

## **CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI RELATIVO ALLA CESSIONE IN AFFITTO DEI LOCALI RELATIVI AL RAMO D'AZIENDA ALL'INSEGNA "BAR CAFFE' CASINO'"**

### **1) OGGETTO DELLA CESSIONE IN AFFITTO E CARATTERISTICHE TECNICHE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI DISPONIBILI**

Oggetto della cessione in affitto è il ramo di azienda corrente in Arco (provincia di Trento), Viale Magnolie n. 9, contraddistinto con l'insegna "BAR CAFFE' CASINO'", avente ad oggetto l'attività di bar, in virtù della segnalazione certificata di inizio attività - esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande pervenuta al Comune di Arco in data 12 maggio 2014.

Nel ramo di azienda sono ricompresi:

- l'attrezzatura, l'arredamento e gli impianti, che ne formano le normali dotazioni e che risultano meglio identificati nell'elenco già allegato allo schema di contratto di affitto di azienda;
- la disponibilità dei locali in cui è esercitata l'attività d'impresa ubicati in Arco (provincia di Trento), Viale Magnolie n. 9, nel palazzo del Casinò, aventi una superficie utile complessiva di mq. 343,55 + 127 di veranda esterna circa, meglio identificati nelle planimetrie già allegate allo schema di contratto di affitto di ramo d'azienda.

A.M.S.A. S.r.l. si riserva la facoltà di procedere a modeste riduzioni delle superfici dei locali sopra indicate, qualora sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico e gestionale.

A.M.S.A. S.r.l. si impegna ad applicare all'aggiudicatario uno sconto del 50% sulle tariffe di listino relative all'affitto delle sale del palazzo del Casinò e della cucina al piano interrato. Tali spazi, esclusi dall'oggetto del presente accordo, potranno essere affittati dall'aggiudicatario per l'effettuazione di singoli eventi, previa prenotazione e ferma la disponibilità nei giorni e nelle ore richiesti.

### **2) DESTINAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE**

I locali completamente ristrutturati sono concessi in affitto per essere destinati al solo uso commerciale di bar-caffetteria, pasticceria e pubblico esercizio.

E' fatto assoluto divieto all'aggiudicatario di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, anche solo in parte, o di mutare anche solo temporaneamente le distribuzioni planimetriche concordate con la locatrice ovvero le modalità di svolgimento dell'attività, a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le vigenti norme igienico-sanitarie. In particolare, l'aggiudicatario non potrà svolgere attività che siano in

contrasto con le disposizioni d'ordine pubblico o con il buon costume, in particolare attività che possano essere di pregiudizio al decoro del locale e della città, e ciò a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Nei locali è fatto divieto di attività di discoteca, night-club e simili ex art. 68 TULPS, fermo restando che sono consentiti intrattenimenti musicali correlati all'attività principale oggetto del contratto. Detti intrattenimenti musicali, in ragione dell'ubicazione dei locali oggetto di affitto nei pressi del centro storico di Arco, non si potranno protrarre oltre gli orari stabiliti dal vigente Regolamento comunale.

Risulta altresì vietata, all'interno dei locali, l'installazione di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro (videopoker; slot machines e similari). L'installazione di cartellonistica, anche pubblicitaria, dovrà essere espressamente autorizzata da A.M.S.A. S.r.l. in forma scritta.

L'affittuario prende atto che nel corso dell'anno, all'interno del palazzo del Casinò e nelle sale adiacenti al bar (salone delle feste), A.M.S.A. S.r.l. potrebbe provvedere ad organizzare e gestire manifestazioni ed eventi, così come si dichiara a conoscenza del fatto che l'accesso al salone delle feste avviene tramite l'area dove si trova il bar.

A tale riguardo l'affittuario si impegna a garantire che, per tutta la durata del contratto di affitto, i locali concessi in godimento (ivi compresi i bagni in ingresso) e la relativa azienda siano sempre in esercizio durante tutte le suddette manifestazioni all'interno delle sale del palazzo del Casinò.

