL'ART. 2562 C.C. DEL PUBBLICO ESERCIZIO ALL'INSEGNA "_____" - P.ED. 406 IN P.T. 198 C.C. FORNACE

L'anno duemilaventisei, addì _____ del mese di _____ tra le parti:

1. _____, nato a _____, (TN) il _____il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Fornace (TN), con sede in P.zza Castello n. 1, 38040 Fornace (TN), ed ivi domiciliata per la carica ai fini del presente atto.

2. _____, nat__ a _____ _____ (__) il __ ____ ____ residente in _____ _____ (__) Via _____ n. ___ c.f. _____il/la quale interviene nel presente atto in nome e per conto proprio, quale titolare dell'impresa _____ denominata '_____' con sede in _____ _____ (__) Via _____ n. __ c.f. _____ – p.i. _____ iscritta alla CCIAA di _____ al n. REA _____ e presso la sede dell'impresa domicialiat__, che nel prosieguo verrà denominato "affittuario";

Premesso:

che il Comune di Fornace è proprietario dell'azienda commerciale all'insegna "_____" in p.ed 406 sub 2 C.C. Fornace (TN);

- che in base alla deliberazione della Giunta comunale n. ____ di data _____.2026 il comune di Fornace ha indetto la procedura di gara dell'asta pubblica finalizzata all'affitto dell'azienda commerciale ad uso attività esercizio di somministrazione alimenti e bevande dei predetti locali per un canone annuale a base d'asta pari ad euro 6.600,00 (importo al netto

delle imposte dovute per legge), oltre all'IVA di legge, approvando in allegato il bando di asta pubblica con lo schema del presente contratto;

-con determinazione del Segretario comunale n _____del _____, sulla base del verbale di gara dd. _____ della seduta pubblica del _____ si è aggiudicata in via definitiva la suddetta asta pubblica a con un'offerta di un canone annuale pari ad euro _____(importo al netto delle imposte dovute per legge) alla ditta _____

- che i requisiti dichiarati in sede di gara dall'aggiudicatario sono stati verificati con esito favorevole; ----------

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFITTO D'AZIENDA

Il Comune di Fornace affitta, in regime di affitto d'azienda ai sensi dell'art. 2562 del Codice Civile, a _____(di seguito "affittuario") che accetta, il pubblico esercizio all'insegna "_____", costituito in un'azienda commerciale di proprietà comunale (di seguito "azienda"), sita in p.ed. 406, sub 2. in C.C. Fornace.

Oggetto del presente contratto di affitto è, in particolare, l'intera azienda commerciale, all'insegna "_____" , in cui esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico tipologia A2 sotto tipologia "*pasti veloc*i" e di tipologia B1 con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, completa di bancone bar.

L'affittuario dichiara sin da ora di aver avuto modo di conoscere, sia la consistenza che lo stato di efficienza della azienda nel suo complesso, comprensiva delle relative dotazioni, di averla trovata esente da vizi che ne

compromettano o diminuiscano l'idoneità per l'uso pattuito, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

Il fabbricato è 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 dall'ing. Nicola Tait di data 27.10.2026 – codice certificato AA01751-97, allegato al presente contratto *(all.)*. La validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6, comma 5 della Legge 03.08.2013, n. 90 s.m.i., 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.

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'affittuario il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

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

ART. 2 - DURATA DELL'AFFITTO D'AZIENDA

La durata del contratto di affitto d'azienda è fissata **in n. 3 (tre) anni,** a partire dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il Comune si riserva la facoltà di prorogare, a suo insindacabile giudizio e dietro espressa richiesta dell'affittuario, da comunicarsi tramite raccomandata a.r. o pec con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza naturale del contratto, la durata del contratto per un periodo massimo **di**

ulteriori n. 3 (tre) anni alle medesime condizioni, previo atto scritto stipulato tra le parti.

Alla scadenza del contratto o alla data di risoluzione anticipata dello stesso per qualsiasi causa intervenuta, l'affittuario dovrà provvedere a restituire al Comune di Fornace, l'azienda con tutti i suoi beni, alle stesse condizioni in cui gli sono state consegnate, secondo le modalità indicate al successivo art. 12, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, e senza che l'affittuario possa vantare alcun diritto di prelazione, indennizzo e/o compenso a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo.

