

Allegato E

COMUNE DI TENNO

PROVINCIA DI TRENTO

N. _____ Rep.

CONTRATTO PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA COMMERCIALE COSTITUITA DAL PUBBLICO

ESERCIZIO BAR ALL'INSEGNA "CHIOSCO AL LAGO" IN TENNO

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____ ad

ore _____ nella residenza municipale, in Tenno Via D. Alighieri n° 18 tra i

signori:

- _____ il quale dichiara di agire in nome, per

conto e nell'interesse esclusivo dell'Amministrazione che rappresenta, in

esecuzione della deliberazione _____, domiciliato per la

carica presso il Comune di Tenno (C.F.: _____);

- nato a _____ (TN) il _____, residente in via

n. _____, titolare/legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____,

via n. _____ (C.F.: -P.IVA che agisce in nome e per conto della ditta

medesima.

PREMESSO

- che con deliberazione n. 43 di data 19 aprile 2022 esecutiva, la

Giunta comunale ha fornito i necessari indirizzi per l'effettuazione

delle procedure concorsuali per addivenire all'affitto dell'azienda

in Tenno Chiosco al Lago per l'attività di somministrazione di be-

vande (bar) composta da un manufatto in legno di tipo prefabbricato

e da un blocco servizi igienici contraddistinti dalla p.ed 358 e 359

e dall'area di pertinenza di mq a p.f. 1573 del CC di Ville del

Monte, dagli arredi ed attrezzature di proprietà del Comune di Tenno

	e dall'autorizzazione alla somministrazione di bevande ed ha deter-	
	minato in € 25.000,00 più I.V.A. il canone annuo da porre a base	
	d'asta;	
	- che con determinazione n.53 di data 27.4.2022 del Responsabile dei	
	Servizi Tecnici è stato disposto di attivare un'asta pubblica ai	
	sensi del combinato disposto della L.p. 19/07/1990 n. 23 e del D.lgs	
	12/04/2006 n. 163 e ss.mm. con il criterio di cui all'art. 73, lett.	
	c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, ed è stato approvato il relativo av-	
	viso;	
	- che l'avviso di asta pubblica n. _____ prot. di data _____ è	
	stato pubblicato all'albo telematico dal _____ al _____	
	nonché sul _____ in data _____;	
	- che a seguito dell'asta pubblica di data _____ ad ore _____,	
	giusto verbale di aggiudicazione n. _____ prot., la Ditta _____	
	con sede in _____, Via _____ n. _____, è risultata aggiudi-	
	cataria dell'affitto dell'azienda commerciale all'insegna "Chiosco	
	al Lago" con l'aumento offerto del % (percento) sul canone anno a	
	base d'asta di € 25.000,00.= e quindi per l'importo di	
	€ _____ (virgolazero).=;	
	- che la documentazione relativa all'asta pubblica è stata pubblicata	
	inoltre sul sito web istituzionale dell'Ente alla sezione Ammini-	
	strazione Trasparente/ Amministrazione trasparente sub sezione	
	"Bandi di gara e contratti";	
	- che in capo alla ditta aggiudicataria è stata effettuata, con esito fa-	
	vorevole, la verifica dei requisiti di cui al paragrafo "REQUISITI DI	

	PARTECIPAZIONE" del bando di gara prot. n. _____ di data _____,	
	giusta documentazione acquisita al protocollo comunale e dimessa in	
	atti;	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	tra i signori _____, Responsabile dei Servizi Tecnici del Co-	
	mune di Tenno e _____, titolare/legale rappresen-	
	tate della ditta individuale omonima, si conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 - OGGETTO	
	Il Comune di Tenno affitta ai sensi dell'art. 2562 del Codice Civile alla	
	ditta _____ con sede in _____, che a mezzo del proprio titolare ac-	
	cetta, l'azienda commerciale all'insegna "Chiosco al Lago" posta in Tenno	
	avente ad oggetto l'attività di bar tipologia B) SIMMINISTRAZIONE DI BEVANDE	
	con sottotipologia "B1" bevande alcoliche e analcoliche latte, dolciumi,	
	pasticceria, gelateria, prodotti di gastronomia (sandwiches, pizette, tra-	
	mezzini, panini, salatini e similari) presso il chiosco contraddistinto	
	dalla p.ed 358 e dei servizi igienici p.ed. 359 e dall'area di pertinenza	
	part. fond. 1573 del CC di Ville del Monte, come meglio specificato nelle	
	planimetrie allegata sub "A" .	
	ART. 2 - DURATA	
	La validità del contratto decorre dalla stipula e fino al 31/12/2027. Si in-	
	tende fin d'ora che alla scadenza del 31/12/2027 l'azienda dovrà essere re-	
	stituita nella disponibilità del Comune di Tenno, senza necessità di di-	
	sdetta o formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rin-	
	ovo alla predetta scadenza.	