Al riguardo le parti convengono che A.M.S.A. Srl, entro il 15/01 di ciascuna annualità di affittanza, comunicherà per iscritto all'affittuaria il calendario degli eventi già programmati che si terranno durante l'anno, così da consentire a quest'ultima di organizzare al meglio la propria attività ed i periodi di eventuale chiusura, anche per ferie. Tali periodi dovranno essere comunicati sempre per iscritto ad A.M.S.A. entro il 31/01 di ciascun anno, onde permettere a quest'ultima l'organizzazione di ulteriori eventi minori per i quali è comunque richiesta l'apertura del bar.

Al fine di consentire ad A.M.S.A. di svolgere le attività preparatorie e di allestimento degli eventi, l'affittuaria dovrà tollerare il passaggio dagli spazi concessi in affitto di carrelli elevatori ovvero di addetti per il trasporto delle merci all'interno delle sale.

Parimenti, durante lo svolgersi delle manifestazioni e degli eventi l'aggiudicatario dovrà consentire a che le porte presenti tra il salone delle feste ed il bar siano mantenute sempre aperte per ragioni di sicurezza, in quanto previsto dal piano antincendio e di evacuazione dell'edificio.

Nel caso in cui la condotta dell'affittuaria, in violazione delle disposizioni sopra previste, dovesse essere di intralcio ovvero dovesse compromettere il regolare svolgimento degli eventi organizzati da A.M.S.A., quest'ultima potrà ritenere risolto il contratto ex art. 1456 c.c. per grave inadempimento dell'affittuaria, con obbligo per quest'ultima di risarcire tutti i relativi danni.

L'uso da parte dell'aggiudicatario resta limitato esclusivamente agli spazi espressamente individuati dalle planimetrie allegate allo schema di contratto.

Trattandosi di contratto soggetto, quanto all'individuazione del contraente, alle regole dell'evidenza pubblica, è fatto assolutamente divieto di procedere al subaffitto, sia totale che parziale, anche gratuito dei locali facenti parte del ramo d'azienda affittato, così come resta vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

La voltura e/o il rilascio delle concessioni, dei nulla osta, delle licenze e delle autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività di bar-caffetteria e pubblico esercizio, ed in particolare delle autorizzazioni sanitarie dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese nei confronti di A.M.S.A. S.r.l. a qualsiasi titolo per eventuali interventi di sostituzione, manutenzione, adeguamento tecnico, igienico e sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'utilizzo convenuto in contratto.

In relazione a ciò l'affittuario manleva sin d'ora la società locatrice da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.

Tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione di lavori interni, allestimenti del ramo d'azienda, eventuali interventi o lavori di adeguamento da eseguirsi sull'immobile per l'ottenimento delle autorizzazioni e non previsti nello schema di contratto o nel capitolato speciale d'onere saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si impegna a rispettare la destinazione urbanistica dell'immobile affittato, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente.

### **3) DURATA E DECORRENZA DEL TERMINE INIZIALE DELL'AFFITTO**

Il contratto di affitto ha la durata di anni 6 (sei), decorrente dalla stipula del contratto in forma notarile.

Al termine di detta scadenza, ed in mancanza di disdetta scritta proveniente da una delle parti a mezzo racc. a/r ovvero Pec almeno un anno prima della suddetta scadenza, il contratto di affitto di ramo

d'azienda si rinnoverà a termine fisso per ulteriori anni 4 (quattro).

Spirato quest'ultimo termine, il contratto di affitto cesserà definitivamente ed automaticamente di produrre i propri effetti senza bisogno di disdetta alcuna.

L'affittuaria ha facoltà di recedere liberamente dal contratto di affitto, fatto salvo l'onere di comunicare tale sua intenzione ad A.M.S.A. con un preavviso minimo di mesi 9 (nove). In mancanza, l'affittuaria sarà tenuta a riconoscere ad A.M.S.A. l'indennità sostitutiva del mancato preavviso, nella misura dovuta per legge.

