

[Digitare il testo]

**Schema di contratto di affitto di azienda  
(allegato B )**  
da inserire nella busta contraddistinta con la dicitura  
“documentazione amministrativa”

Aspal srl in liquidazione, con sede in Alessandria, Via Savona 1, C.F. e P.IVA .....

In persona del liquidatore ....., autorizzato a questo atto con assemblea dei soci in data 15.3.2018 ( di seguito ASPAL)

E

- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ dell' impresa (in forma individuale/ in forma societaria)/ altro (*specificare*) \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale/ partita IVA \_\_\_\_\_, e da ora per semplicità denominato “AFFITTUARIO”

**PREMESSO CHE:**

- a seguito di bando pubblicato sui siti di Aspal srl in liq.ne e del Comune di Alessandria il signor...../ la società... è risultato aggiudicatario e vincitore della gara
- l’Affittuario ha presentato tutti i documenti e le polizze a garanzia previste nel bando

Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i signori componenti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1**

**OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. Oggetto del contratto è l’azienda costituita dal “Caffè Marini” nelle sue consistenze di mobili ed attrezzature attuali come viste e piacute, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, consistenze che saranno inventariate in sede di verbale di consegna e con la disponibilità dei locali e spazi attualmente e storicamente occupati dal Caffè Marini in Alessandria, Viale della Repubblica 1 censito a catasto fabbricati del comune di Alessandria al fg. 117 Mappale 171 sub 3 , per l’attività di somministrazione di alimenti e

[Digitare il testo]

bevande, con manutenzione e custodia degli stessi.

2. L'affittuario è altresì tenuto alla messa a norma dei locali facenti parte dell'azienda secondo le prescrizioni dell'ASL di cui al bando di gara a propria cura e spese, nonché secondo le prescrizioni delle altre autorità competenti.

## **ART. 2**

### **CANONE DI AFFITTO**

Il canone di affitto è convenuto in € ..... annui, che saranno corrisposti in rate trimestrali anticipate entro il 10° giorno del primo mese del trimestre con le modalità indicate da Aspal..

## **ART.3**

### **DURATA DELL’AFFIDAMENTO PER LA GESTIONE**

1. Il contratto ha la durata di nove anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione di questo contratto.
2. Non è consentito il recesso anticipato dell’Affittuario.

## **ART. 4**

### **MODALITÀ DI CONSEGNA E RESTITUZIONE DEI LOCALI**

1. La consegna dei locali e dei beni aziendali avverrà con redazione di un apposito verbale siglato dalle parti.
2. Al termine del contratto sarà redatto un verbale di riconsegna. L’immobile ed i beni aziendali dovranno essere riconsegnati nelle stesse condizioni della consegna o comunque in buono stato di manutenzione e conservazione fatto salvo il normale deperimento d’uso. Nell’eventualità di danni imputabili al Affittuario e non dipendenti dal normale uso, lo stesso dovrà provvedere alla rimessa in pristino nel termine assegnato da Aspal, a proprie cure e spese. In mancanza Aspal procederà d’ufficio a spese del Concessionario rivalendosi sulla cauzione, ed in qualsiasi altra forma di legge.

## **ART. 5**

### **GARANZIE – POLIZZE ASSICURATIVE E FIDEIUSSIONI**

– L'affittuario, ha costituito

- 1- fideiussoria bancaria a favore di Aspal srl dell'importo pari ad una annualità di canone .