	La Ditta affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni	
	annualità o periodo stagionale come di seguito individuato, attraverso comu-	
	nicaione da inviarsi all'Amministrazione comunale a mezzo PEC entro il 30	
	novembre di ogni anno.	
	Le parti dichiarano e convergono che il presente contratto non costituisce	
	né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tantomeno locazione	
	immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dal gestore il rinnovo	
	previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili ur-	
	bani.	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14/07/2000 n. 9, il con-	
	duuttore si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico dal	
	30 marzo al 30 novembre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagio-	
	nale"). Nei periodi residui dell'anno, qualora sia decisa la chiusura	
	dell'esercizio, la Ditta conduttrice avrà comunque l'onere della custodia	
	dei locali e degli spazi concessi;	
	In conformità agli artt. 2561 e 2562 del codice civile il conduttore è te-	
	nuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Chiosco al Lago".	
	ART. 3 USO DEI LOCALI ED ATTREZZATURE	
	L'attività di pubblico esercizio bar dovrà essere svolta nell'ambito degli	
	immobili individuati dalle p.ed. 358, 359 e p.f. 1573 del CC di Ville del	
	Monte indicati negli allegati al presente contratto, la cui consistenza è	
	nota alle parti e dei quali il Comune ne concede l'uso per il periodo di va-	
	lidità del presente contratto unitamente alle attrezzature ivi collocate ed	
	elencati nell'inventario allegato al presente contratto.	

	Il conduttore si impegna ad utilizzare i locali e le attrezzature osservando	
	la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli al Comune nelle	
	medesime condizioni in cui sono stati presi in consegna, salvo il normale	
	deperimento d'uso. Il conduttore si impegna ad acquistare gli arredi a com-	
	pletamento dell'inventario allegato in conformità alle caratteristiche tec-	
	niche che saranno impartite dal Servizio Tecnico.	
	Spetta alla Ditta affittuaria provvedere agli adempimenti necessari ai fini	
	dell'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed in	
	particolare alla presentazione telematica al SUAP - Sportello Unico per le	
	Attività Produttive del Comune di Tenno della prescritta segnalazione certi-	
	ficata di subingresso nell'esercizio di somministrazione di alimenti e be-	
	vande aperta al pubblico, nonché dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni	
	e/o titoli abilitativi amministrativi e/o sanitari necessari per lo svolgi-	
	mento dell'attività.	
	ART. 4 CANONE	
	Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua in € 00=	
	(/00), al netto dell'I.V.A., così determinato in ragione dell'aumento of-	
	ferto in sede di gara del % (per cento) sul prezzo a base d'asta di €	
	25.000,00.=.	
	Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dal 30/03/2023, nella misura	
	del 100% (cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice	
	nazionale dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai	
	e impiegati verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del	
	presente contratto. Di conseguenza, i canoni riscossi a partire dalla	

	scadenza della annualità e precedentemente alla richiesta di aumento, saranno riscossi a titolo di acconto, salvo richiesta di conguaglio da eseguirsi con raccomandata a/r.	
	Il canone potrà essere ridotto proporzionalmente per il primo anno, in ragione del periodo di utilizzo e cioè dalla data di inizio del contratto fino al 31/12/2022 ferma restando la possibilità di un utilizzo immediato delle aree nelle more della stipula del contratto, oppure con opportuna modifica della scadenza del contratto.	
	La somma verrà pagata dal conduttore al Comune, tramite apposita procedura telematica, alle scadenze prefissate con modalità da definirsi in sede di contratto che si intendono qui riportate.	
	Il canone verrà assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del conduttore. A discrezione della Amministrazione comunale potrà disporsi modalità diverse di pagamento e o modificata la tempistica precedentemente indicata.	
	In caso di ritardato pagamento del canone verranno applicati gli interessi a favore del Comune di Tenno nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità della messa in mora dell'affittuario. Il mancato pagamento del canone in tutto o in parte, oltre 30 giorni dalla scadenza pattuita, per qualsiasi causa, costituisce inadempimento contrattuale.	
	Il Comune si riserva la possibilità di rimodulare, ridurre o sospendere il canone di concessione qualora la situazione epidemiologica da COVID-19, imponga la chiusura delle attività e comunque in ottemperanza a quanto stabilito da disposizioni normative nazionali e provinciali.	
	ART. 5 CAUZIONI E SUBAFFITTO	