La consegna del ramo d'azienda potrà avvenire, per decisione di A.M.S.A. S.r.l., anche prima della stipula del contratto di affitto di azienda.

All'aggiudicatario non spetterà alcun diritto di prelazione in ipotesi di vendita dell'immobile facente parte del ramo d'azienda concessa in affitto né, al termine dell'affitto, alcun diritto di prelazione in ipotesi di indizione di una nuova gara.

Parimenti l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto ad indennizzi e/o danni per l'eventuale incremento dell'avviamento apportato per tutto il corso dell'affittanza.

#### **4) DETERMINAZIONE DEL CANONE DELL'AFFITTO - PAGAMENTO DEL CANONE E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il canone annuo di affitto, comprensivo dell'uso dell'immobile, delle attrezzature e degli arredi/impianti, sarà quello risultante dall'offerta dell'aggiudicatario in aumento rispetto al valore quello base fissato dalla stazione appaltante in Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00) maggiorato dell'I.V.A. di legge, se dovuta.

Il canone verrà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto, senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice I.S.T.A.T. verificatosi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 (dodici) rate anticipate di pari importo, oltre I.V.A. nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il quinto giorno di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo di RID bancario su conto corrente appositamente indicato dalla locatrice.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'aggiudicatario di qualunque natura o specie.

Il canone di affitto non comprende i costi relativi alle utenze, ai servizi quali energia elettrica, fonia, conferimento rifiuti, tasse e imposte relative alla gestione, che l'aggiudicatario dovrà corrispondere

direttamente agli enti preposti ovvero ai soggetti erogatori dei servizi.

Per quanto riguarda l'acqua ed il gas metano/energia elettrica per riscaldamento e raffrescamento, i relativi consumi sono forfettariamente quantificati, quanto all'acqua, in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), oltre ad IVA, all'anno, e quanto al riscaldamento/raffrescamento, in Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero), oltre ad IVA, all'anno.

I costi annuali dell'acqua e del riscaldamento/raffrescamento saranno fatturati da A.MS.A. Srl e dovranno essere corrisposti entro il 31 dicembre di ciascun anno.

Tali costi forfettari saranno aggiornati annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto, senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice I.S.T.A.T. verificatosi nell'anno precedente.

## **5) OPERE RELATIVE ALL'IMMOBILE AFFITTATO E RESPONSABILITA'**

Salvo quanto previsto all'art. 2 e all'art. 4.4. dello Schema di contratto, l'aggiudicatario resta autorizzato ad eseguire all'interno dei locali - a propria cura e spese e con i titoli rilasciati dall'Amministrazione comunale per quanto di competenza - le opere di finitura ed adattamento che riterrà utili e necessarie per arredare ed attrezzare l'immobile, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività di bar-caffetteria, pasticceria e pubblico esercizio, senza che ciò peraltro possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta.

Per le opere realizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, resta convenuto che alla cessazione dell'affitto la locatrice potrà ritenere le opere e/o gli impianti senza dover corrispondere alcunché all'affittuaria a titolo di danno e/o indennizzo ovvero pretendere la rimessa in pristino dei locali.

L'aggiudicatario si costituirà custode del ramo di azienda affittato e come tale responsabile ex art. 2051 c.c., sia verso la locatrice che verso i terzi, di ogni abuso o danno cagionato a causa della trascuratezza nell'uso del ramo di azienda affittato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, gas, etc. nonché responsabile per i danni subiti da terzi all'interno dei locali facenti parte del ramo di azienda concesso in affitto.

## **6) PATTI RELATIVI ALLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO**

La conduzione dell'esercizio dovrà essere conforme alle attività autorizzate e pertanto limitarsi alla somministrazione di alimenti e bevande con licenza di pubblico esercizio.

L'esercizio dovrà disporre di un documento di valutazione dei rischi igienici ai sensi della normativa HACCP.