[Digitare il testo]

- 2 polizza fideiussoria di primaria compagnia a favore di Aspal dell'importo complessivo delle opere di sistemazione ed adeguamento richieste stimate in € 61.000 (sessantunomila euro)
- 3 polizza assicurativa di responsabilità civile (R.C.) avente ad oggetto la gestione dei locali con espressa dichiarazione di manleva di Aspal.;
- 4 idonea polizza assicurativa a copertura rc terzi e dipendenti per danni a persone, cose o animali arrecati dall'affittuario e dal suo personale nell'esercizio dell'attività o da fatti o accidenti derivanti dall'uso degli impianti e attrezzature, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, con un massimale minimo di Euro 1.500.000 unico;
- polizza rischi incendio e altri danni a impianti e attrezzature con un massimale minimo di Euro 200.000

L' affittuario dovrà aggiornare all'occorrenza il massimale concordando il valore dell'immobile e delle attrezzature con Aspal; qualora ciò non avvenisse il concedente vi provvederà direttamente sostituendosi all'affidatario e rivalendosi su di esso per le spese sostenute . La polizza sarà vincolata a favore del concedente; non potranno aver luogo diminuzione delle somme assicurate, storno o disdetta del contratto senza il consenso di Aspal. In caso di sinistro la liquidazione ed il pagamento dei danni verranno eseguiti con l'intervento ed il consenso del concedente, quand'anche fosse trascorso il termine di 30 giorni di cui all'art.2743 del Codice Civile.

b. Le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con impegno dell'assicuratore a garantire la loro operatività anche nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente. Dovranno, altresì, espressamente prevedere l'operatività a semplice richiesta di Aspal e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

c. La durata delle suddette polizze sarà pari alla durata del contratto.

d. Ad ogni scadenza annuale delle polizze dovrà essere esibita ad Aspal, senza previa richiesta, quietanza di ricevuta inerente il rinnovo in originale debitamente quietanzata dall'assicuratore.

## **ART. 6**

### **OBBLIGHI ED ONERI DELL'AFFIDATARIO**

[Digitare il testo]

1. L'affittuario si impegna a gestire l'azienda con diligenza e a non modificarne la destinazione economica

Per tutta la durata del contratto l'affittuario è considerato, a termini di legge, consegnatario responsabile e custode della proprietà ad esso affidata. Ogni responsabilità civile, penale e patrimoniale connessa e conseguente all'uso dei locali, degli spazi delle attrezzature e al fatto dei propri associati/dipendenti ausiliari, è a carico dello stesso.

2. Nel corso del contratto l'Affittuario dovrà provvedere a sue spese alla riparazione e all'eventuale sostituzione degli arredi ed attrezzature non funzionanti. Eventuali arredi e attrezzature acquistate nel corso del contratto saranno a carico dell'affittuario e resteranno di sua proprietà.

3. L'affittuario si impegna, altresì, a rispettare obbligatoriamente i requisiti d'igiene previsti dalla normativa comunitaria e dalle norme nazionali e regionali ai fini dell'abilitazione all'esercizio dell'attività sotto lo specifico profilo del rispetto dei requisiti igienico sanitari.

4. manutenzione dell'immobile:

l'Affittuario è tenuto a provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi concessigli, degli arredi e delle attrezzature.

Gli oneri degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria sono assunti dall'Affittuario in via esclusiva.

- 4 modifiche ai locali – l'Affittuario, fatto salvo quanto eventualmente necessario per l'adeguamento dei locali alle prescrizioni della ASL, non potrà apportare alcuna modifica ai locali ed agli impianti della azienda, senza il preventivo consenso scritto di ASPAL.

- 5 Servizio di pulizia –

l'Affittuario è tenuto a:

- Il mantenimento decoroso ed igienicamente idoneo dei locali;
- la pulizia giornaliera dei locali e del dehors,
- la raccolta differenziata dei rifiuti ed il conferimento negli appositi cassonetti

- 6 Retribuzione dei dipendenti ed assolvimento degli oneri contributivi e fiscali

L'affittuario è tenuto .