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

ART. 3 - RECESSO

L'affittuario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto rispetto alla naturale scadenza, per cause motivate e con un preavviso di almeno n. 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo pec.

In caso di recesso l'azienda dovrà essere riconsegnata al Comune con apposito verbale da sottoscriversi in contraddittorio tra le Parti, previa corresponsione del canone annuale che fosse ancora dovuto dall'affittuario per l'anno in cui scadono i sei mesi di preavviso e dietro pagamento di una penale fissa pari al 10% del canone annuo di affitto.

Il Comune si riserva di procedere, a suo insindacabile giudizio, alla revoca

anticipata del contratto per ragioni di interesse pubblico o per altri giustificati motivi non compatibili con gli usi concessi, nel rispetto del termine di preavviso di n. 3 (tre) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo pec e senza che l'affittuario possa opporsi, vantare titoli, indennità e/o risarcimento di sorta.

ART. 4 - CANONE DI AFFITTO

A seguito dell'esperimento della procedura di gara, il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua in Euro …….. (Euro …….) più IVA ai sensi di legge.

Il canone deve essere corrisposto in due rate di eguale importo, con scadenza rispettivamente al 30 giugno ed al 31 ottobre di ogni anno di affittanza dell'azienda.

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

Il canone è assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri ad esclusivo carico dell'affittuario.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuario di qualunque natura o specie. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456.

ART. 5 – PERIODI ED ORARI DI APERTURA

L’affitturio è tenuto a garantire l’apertura dell’esercizio, nel rispetto degli orari previsti dalla L.P. 9/2000 e dal relativo regolamento di esecuzione, tutti i giorni della settimana (salvo turno di chiusura per riposo settimanale), per un periodo di almeno dieci mesi all’anno. L’apertura non può avvenire prima delle ore 06.00 e la chiusura non può avvenire dopo le ore 01.00. In orario serale e notturno le attività che si svolgono nell'esercizio devono rispettare le normative vigenti in materia di tutela della quiete pubblica e privata. L’affittuario adotterà tutti quei provvedimenti e quelle precauzioni utili a impedire la frequentazione del bar da parte di clientela che nello stesso metta in atto comportamenti vietati dalla legge, attivandosi immediatamente, se del caso, con la Pubblica Autorità. L’inerzia dell’affittuario o il ripetersi di tali comportamenti, comportano la risoluzione del contratto, come indicato al successivo art. 18 del presente atto.

ART. 6 – GESTIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO

In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. l’affittuario è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "_____", con assunzione di ogni rischio operativo ad essa connesso, assumendosi a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti alla gestione dell’azienda.

L'affittuario dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi di cui al presente contratto, con divieto assoluto di mutamento dell’attuale destinazione, di sub-affitto, di cessione anche parziale ed anche a titolo gratuito, o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

E’ vietata altresì la cessione a terzi del presente contratto, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

ART. 7 – AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1. 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 dell’affittuario per tutta la durata del contratto di affitto.

2. Le Parti convengono che la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionata all'effettiva intestazione dell’autorizzazione amministrativa in capo all'affittuario, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

3. A tal fine, l’affittuario dovrà, a propria cura e spese, presentare al Comune di Fornace, tramite lo sportello SUAP, la segnalazione telematica certificata di inizio attività per la somministrazione di alimenti e bevande in subingresso, nonché ogni altro adempimento previsto dalla legge per l’esercizio dell’attività; alla scadenza del contratto di affitto l’affittuario si impegna a presentare domanda di cessazione dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande tramite lo sportello SUAP in modo da consentire al Comune la reintestazione a proprio nome di detta autorizzazione.

E’ altresì onere dell’affittuario acquisire tutte le ulteriori eventuali autorizzazioni e/o titoli abilitativi e/o sanitari necessari per lo svolgimento dell’attività.

L’affittuario 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 tutta

la durata del contratto.

ART. 8 - VERBALE DI CONSEGNA E RICONSEGNA

All'atto della consegna dell'azienda all'affittuario e in contraddittorio tra le parti, si provvederà alla redazione di apposito verbale, al quale sarà allegato l'inventario iniziale degli arredi e delle attrezzature.

