

Rep. n. 387
del 20/10/2017

COMUNE DI POGGIO SAN VICINO

Provincia di Macerata

AFFITTO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, addì venti del mese di ottobre, alle ore 14,20 in Apiro, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Apiro, davanti a me Trojani dr. Fabio, Segretario Comunale del Comune di Poggio San Vicino, sono comparsi i signori:

1)- Luigi TAINI - Geometra, nato ad Apiro il 21.4.1962, ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO (Cat. D/3) il quale interviene nel presente atto e stipula in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Poggio San Vicino, giusta Determina n. 10 del 20.09.2017, che rappresenta, nella sua qualità di Responsabile dell'U.T.C. (LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO-TRASPORTI) del Comune di Poggio San Vicino C.F. 00312750433, e ciò ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L.n.267/2000 di seguito denominato per brevità "locatore" o semplicemente "Comune", e dall'altra:

2)- Giraldi Stefano, nato a Senigallia il 19.04.1967 e residente a Senigallia (AN) Via Strada Comunale Vallone n. 15, il quale interviene nel presente atto in qualità di titolare della ditta Giraldi Stefano con sede legale in Senigallia (AN) codice fiscale



Firme manoscritte in inchiostro nero, una sopra l'altra, nella parte inferiore destra della pagina.

GRLSFN67D19I608R P.IVA 02759830421 e numero

d'iscrizione REA 212932, che nel prosieguo dell'atto
sarà denominata "affittuaria".

PREMESSO

- CHE con determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 11
del 27.03.2017 è stata indetta una procedura ad
evidenza pubblica per l'affitto del bar - ristorante
di proprietà del Comune di Poggio San Vicino ed
approvato il relativo bando;

- CHE il relativo bando e' stato regolarmente
pubblicato e la gara e' andata deserta;

- CHE con Delibera di G.C. n. 38 del 18.09.2017,
preso atto della procedura andata deserta, vista
l'istanza presentata dal signor Stefano Giraldi, è
stato approvato l'atto di indirizzo per
l'affidamento della gestione del Bar-Ristorante
mediante "contratto di affitto di azienda";

-CHE, con Determina dell'Ufficio Tecnico n. 10 del
20.09.2017, l'affitto è stato affidato alla ditta
Giraldi Stefano con sede in Senigallia (AN) al prezzo
offerto di €. 3.600,00 (tremilaseicento/00) annuo,
oltre all'iva, per anni sei alle condizioni previste
nel bando di gara;

VISTA la polizza assicurativa per il contratto di
affitto di azienda rilasciata da Helvetia Compagnia

Svizzera di Assicurazioni n. 46307801 in data
13.10.2017 a garanzia del valore fabbricato per €. 200.000,00 e valore contenuto (beni mobili) per €. 30.000,00.

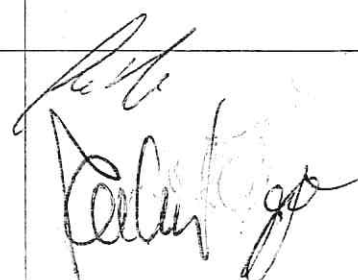
TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

essendo intenzione delle parti far ciò risultare dalla presente scrittura privata e con l'intesa che la narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, i suddetti costituiti,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1) Il Geom. Luigi Taini, in qualità di rappresentante del Comune di Poggio San Vicino, proprietario, dà e concede in affitto alla ditta Giraldi Stefano, con sede in Senigallia (AN), la quale, rappresentata dal titolare, **accetta**, l'azienda denominata "Ristorante bar di via G. Leopardi n. 40" sita in Poggio San Vicino, distinto in C.E.U. al Foglio 4 particella 999 sub. 1-2-3 Cat. C1.

ART. 2) Il canone di affitto viene determinato nella misura di €. 3.600,00 (tremilaseicento/00) annuali, oltre l'iva, con decorrenza immediata, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 15 di ogni mese nella quota di € 300,00, oltre all'iva nei termini di



legge. Il canone verrà adeguato annualmente sulla base degli indici ISTAT. Il pagamento del Canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, costituisce in mora la ditta conduttrice, e sarà motivo di diniego di tacito rinnovo dello stesso contratto.