- ad applicare a tutto il proprio personale impiegato nell'ambito dell'azienda le condizioni normative e retributive previste contratti collettivi di categoria vigenti pro tempore;

[Digitare il testo]

- a non assumere dipendenti e/o collaboratori i cui contratti comportino obbligazioni per il periodo successivo alla scadenza del presente contratto;
- ad assicurare tutto il personale ai fini previdenziali, infortunistici e mutualistici e a rispettare scrupolosamente le norme in materia di tutela della sicurezza sul lavoro e quelle igienico-sanitarie in vigore riguardanti la somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di merci, la salubrità dei locali di lavoro e dei locali ove viene esercitata l'attività.

L'Affittuario è altresì tenuto ad effettuare regolare pagamento delle retribuzioni dei dipendenti ed all'assolvimento degli oneri contributivi e fiscali relativi.

Il concedente si riserva, ai sensi dell'art. 1619 c.c., la facoltà di accertare in qualsiasi momento, anche mediante accesso ai luoghi adibiti all'esercizio dell'impresa, l'adempimento degli obblighi gravanti in capo al conduttore.

## 7 Oneri vari:

l'Affittuario dovrà:

- attenersi alle vigenti prescrizioni specialmente in materia di pubblica sicurezza ed a quelle che di volta in volta saranno eventualmente imposte dalla Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo e dalle altre autorità competenti;
- tenere sollevato ed indenne Aspal da ogni e qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose dall'uso dei locali in oggetto, comunicando in ogni caso, tempestivamente, i danni subiti o provocati agli impianti ed alle attrezzature;
- presentare agli uffici comunali al momento dell'avvio dell'attività apposita Denuncia di inizio attività al fine della somministrazione di cibi e bevande.

## **ART. 7**

### **SPESE DI MANUTENZIONE – INTERVENTI URGENTI.**

1. Tutte le spese necessarie per la conduzione, manutenzione ordinaria, gestione e custodia dei locali sono a carico dell'Affidatario.
2. L'Affittuario dovrà altresì sostenere a propria cura e spese gli interventi necessari per l'adeguamento dei locali come prescritti dalla ASL e/o dalle alte autorità

[Digitare il testo]

competenti, senza alcuna facoltà di rivalsa verso la concedente Aspal al termine del contratto.

## **ART.8**

### **GESTIONE UTENZE E IMPIANTI.**

1. Le utenze di erogazione di energia elettrica, telefonica, gas ed acqua devono essere intestate all' Affittuario. Le eventuali spese per il contratto di allacciamento sono a carico dello stesso Affittuario.
2. Sono altresì a carico dell' Affittuario le spese inerenti la tariffa asporto rifiuti e io le spese inerenti la sicurezza (in via esemplificativa e non esaustiva, le verifiche della funzionalità di eventuali estintori, la predisposizione delle misure di emergenza da attuare in caso di lotta antincendio, la formazione/informazione dei lavoratori, etc.) e quant'altro necessario al fine di ottemperare alle norme previste dal D. Lgs. n. 81/08 e dalle altre disposizioni legislative in materia.

## **ART. 9**

### **DIVIETO DI SUB-AFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' fatto divieto all' Affittuario di cedere , in tutto o in parte, il contratto a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta da parte di Aspal, nonché di subaffittare l'azienda o sue parti o rami.
2. Ogni caso di eventuale variazione della ragione sociale dell' Affittuario dovrà essere, inoltre, tempestivamente comunicata ad Aspal .

## **ART. 10**

### **INADEMPIENZE CONTRATTUALI - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Qualora l'affidatario non provveda alla realizzazione di quanto previsto nel Bando di gara, previa diffida scritta con i tempi per agire, Aspal potrà sostituirsi escutendo la fidejussione relativa.