Analogo verbale sarà redatto entro i trenta giorni successivi alla scadenza del contratto, unitamente all'inventario finale.

ART. 9 – OBBLIGHI GENERALI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario si impegna a gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione dell'azienda, per tutto il periodo di affittanza nonché ad utilizzarla e mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, garantendo un servizio al pubblico accurato nel rispetto delle regole dell'arte applicabili all'attività in oggetto, sia nell'attività di somministrazione che nel servizio al pubblico, che dovrà essere effettuato da personale formato professionalmente.

L'affittuario assume l'onere della custodia e vigilanza dell'azienda affittata, anche durante i periodi di chiusura, impedendo – a titolo esemplificativo e non esaustivo manomissioni, danneggiamenti, asportazioni ecc., e, in generale, il controllo sul regolare utilizzo.

L'affittuario si impegna ad intestarsi i contratti di somministrazione di energia, acqua, depurazione e fognatura, utenza telefonica e rifiuti e dovrà provvedere, a sua cura e spese, alle volture iniziali e finali (solo alla riconsegna dell'azienda) dei relativi contratti presso le aziende di erogazione.

L'affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto e scrupolosa osservanza della norme igienico – sanitarie, di pubblica sicurezza, di igiene alimentare nonché di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali a titolo

esemplificativo 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.

L'affittuario 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 del personale dipendente.

L'affittuario si impegna ad osservare tutte 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. A tal fine l'affittuario 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.

Il mancato assolvimento da parte dell'affittuario degli oneri previdenziali ed assicurativi, così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza e di pubblica sicurezza comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ART. 10– OBBLIGHI SPECIFICI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario dovrà provvedere a propria integrale cura e spese ai seguenti obblighi:

- DIVIETO DI APPARECCHI CON VINCITE IN DENARO: è fatto divieto all'affittuario di installare apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo.

ART. 11 – VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il Comune di Fornace si riserva di verificare, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, lo stato di manutenzione dei locali affittati e il rispetto degli obblighi previsti dal presente contratto in capo all'affittuario.

Qualora l'Amministrazione comunale accerti l'eventuale inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari, addebitando le spese e gli oneri all'affittuario, con facoltà di rivalersi sulla cauzione definitiva sino alla concorrenza degli importi dovuti, fatto salva in ogni caso la facoltà di risoluzione del contratto e il diritto al risarcimento dei danni.

ART. 12– ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E RICONSEGNA DELL'AZIENDA

L'affittuario è tenuto a gestire l'azienda nel suo complesso, in modo da conservare l'efficienza e l'organizzazione aziendale dei locali, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario in modo da garantire che l'azienda continui ad essere un complesso funzionante.

L'affittuario è tenuto in particolare a garantire, a propria cura e spese, gli interventi di ordinaria manutenzione e le riparazioni di piccola manutenzione dei locali, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature.

Alla scadenza del contratto l'affittuario dovrà restituire al Comune i locali e i beni che compongono l'azienda nelle medesime condizioni di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel corso del periodo di affittanza, qualora i beni mobili facenti parte dell'azienda come da inventario, subissero danneggiamenti o siano da

sostituire per altre cause, l'affittuario si impegna a segnalarlo tempestivamente al Comune.

E' ad esclusivo carico dell'affittuario la dotazione di beni di facile consumo non inventariabili che si rendano necessari per la gestione dell'azienda che alla scadenza del contratto resteranno di proprietà dell'affittuario.

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere riconsegnati tinteggiati e deve essere effettuata la pulizia straordinaria.

ART. 13 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il Comune potrà provvedere in qualsiasi momento, a propria cura e spese, alla manutenzione straordinaria dell'azienda, senza che l'affittuario possa opporsi o vantare titolo ad indennizzi e/o risarcimenti.

L'affittuario segnalerà tempestivamente al Comune eventuali necessità di intervento di manutenzione straordinaria a carico dell'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva il diritto di rivalersi sull'affittuario per le spese conseguenti a riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione o causate dall'uso improprio dell'immobile da parte dell'affittuario stesso, dei suoi dipendenti, preposti e di terzi.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di autorizzare preventivamente l'affittuario ad eseguire direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria, con rimborso della spesa sostenuta purché preventivamente approvata dal Comune nella misura che sarà ritenuta congrua.