ART. 3) L'affitto ha decorrenza immediata e la durata viene stabilita in anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Alla scadenza il contratto dovrà essere rinnovato di ulteriori sei anni, salvo che ricorrano i presupposti di cui all'art. 29 comma 1 lett. b) della legge n. 392/1978 e succ. modifiche.

All'affittuario è riconosciuto un diritto di recesso unilaterale con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicare al Comune, con raccomandata A/R.

ART. 4) L'azienda, di proprietà dell'Ente, è costituita da tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ad esclusione dei debiti e dei crediti, risultanti alla data di sottoscrizione del presente contratto, che restano a carico e a favore dell'ente. Il Comune si impegna a sollevare l'affittuaria da ogni responsabilità, onere, anche fiscali e previdenziali, tributi,



imposte, tasse ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati relativi al ramo di azienda oggetto del presente contratto, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto. Ogni onere che dovesse far carico all'affittuaria per responsabilità solidale o sussidiaria con il locatore sarà decurtato dal canone di affitto, salva la facoltà dell'affittuaria di recedere dal contratto.

Si intendono compresi nell'affitto dell'azienda tutte le attrezzature, l'arredamento, i mobili, gli attrezzi, nonché i locali del ristorante, bar ed area pubblica circostante e sovrastante, per un totale di circa mq. 370, come risultanti da documento, che verrà formato congiuntamente tra le parti e che sarà oggetto di trasmissione a mezzo PEC, al fine di garantirne opponibilità della data dei contenuti.

Inoltre sono comprese per la durata dell'affitto tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla ditta locatrice.

I servizi oggetto dell'azienda sono:

- la gestione dell'immobile con ristorante, bar, sale e spazi annessi, terrazzo sovrastante, locali di deposito; idonei secondo le autorizzazioni rilasciate dalle competenti autorità per la

somministrazione di alimenti e bevande e per l'organizzazione di spettacoli e manifestazioni. La ditta conduttrice si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

ART. 5) Gli orari di apertura e chiusura dovranno essere concordati ed autorizzati dal Comune all'inizio di ogni anno, restando inteso che l'apertura del ristorante dovrà essere garantita per sei giorni alla settimana almeno a cena e il sabato e la domenica con apertura del bar e del ristorante a pranzo e a cena. La chiusura per ferie annuali non potrà essere superiore a complessivi giorni 30. La gestione non può essere abbandonata o sospesa rispetto agli orari di apertura e chiusura concordati, tranne che per gravi motivi (ad esempio malattia del gestore) e comunque per un massimo di giorni 1 (uno). Il gestore ha diritto al giorno di riposo settimanale come per legge, da convenire tra le parti.

ART. 6) Il gestore si obbliga altresì alla manutenzione ordinaria delle strutture oggetto del presente contratto di affitto. Le innovazioni ai locali potranno essere eseguite dal gestore

esclusivamente previa autorizzazione del locatore.

Ogni miglioria o addizione apportate dall'affittuario saranno gratuitamente acquisite al patrimonio dell'azienda e saranno ritenute di diritto del locatore al termine dell'affitto.

ART. 7) Qualora per volontà dell'affittuario la gestione terminasse prima della scadenza stabilita, questi non può pretendere nè ottenere rimborsi o sgravi di tassa o di canone, nè indennizzi di qualsiasi natura.

ART. 8) I locali saranno consegnati in data 21.10.2017 in ottimo stato di manutenzione, con tinteggiature, pavimenti e finiture di recente fattura; il locale bar sarà consegnato completo di bancone, attrezzature, arredi, macchine, tavoli e sedie; la cucina ed il locale ristorante sono dotati di mobili, arredi ed attrezzature.

Al riguardo, alla consegna sarà redatto apposito inventario dei mobili e delle attrezzature di proprietà comunale, da redigersi con le modalità descritte al precedente art. 4, da sottoscrivere da entrambe le parti e scambiare a mezzo PEC. La manutenzione ordinaria è a carico dell'affittuario.