[Digitare il testo]

2. Qualora l' Affittuario non provveda regolarmente ai pagamenti del Canone, Aspal potrà, senza alcuna previa diffida, escutere la parte della relativa fidejussione pari a quanto non corrisposto.
3. Qualora il servizio non venga erogato regolarmente per cause imputabili all' Affittuario , ovvero questi non osservi i patti e condizioni contrattuali, Aspal procederà a diffidarlo assegnando un termine per i relativi adempimenti. Scaduto infruttuosamente il termine, Aspal potrà dichiarare la risoluzione del contratto, con l'escussione delle fidejussioni e /o parte di esse, salva ogni ulteriore azione per il risarcimento dei danni eventualmente accertati.
4. Aspal ha la facoltà di risolvere il contratto, nei casi previsti dalla legislazione vigente, nei casi previsti dal Codice Civile, nonché nei seguenti casi:
  - reiterare gravi inosservanze di norme legislative e regolamenti in materia di sicurezza, di inquinamento atmosferico o prevenzione infortuni;
  - inadempimento agli obblighi di cui all'art.6.6
  - sia intervenuto a carico dell' Affittuario stato di fallimento, liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra condizione equivalente;
  - gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettono la regolarità della gestione nonché il rapporto di fiducia tra appaltante ed appaltatore;
  - cessione ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, dei diritti e degli obblighi inerenti al contratto;
  - grave negligenza o frode dell'aggiudicatario.

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, al verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a. abbandono dell' azienda;
- b. cessione della gestione senza la preventiva autorizzazione scritta da parte di Aspal.
- c. gravi e ripetute inadempienze agli obblighi verso gli utenti e verso il Comune quali:
  - persistente mancata manutenzione degli impianti;
  - ripetute inadempienze verso gli utenti;
  - mancato o ritardato (oltre 30 giorni) pagamento del canone.

## **ART. 11**

### **DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

[Digitare il testo]

1. Per tutte le controversie che potessero insorgere relativamente al presente contratto, è competente il Tribunale di Alessandria.
2. In pendenza del giudizio, l' Affittuario non è sollevato da nessuno degli obblighi previsti nella presente convenzione.

## **ART. 12**

### **ONERI ED EFFETTI FISCALI.**

1. Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti il presente atto stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata, sono a carico dell' Affittuario.
2. Ai fini della registrazione e dell'applicazione dei tributi, le parti dichiarano che l'affidamento oggetto del presente contratto è sottoposta a regime fiscale dell'I.V.A. nella misura di legge, per cui si richiede la registrazione in misura fissa a mente del D.P.R. 26.4.1986 n. 131. art. 40.

La presente scrittura privata è redatta in triplice originale di cui uno per l'Agenzia delle Entrate, uno per la concedente ASPAL ed uno per l' Affittuario'.

**Alessandria li.....**

**Aspal srl in liquidazione**

.....

**Il Liquidatore**

**Agli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile le parti dichiarano di approvare espressamente le disposizioni di cui agli artt. 3 (Durata dell' affidamento), 5 (Garanzie e polizze Assicurative e fideiussorie; 6 (obblighi ed oneri dell'affittuario), 7 (spese di manutenzione), 9 (Divieto di sub-concessione), 10 (Inadempienze contrattuali- risoluzione del contratto), 11 (Definizione delle controversie), 12 (Oneri ed effetti fiscali), del presente atto.**

**Alessandria li.....**

**Aspal srl in liquidazione**

.....

**Il Liquidatore**



[Digitare il testo]

## AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto....., .....o del Comune di  
Alessandria, autorizzato ad autenticare le scritture private nell'interesse del Comune  
in forza di quanto previsto dall'art. 97 comma 4 lett. c) del D. Lgs. n. 267/2000,  
certifico che i richiedenti sottoindicati, della cui identità personale sono certo, hanno  
apposto la loro firma in calce alla scrittura privata che precede, alla mia presenza:

il Sig.            nato a            (    ) il            , residente ad            (    ) in Via            n.            ,  
identificato mediante conoscenza personale;

il Sig.            nato a            (    ) il            , residente ad            (    ) in Via            n.  
, identificato mediante carta d'identità n.            rilasciata dal Comune di            (    )  
) in data

Alessandria, lì .....

|| .....

.....