L'aggiudicatario dovrà osservare le disposizioni stabilite dal Comune di Arco per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli eventuali oli ed i grassi di frittura dovranno essere smaltiti attraverso una ditta autorizzata e dovrà essere conservata la documentazione dell'avvenuto smaltimento.

Dovrà essere assicurata, da parte dell'aggiudicatario ed a sue spese, un trattamento almeno annuale di derattizzazione.

L'aggiudicatario assume l'obbligo di gestire direttamente il ramo d'azienda, senza mutarne l'attività, e di non cederne ad altri la conduzione per nessun motivo, in modo da evitare la violazione delle regole adottate in fase di selezione del contraente.

L'aggiudicatario si fa carico di assumere soltanto personale provvisto di adeguata qualificazione professionale e regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal C.C.N.L., in possesso delle necessarie autorizzazioni sanitarie. L'eventuale inosservanza degli obblighi contributivi ai fini previdenziali ed assistenziali da parte dell'aggiudicatario potrà comportare la risoluzione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Analogamente l'aggiudicatario dovrà rispettare la normativa di volta in volta vigente sulla sicurezza alimentare.

A.M.S.A. S.r.l. potrà effettuare, in qualunque momento, verifiche sul rispetto degli impegni previsti dal presente Capitolato e sul buon andamento del servizio, richiedendo ogni documentazione utile.

Anche in deroga a quanto previsto dall'art. 2561, comma 2° c.c., richiamato dall'art. 2562, si precisa che il logorio dei beni, oggetto dell'affittanza ed il conseguente obbligo di conservazione della loro efficienza, farà carico alla locatrice, in quanto di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone d'affitto. Conseguentemente, le quote di ammortamento dei beni oggetto dell'affitto costituiranno componenti negative del reddito di esercizio di A.M.S.A. S.r.l.

## **7) OBBLIGHI ACCESSORI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico dell'aggiudicatario tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, come quelle da eseguirsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi ed alla pavimentazione, cui dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi all'affittuaria in caso d'inadempienza di quest'ultima, con diritto della locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, a mezzo raccomandata a.r.

Riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario restano a

carico della locatrice, purché l'affittuaria possa dimostrare che il danneggiamento ovvero il vizio non siano dipesi da una sua condotta negligente o imperita nell'utilizzo di macchinari e attrezzature ovvero da una mancata assunzione di costanti interventi di manutenzione e/o revisione ordinaria, che per contratto restano a suo carico.

Qualora nel corso del rapporto di affitto fosse necessario procedere a riparazioni urgenti, non differibili al termine dell'affitto, le stesse dovranno essere eseguite dalla locatrice in modo ed in tempi tali da cagionare il minor incomodo all'aggiudicatario, escluso sin d'ora in ogni caso il diritto di quest'ultimo a pretendere risarcimenti, indennizzi o riduzioni del canone per il mancato godimento anche temporaneo dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere comunque alla manutenzione ordinaria degli impianti, per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento di adeguamento funzionale all'attività da svolgersi, anche in relazione ad obblighi di legge imposti da disposizioni entrate in vigore successivamente alla stipula del contratto.

L'aggiudicatario dovrà altresì assicurare la pulizia, la manutenzione ed in via generale l'esecuzione a propria cura e spese di tutte le opere da effettuare all'interno degli spazi riservati all'affittuaria.

L'aggiudicatario si impegna alla quotidiana pulizia, se occorre anche più volte al giorno, a seconda dell'affluenza delle persone e degli eventi e/o manifestazioni in essere, tanto del bagno posto al piano terra dell'immobile "Palazzo del Casinò" (rientrante fra i locali oggetto del presente contratto), quanto dei bagni posti nel piano interrato (non rientranti fra i locali oggetto del presente contratto).