Resta in ogni caso riservata al Comune la facoltà di eseguire in ogni momento gli interventi straordinari urgenti ed inderogabili che si rendessero necessari. I lavori di manutenzione straordinaria programmata di norma sono da eseguirsi

al termine del periodo stagionale.

ART. 14 - ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il Comune può in qualsiasi momento, senza che ciò costituisca un obbligo, apportare addizioni/miglioramenti alla struttura e alle dotazioni aziendali senza che l'affittuario possa opporsi e/o vantare titolo ad indennizzi e/o risarcimenti di sorta. Detti miglioramenti saranno consegnati all'affittuario con sottoscrizione di verbale di consegna che ad ogni effetto integra il presente atto.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di autorizzare preventivamente l'affittuario ad eseguire direttamente le addizioni e migliorie che dovranno essere previamente concordate, con rimborso della spesa da quest'ultimo sostenuta nella misura ritenuta congrua dal Comune stesso.

Il Comune potrà richiedere in ogni momento la messa in ripristino a spese dell'affittuario qualora le addizioni e migliorie abbiano avuto luogo senza il predetto consenso scritto e senza che l'affittuario possa vantare alcun titolo a rimborsi o indennità di sorta.

ART. 15-CAUZIONE DEFINITIVA

1. L'affittuario è tenuto, prima della sottoscrizione del contratto, con le modalità previste dall'avviso d'asta, alla costituzione di una cauzione definitiva in favore del Comune di Fornace per l'importo pari ad Euro _____,00 (euro _____/00), a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti, dell'eventuale risarcimento dei danni nonché del rimborso delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile all'affittuario a causa di inadempimento, cattiva gestione o risoluzione del contratto di cui al

successivo art. 18. Resta salvo per l'Amministrazione, la facoltà di esperire ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione dovrà essere prontamente reintegrata qualora l'Amministrazione comunale si sia avvalsa del diritto di utilizzo in tutto o in parte.

La mancata costituzione della cauzione o il suo mancato reintegro determina la decadenza dell'affitto e la risoluzione di diritto del contratto.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, a seguito anche dell'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio riguardante 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.

ART. 16 – POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuario si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore della locatrice. L'affittuario 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 200.000,00.- (Euro duecentomila/00) per quanto riguarda il fabbricato;

b) derivanti dalle cause di cui alla lettera a) o a qualsiasi altra causa, con polizza primo rischio assoluto per un valore di Euro 30.000,00.- (Euro

trentamila/00) per quanto riguarda il contenuto;

c) inerenti la Responsabilità civile contro terzi on massimale unico per sinistro non inferiore ad Euro pari ad Euro 2.000.000,00.- (Euro duemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, comprensivo dei danni provocati da dipendenti, collaboratori, clienti, fornitori o da cose in custodia, con totale esonero dell'Amministrazione comunale da ogni responsabilità civile verso terzi e considerando l'Amministrazione stessa quale terza a tutti gli effetti.

Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione comunale, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

L'affituario si impegna a segnalare tempestivamente il verificarsi di fatti illeciti all'interno dell'azienda e/o a danni alla stessa, o comunque fatti rilevanti che possano interessare l'Amministrazione Comunale.

ART. 17– ESONERO DI RESPONSABILITÀ

L'affittuario esonera espressamente il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto.

L'affittuario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare a persone e/o cose da fatto doloso e colposo dell'affittuario, dei propri dipendenti/collaboratori e/o di terze persone.

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

L'affittuario 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 lo stesso porrà in essere in esecuzione del presente contratto.