Al termine dell'affitto gli arredi, le attrezzature e tutto quanto messo a disposizione dal Comune dovrà



[Handwritten signature]

essere riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento per vetustà. Alla consegna delle chiavi verrà redatto apposito verbale con allegata documentazione fotografica dei locali, dai quali risulterà lo stato di manutenzione degli stessi. Al momento della riconsegna dei locali qualora si rilevassero danneggiamenti alle murature e tinteggiature, salvo il normale deperimento, i locali dovranno essere tinteggiati e sistemati a cura e spese dell'affittuario. Saranno a carico del conduttore tutte le stoviglie e piccole attrezzature per il bar e la cucina, salvo che l'affittuaria voglia utilizzare quelle già presenti, che saranno oggetto di inventario.

ART. 9) Le parti si danno atto che l'affittuaria ha stipulato polizza assicurativa per la copertura contro i rischi incendio, furto, elettronica e responsabilità civile (R.C.T. e R.C.O.) rilasciata da Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni n. 46307801 in data 13.10.2017. All'esito della redazione dell'inventario dei beni, l'affittuaria provvederà a richiedere alla propria compagnia, entro il termine di giorni dieci dalla sottoscrizione del presente contratto, una appendice, alla detta polizza, avente ad oggetto la



copertura dei rischi per danni ai beni e alle attrezzature di proprietà dell'ente ed oggetto di affitto.

ART. 10) L'affittuario svolge il servizio di gestione del ristorante e bar, nel rispetto delle specifiche destinazioni di tali strutture.

La manutenzione straordinaria è a carico del Comune, che si riserva di provvedere, con proprio personale ed a proprie spese, ad interventi di riparazione straordinaria rilevati da relazione scritta del proprio Ufficio Tecnico, su segnalazione del conduttore.

ART. 11) Il gestore dichiara di essere in possesso dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande per ristorante-bar e della iscrizione alla C.C.I.A.A. e idoneità A.S.U.R. previste dalle vigenti leggi in materia di commercio, pubblici esercizi, igiene e sanità.

ART. 12) Sono a carico del gestore tutte le spese inerenti alla gestione degli impianti: utenze energia elettrica, acqua, gas, telefono etc., compreso l'allaccio delle stesse utenze.

ART. 13) Il Comune si impegna, in casi eccezionali o per manifestazioni comunali, a far intervenire



proprio personale, al fine di curare la organizzazione ed evitare fenomeni che possano arrecare danni alle strutture oggetto dell'affitto. Il Comune si riserva di utilizzare i locali per lo svolgimento di manifestazioni, convegni, riunioni, feste e spettacoli per n. 5 (cinque) giorni anche non continuativi all'anno. Le relative date dovranno essere preventivamente concordate con i gestori. La utilizzazione dei locali sarà completamente gratuita, salvo il pagamento delle spese vive di gestione. Potranno essere convenzionati con l'Amministrazione comunale i prezzi da praticare a determinate categorie, in particolare dipendenti comunali, anziani, portatori di handicap.

ART. 14) Per la gestione dei servizi, l'impresa affittuaria dovrà provvedervi con personale idoneo ed in regola con la normativa vigente in materia di lavoro, igienico-sanitaria, previdenziale ed assistenziale e fiscale.

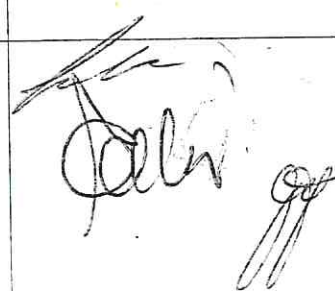
ART. 15) Non è consentito il subaffitto per nessun motivo. Il recesso dal contratto comporta la restituzione dell'azienda al Comune con esclusione di qualsiasi indennizzo o avviamento commerciale.

ART. 16) Il gestore risponde direttamente, ai sensi dell'art. 2051 del C.C. e delle altre norme di legge,



dei danni alle persone ed alle cose comunque provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del medesimo da parte di società assicurative.

ART. 17) Le parti convengono che tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al presente contratto saranno sottoposte a un tentativo preliminare di conciliazione, nel rispetto della disciplina di cui al D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28 e successive modifiche, affidando la controversia ad un Organismo di Conciliazione iscritto nell'elenco presso il Ministero di Giustizia, in base al relativo regolamento di conciliazione. La parte che adirà per prima al procedimento sceglierà l'organismo di mediazione presso il quale verrà svolto il tentativo di conciliazione; detto organismo dovrà comunque avere una sede nel territorio della Regione Marche. L'organismo avvierà un tentativo di conciliazione nominando un conciliatore neutrale ed imparziale in conformità del citato regolamento che le parti si obbligano ad osservare nel testo vigente al momento della controversia. E' espressamente convenuto che tutte le informazioni relative allo svolgimento



della procedura di conciliazione, ivi comprese l'eventuale proposta del conciliatore e le posizioni eventualmente assunte dalle parti rispetto alla stessa, hanno carattere di segretezza e non potranno in alcun modo essere utilizzate nell'eventuale giudizio promosso a seguito dell'insuccesso della conciliazione.