	A titolo di cauzione definitiva il Concessionario costituisce garanzia, me-	
	diante fidejussione bancaria o assicurativa (o rilasciata da intermediari	
	finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto le-	
	gislativo 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente at-	
	tività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Econo-	
	mia e delle Finanze) rilasciata da , in ragione di € . = (virgolazero), cor-	
	rispondente all'ammontare del canone dovuto per n. 3 (tre) annualità, com-	
	prendivo di I.V.A., valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte	
	dell'Amministrazione comunale, a garanzia del puntuale adempimento degli ob-	
	blighi contemplati dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento di	
	danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere per	
	fatto del Conduttore a causa di inadempimento o cattiva conduzione dell'a-	
	zienda. Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel	
	caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Tale garanzia dovrà com-	
	prendere anche gli oneri che potrebbero venire assunti dall'affittuario per	
	il posizionamento di eventuali strutture precarie.	
	L'atto di fidejussione dovrà contenere la dichiarazione dell'Ente fideju-	
	bente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al	
	versamento dell'importo a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale;	
	dall'atto di fidejussione dovrà altresì risultare (nel caso non sia stato	
	pagato il premio per tutta la durata del presente contratto) che l'eventuale	
	mancato pagamento del premio per gli anni successivi non potrà essere oppo-	
	sto, in nessun caso, all'Amministrazione comunale garantita.	

	Il Conduttore si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di	
	cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità del presente	
	contratto.	
	La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte	
	dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad affittanza	
	scaduta, ivi compresa la restituzione all'Ufficio comunale competente dei	
	titoli abilitativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni ef-	
	fetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza	
	dell'azienda nel suo complesso e compreso il ripristino in base al normale	
	deperimento d'uso dei beni immobili 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 a titolo gratuito o comunque di	
	concederne a terzi l'uso ed il godimento, pena la risoluzione "ipso iure"	
	del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. E' altresì espressamente vie-	
	tata per la Ditta conduttrice ogni forma di cessione a terzi del presente	
	contratto.	
	ART. 6 GESTIONE DELL'AZIENDA	
	L'affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e	
	conseguenti la gestione dell'azienda. I contratti di somministrazione di	
	energia, servizio acquedotto, utenze telefoniche etc., dovranno essere in-	
	testati alla Ditta affittuaria la quale ha l'onere di provvedere alla vol-	
	tura dei contratti relativi alle utenze. Sono a carico del conduttore la ta-	
	riffa di igiene ambientale ed ogni altro onere relativo alla gestione.	

	Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante	
	dall'attività oggetto del presente contratto. L'affittuaria esonera espres-	
	samente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che	
	potessero derivare da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze per-	
	sone.	
	Ogni e qualsiasi credito o debito inerente e conseguente alla gestione	
	aziendale sino all'atto del subentro per affittanza rimarrà naturalmente	
	estranea all'affittuaria, mentre sarà a suo carico ed a suo favore ogni e	
	qualsiasi debito o credito ancora in essere al termine dell'affittanza.	
	Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprendito-	
	riale dell'affittuaria. La stessa è costituita custode dell'azienda e la	
	dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà conser-	
	vare al meglio l'efficienza dell'attuale organizzazione aziendale, mante-	
	nendo il buon livello di complessiva qualità raggiunto e consolidato	
	dall'azienda commerciale, sia nella somministrazione, sia nel servizio al	
	pubblico, che dovrà essere effettuato da personale sufficientemente profes-	
	sionale, in divisa in tutte le ore del servizio. Il conduttore si impegna a	
	gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di	
	risarcimento dei danni.	
	L'affittuaria dovrà esercitare l'attività nel rispetto 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.,	
	ecc.), avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari	
	ove richieste.	
	Le Parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'af-	
	fittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi così come il mancato	

	rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporterà la risoluzi-	
	zione "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 pre-	
	sente contratto, manlevando la locatrice da ogni e qualsivoglia responsabi-	
	lità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria	
	porrà in essere in esecuzione del presente contratto.	
	L'affittuario si impegna a realizzare gli interventi di manutenzione ordina-	
	ria e straordinaria con particolare riguardo alla zona esterna al chiosco	
	individuata dalla p.f. 1573 del CC di Ville del Monte ed alla manutenzione	
	ordinaria e straordinaria dei servizi igienici destinati agli utenti della	
	spiaggia. Tra gli interventi ricompresi nel contratto rientrano anche le	
	operazioni di pulizia quotidiana del prato con quattro tagli dell'erba per	
	ogni anno, l'asportazione di eventuali rifiuti abbandonati, la fornitura	
	della carta igienica per i servizi e la loro puntuale pulizia e sanifica-	
	zione.	
	L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia, a suo insindacabile giudizio	
	e secondo valutazioni proprie, di eseguire interventi di riqualificazione	
	strutturale dell'immobile e delle dotazioni aziendali allocate presso il	
	compendio stesso, anche in tempi differenziati e disgiuntamente in vigenza	
	della durata del contratto, con impegno ad effettuare i lavori nel periodo	
	decorrente dal 30 novembre al 31 marzo successivo. In tal caso l'affittuario	
	non potrà opporsi, né potrà pretendere alcun indennizzo dal Comune né decur-	
	tazione del canone annuale convenuto nel contratto, salvo il caso di mancata	
	ricesegna dell'azienda entro l'inizio della stagione turistica (1° aprile);	

il medesimo beneficiarà, per il restante periodo contrattuale e fino alla scadenza, della rinnovata e riqualificata azienda commerciale alle medesime condizioni economiche di cui al presente contratto.

7. POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata con l'obbligo di comunicazione, da parte della Compagnia al Comune, dell'eventuale mancato pagamento del premio.

L'affittuario resta tenuto ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) con polizza primo rischio assoluto per un valore di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero);

c) la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad Euro 3.000.000,00 (tremilionivirgolazerozero) per ogni persona danneggiata ed Euro 1.000.000,00 (unmilionevirgolazerozero) per danni a cose di terzi.

L'affittuaria deve produrre copia della predetta polizza alla firma del contratto nonché, annualmente, copia della polizza di assicurazione e del relativo pagamento, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

8. ONERI

La Ditta conduttrice deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso

da parte dell'Amministrazione comunale:

- alla manutenzione ordinaria dei cespiti costituenti l'azienda affit-

tata quali il chiosco che compone il pubblico esercizio comprese le

dotazioni di arredi ed attrezzature.

- alla manutenzione ordinaria e straordinaria con particolare riferi-

mento alla zona esterna dell'attività. (p.f. 1573 CC Ville del

Monte)

- essendo il complesso oggetto del contratto destinato a soddisfare

esigenze della collettività, durante i periodi stagionali indivi-

duati al precedente punto 1), la struttura dovrà essere obbligato-

riamente aperto al pubblico;

- rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e

di igiene alimentare (HACCP);

- in casi di furto o vandalismo, presentare immediata denuncia all'Autorità

di P.S., con tempestiva segnalazione al Comune di Tenno;

- e' tassativamente vietata l'installazione a qualsiasi titolo di apparecchi

videopoker o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra

i giochi d'azzardo di genere vietato.

L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del ri-

spetto delle presenti condizioni; in caso di accertato inadempimento, previa

contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti ne-

cessari mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuario.

9. RISOLUZIONE

	Il mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, con con-	
	sequente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cau-	
	zione di cui al precedente articolo 5, il mancato reintegro della cauzione	
	di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal man-	
	cato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta	
	contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di	
	quanto previsto ai precedenti articoli 6 "GESTIONE" ed 8 "ONERI", provocherà	
	la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del CC. Tale	
	risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà	
	comunicato alla Ditta conduttrice, mediante posta elettronica certificata di	
	volersi avvalere della stessa.	
	10. AMMORTAMENTI - RICONSEGNA:	
	Al termine dell'affitto i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risul-	
	tanti dall'inventario iniziale allegato, dovranno venire riconsegnati nelle	
	stesse condizioni di efficienza e stato iniziali con effettuata la pulizia	
	straordinaria.	
	Pertanto l'affittuario dovrà gestire l'azienda in modo da conservare l'ini-	
	ziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze,	
	degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie	
	manutenzioni e riparazioni di carattere sia ordinario che straordinario.	
	Conseguentemente l'affittuario provvederà al ripristino di tutti i beni fa-	
	centi parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nei pe-	
	riodo di affittanza.	

	Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio	
	ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei va-	
	lori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non	
	più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo di sostituzione de-	
	terminato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto	
	dell'ammortamento maturato nello stesso periodo. Nel caso il conduttore pro-	
	ceda, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione	
	di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufrui-	
	bili o danneggiate, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno	
	essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento del loro valore	
	residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.	
	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 con-	
	tratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà av-	
	venire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di	
	decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.	
	Il concessionario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale,	
	potrà eseguire addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il	
	buon proseguimento dell'attività, e ciò ai sensi dell'art. 1620 c.c. (Incre-	
	mento della produttività della cosa); compresa la posa di idonee strutture	
	precarie precedentemente assentite ai sensi di legge e in conformità alle	
	disposizioni regolamentari vigenti in materia.	

	Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, né	
	sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto	
	dagli articoli 1592 e 1593 del Codice civile.	
	Nel corso del periodo contrattuale non potranno in ogni caso essere sostituiti o rimossi elementi di arredo senza il preventivo assenso scritto da	
	parte dell'Amministrazione comunale che valuterà di volta in volta l'opportunità di tale modifica al fine di conservare l'efficienza dei beni strumentali e di mantenere intatto il valore dell'azienda alla fine del contratto	
	di concessione e ciò anche in deroga all'art. 2561 del codice civile.	
	11. SCORTE:	
	L'azienda viene affittata senza alcun genere di scorte e nello stesso stato	
	verrà riconsegnata al termine del contratto.	
	12. ADDIZIONI E MIGLIORIE:	
	L'affittuario, 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, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. Nel caso di incrementi delle dotazioni di mobili, arredi ed attrezzature eseguiti dal conduttore, l'Amministrazione si riserva 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.	
	13. 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'affittuario all'atto del rilascio del complesso aziendale.

14. TITOLI ABILITANTI ALLA SOMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione comunale titolare esclusiva del titolo abilitante alla somministrazione di bevande, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncerà in via temporanea alla medesima per l'intestazione a nome ed a favore della Parte affittuaria per tutta la durata del contratto di affitto. Questa ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di detto titolo 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 conven-gono che la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato alla effettiva intestazione del titolo abilitante in capo all'affittuaria.

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sulla somministrazione di alimenti e bevande ed assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

15. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

16. TASSE E SPESE

	Ai fini della registrazione del contratto si richiede l'applicazione	
	dell'imposta di registro in misura dell'1% sul valore del canone annuo,	
	trattandosi di contratto soggetto all'imposta sul valore aggiunto e conside-	
	rato che sussistono le condizioni di cui all'articolo 35 comma 10 quater del	
	D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006. Ai sensi del D.M. 22 febbraio	
	2007, trattandosi di contratto elettronico, l'imposta di bollo è fissata in	
	euro 45,00.= (quarantacinque/00), esclusi gli allegati.	
	Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica,	
	mediante il Modello Unico informatico utilizzando il software UniMod 4.5.5	
	Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma	
	Sister.	
	Il presente contratto è stipulato mediante scrittura privata, autenticata in	
	formato elettronico ai sensi dell'articolo 32, comma 14, del D.Lgs. 18	
	aprile 2016 n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e	
	2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti	
	pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori	
	dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il	
	riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi	
	a lavori, servizi e forniture".	
	Si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% sul va-	
	lore del presente contratto, avendo il locatore dichiarato di optare per il	
	regime di imponibilità IVA articolo 10 punto 8 D.P.R. 633/72 come modificato	
	dal D.L. 223/2006.	
	Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed	
	in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di contratto, bollo,	

imposta di registro, IVA etc., sono a carico dell'affittuario senza possi-
bilità di rivalsa nei confronti del Comune. A tal scopo il concessionario
versa un deposito di € . = al Tesoriere del Comune di Tenno.

L'AFFITTUARIO

IL COMUNE

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 2 , 3 , 5 , 6 , 8, 9,10 12,13 e
14 ,17 anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice
civile.

L'AFFITTUARIO

IL COMUNE

Il Responsabile del Servizio Tecnico