## **8) GARANZIA FIDEIUSSORIA**

A garanzia del corretto e del tempestivo pagamento del canone, delle spese e degli oneri posti a carico dell'affittuaria nonché del rispetto di ogni altro impegno assunto in base al presente contratto, l'affittuaria dovrà consegnare alla locatrice, entro 30 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito per l'importo pari ad un'annualità del canone proposto in sede di offerta economica, oltre I.v.a. nei termini e alle condizioni meglio previste nello schema di contratto.

## **9) COPERTURE ASSICURATIVE**

Prima della stipula del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario si impegna a concludere a proprie spese, con primaria Compagnia di assicurazione, adeguata polizza contro il rischio incendio ed r.c. a terzi, da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza dell'affitto e vincolata a favore della locatrice.

La polizza dovrà prevedere una copertura per congrui ed adeguati massimali, identificati nello specifico dallo schema di contratto di affitto di ramo d'azienda.

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia di rivalsa nei confronti dell'affittante ex art. 1916 cc., nell'ipotesi in cui ciò dovesse comportare un danno all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà assicurare, a propria cura e spese, il ramo di azienda e tutto quanto contenuto nell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, l'assicurazione contro il rischio di furto degli impianti, degli arredi e delle attrezzature fino all'importo determinato dall'affittante e vincolata a favore di quest'ultimo.

L'affittuaria, in ordine alle suddette polizze assicurative, dovrà inoltre produrre, nel corso della durata della concessione, quietanza di pagamento dei relativi premi annuali in corrispondenza delle loro scadenze.

Gli eventuali rischi non coperti dalle polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, resteranno definitivamente a carico esclusivo della affittuaria.

## **10) RICONSEGNA DEL RAMO AZIENDALE**

Alla scadenza del contratto ovvero in ogni sua ipotesi di risoluzione anticipata, l'affittuaria sarà tenuta all'immediata riconsegna del ramo d'azienda.

A tal fine sarà redatto e sottoscritto apposito verbale, con la verifica della consistenza d'inventario presente alla data della riconsegna.

Eventuali mancanze saranno regolate sulla base del valore corrente e di mercato dei singoli cespiti facenti parte del compendio aziendale.

Le attrezzature e l'arredamento acquisiti dall'affittuaria in corso di contratto dovranno essere prontamente ritirati da quest'ultima, diversamente rimarranno acquisiti gratuitamente all'azienda.

Non trovando applicazione l'art. 2560 c.c. all'affitto di azienda, eventuali esposizioni debitorie verso terzi maturate dall'affittuaria non comporteranno alcuna responsabilità a carico di A.M.S.A., così come eventuali rapporti di credito verso terzi continueranno ad essere a beneficio esclusivo dell'affittuaria.

Parimenti A.M.S.A. non subentrerà in alcun rapporto contrattuale costituito con soggetti terzi dall'affittuaria e non esaurito alla data di scadenza del contratto di affitto, escludendo le parti l'applicazione dell'art. 2558 c.c.

L'affittuaria, alla data di scadenza del termine di durata naturale del contratto ovvero in caso di sua anticipata risoluzione, si impegna a sciogliere tutti i rapporti di lavoro in corso nonché ad estinguere ogni

debito retributivo e contributivo già maturato e relativo a personale dipendente assunto in costanza di affitto.

In caso di accertata inadempienza a siffatti obblighi, A.M.S.A. avrà diritto alla rifusione di tutte le somme eventualmente pagate in qualità di debitrice solidale ex art. 2112 c.c. nonché al risarcimento di tutti i conseguenti danni.

A salvaguardia del proprio diritto alla ripetizione di quanto versato a terzi, A.M.S.A. sarà altresì autorizzata ad escutere la fideiussione bancaria, a copertura di eventuali somme dovute a terzi per le ragioni sopra evidenziate.

Il ramo d'azienda dovrà essere restituito senza scorte di magazzino, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

#### **11) SPESE**

Le spese e le imposte dovute in conseguenza della stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda, il compenso notarile nonché tutte le altre accessorie saranno a carico dell'aggiudicatario.