ART. 18 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi, da considerarsi quali obblighi rilevanti ed essenziali per l'affittuario:

a) grave inosservanza della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, di pubblica sicurezza e in materia previdenziale e assicurativa;

b) mancata stipula della cauzione definitiva di cui all'art. 15 e mancato reintegro della stessa ove richiesto;

c) mancata produzione delle polizze assicurative di cui all'art. 16 o rinnovo delle stesse;

d) mancata intestazione dell'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande;

e) mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto;

f) perdita dei requisiti necessari per l'assegnazione dell'affitto dell'azienda e/o l'espletamento delle attività ad essa correlate;

g) violazione dei divieti di mutamento di destinazione dell'azienda, di subaffitto, di

cessione (anche parziale ed anche a titolo gratuito), di cessione del contratto;

h) ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del

mancato rispetto dei periodi ed orari di apertura di cui al precedente art. 5;

i) violazione degli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Fornace di cui all'art. 24 del presente contratto.

A tal fine, l'Amministrazione comunale provvederà a contestare all'affittuario l'inadempimento mediante diffida trasmessa via raccomandata A/R o PEC, con contestuale fissazione di un congruo termine entro cui provvedere all'adempimento.

In difetto di osservanza del termine indicato, il Comune provvederà a risolvere di diritto del contratto, disponendo i termini di riconsegna dell'immobile e fatta salva ogni ulteriore richiesta di risarcimento dei danni.

Resta salva la facoltà del Comune di risolvere il presente contratto in tutti i casi di accertato grave inadempimento da parte dell'affittuario delle obbligazioni previste a suo carico ai sensi dell'art. 1453 c.c.., fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito e l'obbligo da parte dell'affittuario dell'immediata riconsegna dell'immobile.

In caso di risoluzione del contratto, il Comune potrà disporre l'incameramento della cauzione definitiva fino alla concorrenza delle spese, dei danni e degli indennizzi dovuti dall'affittuario.

ART. 19– ELEZIONE DI DOMICILIO

L'affittuario elegge, per ogni effetto del presente contratto, domicilio presso il Municipio del Comune di Fornace, Piazza Castello n. 1. Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Comune solo per il tempo successivo alla sua comunicazione scritta.

ART. 20 - AVVIAMENTO

L'affituario riconosce espressamente che il presente contratto di affitto di

azienda non rientra nelle norme del Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari e dichiara pertanto, ogni eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuario stesso all'atto del rilascio del complesso aziendale.

ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto e le imposte di bollo e di registro sono ad esclusivo carico dell'affittuario.

Il presente contratto è altresì soggetto a 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, trattandosi di atto con canone soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

ART. 22 – MODICHE

Qualunque aggiunta e/o modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto e sottoscritto dalle Parti.

ART. 23 – CONTROVERSIE

Le Parti si impegnano a risolvere in via bonaria le eventuali controversie che dovessero insorgere tra loro in merito alla stipulazione, esecuzione, interpretazione e risoluzione del presente contratto. In caso di esito negativo del suddetto tentativo di risoluzione bonaria, le relative controversie saranno devolute in via esclusiva alla competenza del Foro di Trento, con esclusione del ricorso ad arbitrato.

ART. 24 – CODICE DI COMPORTAMENTO

L'affittuario si impegna - ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D.P.R. 62/2013 e ss.mm.im.,*"Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.*

165” - ad osservare e far osservare ai propri collaboratori, a qualsiasi titolo, gli obblighi di condotta previsti dal suddetto Regolamento nonché quanto previsto dal vigente Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Fornace, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 02.12.2014, e aggiornato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 03.01.2023 rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale al seguente link: https://www.comune.fornace.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Disposizioni-generali/Atti-generali/Codice-disciplinare-e-codice-di-condotta/Aggiornamento-del-Codice-di-Comportamento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per l’Affittuario Per il Comune

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Codice Civile si intendono specificatamente approvate le condizioni previste nei seguenti articoli: *3 (diritto di recesso), 4 (canonen di affitto), 5 (Periodi ed orari di apertura), 6 (gestione del pubblico esercizio) 11 (verifiche ed ispezioni), 12 (Oneri di manutenzione ordinaria e riconsegna dell’azienda), 13 (Manutenzione straordinaria) 14 (migliorie e addizioni), 15 (cauzione definitiva), 16 (polizze assicurative) 17 (esonero di responsabilità) 18 (risoluzione del contratto), 20 (avviamento) 21 (spese contrattuali e oneri fiscali), 22 (modifiche), 23 (controversie), 24 (codice di comportamento).*

Per espressa accettazione

Per l’Affittuario Per il Comune