ART. 18) Le spese tutte del presente contratto, comprese quelle di registrazione, copie, diritti, bolli, ecc., sono a carico della ditta affittuaria.

ART. 19) Per gli effetti del presente contratto la ditta affittuaria dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la Sede del Comune di Poggio San Vicino.

ART.20) La concedente garantisce all' Affittuaria il pieno e totale godimento del ramo di azienda concesso in affitto, compresa la conformità degli impianti relativi al fabbricato, degli impianti, macchinari e delle attrezzature di cui al verbale da redigere in sede di consegna dei locali. Tutto quanto non conforme relativamente all'azienda concessa in affitto dovrà essere messo a norma a cura e spese della Concedente. Inoltre, poiché le utenze sono già attivate, le parti concordano che procederanno alla verifica del funzionamento degli impianti,





macchinari e delle attrezzature in sede di redazione del verbale di consegna. Il Comune, in base allo stato delle stesse, verificato in sede di inventario, provvederà a proprie spese alla messa in funzione delle attrezzature o alla loro sostituzione nel caso non possano essere rese funzionanti. La concedente rilascerà all'Affittuaria, al momento della consegna dei locali e delle attrezzature, tutte le certificazioni di conformità, nella propria disponibilità, degli impianti relativi all'azienda affittata.

ART.21) Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici, di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (e successive integrazioni e modificazioni), la Concedente dichiara che l'immobile ricompreso nell'oggetto dell'affitto è dotato di attestato di prestazione energetica redatto in data 16.10.2017 dal P.I. Sabbatini Andrea, iscritto all'Albo. L'affittuario dichiara di aver ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica, che qui viene espressamente richiamata, anche se non allegata materialmente.

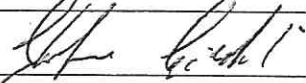
ART. 22) Il presente contratto è soggetto ad I.V.A., pertanto la registrazione è pari ad € 200.



Il presente atto è costituito da n. 13 facciate
intere sin qui, e letto ad alta voce, è conforme alla
volontà delle parti che lo confermano, approvano e
sottoscrivono.

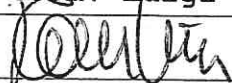
AFFITTUARIO

Stefano Giraldi



COMUNE DI POGGIO SAN VICINO

Geom. Luigi Taini



AUTENTICA DELLE SOTTOSCRIZIONI

Io sottoscritto Dott. Fabio Trojani Segretario Comunale
del Comune di Poggio San Vicino, ai sensi dell'art. 97,
comma 4 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, certifico che,
senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia
delle parti, ai sensi dell'art. 1 l. 226/1943, i signori:

Geom. Luigi TAINI - Responsabile del Settore LL.PP.
PATRIMONIO del Comune di Poggio San Vicino (MC), il quale
agisce in nome e per conto del Comune di Poggio San Vicino
con sede in Via del Comune n. 2 che rappresenta, CODICE
FISCALE: 00312750433-.

- Giraldi Stefano, nato a Senigallia il 19.04.1967 e
residente a Senigallia (AN) Via Strada Comunale Vallone
n. 15, il quale interviene al presente atto in qualità
di titolare della ditta Giraldi Stefano, con sede legale
in Senigallia (AN), codice fiscale GRLSFN67D19I608R P.IVA
02759830421 e numero d'iscrizione REA 212932, delle cui
identità personali e capacità di agire io Segretario
Comunale sono certo, hanno sottoscritto in margine ai



fogli intermedi ed in calce l'atto che precede in mia
presenza e vista.

Oggi 20 ottobre 2017 nel mio ufficio presso la sede
Municipale del Comune di Apiro, in Piazza Baldini, n. 1.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Fabio Trojani

