

COMUNE DI CADERZONE TERME

DISCIPLINARE INERENTE AL

CONTRATTO DI AFFITTO DELL’AZIENDA COMUNALE ALL’INSEGNA “CAFFE’ DELLE TERME”

approvato con deliberazione della giunta comunale n. 1 di data 30.01.2023

Articolo 1 – Oggetto.....	2
Articolo 2 – Durata.....	2
Articolo 3 – Recesso	3
Articolo 4 – Periodo, orario di apertura e gestione del pubblico esercizio	3
Articolo 5 – Canone	4
Articolo 6 – Oneri posti a carico dell’affittuario, addizioni e migliorie.....	5
Articolo 7 – Oneri a carico del comune e controlli sull’esecuzione del contratto.....	7
Articolo 8 – Consegna e riconsegna.....	8
Articolo 9 – Cauzione	9
Articolo 10 – Polizze assicurative	10
Articolo 11 – Penali	10
Articolo 12 – Principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa.....	11
Articolo 13 – Definizione delle controversie	12
Articolo 14 – Obblighi in materia di legalità	12
Articolo 15 – Disposizioni anticorruzione	13
Articolo 16 – Spese	13

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Comune di Caderzone Terme è proprietario dell'azienda commerciale all'insegna "Bar Caffè delle Terme" nell'ambito dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 50 p.m. n. 2 e dalla antistante p.f. 106/2 in C.C. Caderzone Terme (piazzale esterno uso plateatico), come individuate nelle planimetrie allegate. I locali e l'area pertinenziale verranno consegnati parzialmente arredati secondo la dotazione inventariale descritta nel documento allegato.
2. Il contratto comprende l'utilizzo dei suddetti locali e il temporaneo affitto, ai sensi dell'art. 2562 del codice civile, dell'azienda comunale all'insegna "Caffè delle Terme" avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico tipologia A2 sotto-tipologia "pasti veloci" e di tipologia B1 con somministrazione di bevande alcoliche e analcoliche. 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.
3. Le parti convengono che la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato all'effettiva intestazione della licenza ed autorizzazione amministrativa in capo all'affidatario. A tal fine esso dovrà provvedere a propria cura e spese a presentare al Comune di Caderzone Terme la Segnalazione telematica certificata di inizio attività tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, per l'esercizio dell'azienda commerciale in subingresso, nonché ad ogni altro adempimento previsto dalla legge per l'esercizio dell'attività. La Segnalazione telematica di cui al punto precedente dovrà essere presentata a cura dell'affidatario entro il termine di n. 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto; per ogni giorno di ritardo, il Comune applicherà una sanzione pari ad Euro 50,00. Il termine potrà essere prorogato per motivate esigenze dell'affidatario, valutate dalla Giunta comunale.
4. I beni oggetto del presente disciplinare fanno parte dei beni disponibili del Comune di Caderzone Terme; con riferimento alla pertinenza esterna (p.f. 106/2 C.C. Caderzone Terme) non è dovuto il canone patrimoniale per l'occupazione.
5. Spetta inoltre all'assegnatario provvedere all'ottenimento di tutte le ulteriori eventuali autorizzazioni e/o titoli abilitativi e/o sanitari necessari per lo svolgimento dell'attività.
6. Le parti dichiarano e convengono che il contratto che sarà stipulato 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 immobili urbani. Al termine del contratto l'affittuario non potrà rivendicare, in alcun caso, il diritto al pagamento di indennità o compensi per avviamento commerciale.
7. La stipulazione del contratto equivale a dichiarazione di completa conoscenza ed accettazione di tutte le norme vigenti in materia, delle norme che regolano il presente affidamento, nonché delle condizioni che attengono all'esecuzione del servizio.
8. È vietata la cessione, anche parziale, del contratto sotto qualsiasi forma e ogni atto contrario è nullo di diritto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 27, comma 2, lettera d), punto 2 della legge provinciale n. 2/2016. È ammessa la conduzione dell'esercizio nelle forme previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 2 – Durata

1. La durata del contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione dello stesso e fino al 30.04.2026. L'inizio dell'attività dell'esercizio pubblico è comunque subordinato agli adempimenti di cui al comma 3 dell'articolo 1.
2. Il comune si riserva la facoltà di prorogare la durata del contratto, alle medesime condizioni economiche e tecniche, a sua esclusiva discrezione e per un periodo massimo di ulteriori tre anni rispetto alla suddetta scadenza e pertanto fino al massimo al 30.04.2029. In caso di esercizio di tale facoltà il comune è tenuto a

darne comunicazione all'assegnatario con almeno tre mesi di anticipo rispetto alla scadenza originariamente fissata e l'assegnatario potrà aderire o meno alla proroga nel termine di trenta giorni dalla comunicazione.

Le proroghe potranno essere anche di durata inferiore al triennio, e ripetute, comunque di durata non inferiore ad un anno solare.

3. Alla scadenza del 30.04.2026 (o, in caso di proroga, alla successiva scadenza) l'affittuario dovrà provvedere alla presentazione tempestiva della Segnalazione telematica certificata di inizio attività tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, relativa alla cessazione dell'attività, e restituire al Comune di Caderzone Terme l'azienda, con i suoi beni, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo del contratto alla scadenza di cui sopra, né il riconoscimento di diritto di prelazione. L'affittuario non potrà avanzare nei confronti del comune pretesa alcuna a qualunque titolo: né per indennità, né per avviamento, né per altra causa. A detta scadenza pertanto l'affittuario sarà tenuto a compiere tutti gli atti volti a ripristinare, in capo all'ente proprietario, la titolarità della gestione aziendale.
4. Alla scadenza, qualora ciò si rendesse necessario per assicurare la continuità del servizio nelle more dello svolgimento della successiva gara, l'affittuario, su richiesta del comune, è tenuto all'erogazione del servizio, nel rispetto dei livelli di servizio pattuiti e alle medesime condizioni, fino al massimo di ulteriori sei mesi.

Articolo 3 – Recesso

1. Fatta salva l'applicazione dell'art. 21 quinquies, della L. 241/90 l'amministrazione ha diritto di recedere dal contratto in qualunque tempo per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, previa formale comunicazione all'affittuario con preavviso non inferiore a 6 mesi.
2. A partire dall'anno 2025, l'affittuario ha facoltà di recedere dal contratto, a suo insindacabile giudizio. In tal caso dovrà notificare la sua volontà all'amministrazione entro il 31 dicembre di ogni anno e in tale ipotesi la riconsegna dell'azienda dovrà avvenire entro il 15 marzo del medesimo anno. Il canone sarà corrisposto l'annualità intera.

Articolo 4 – Periodo, orario di apertura e gestione del pubblico esercizio

1. L'affittuario si impegna a svolgere il servizio di caffetteria/ristorazione con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutti i giorni con un orario minimo di apertura dalle ore 9.30 alle ore 21.00, eventualmente ampliato come indicato nell'offerta tecnica. L'orario di chiusura non potrà comunque protrarsi oltre le ore 22.30, salvo specifico differente accordo con l'amministrazione comunale. Ai sensi dell'art. 21 della L.P. 14.7.2000 n. 9, l'affittuario può comunicare contestualmente alla presentazione della SCIA per inizio di attività per subingresso o con comunicazione telematica successiva l'eventuale osservanza di un giorno di riposo settimanale.
2. L'affittuario è tenuto a garantire l'apertura continuativa del bar Caffè delle Terme nella stagione di maggiore afflusso turistico (indicativamente dal 1 giugno al 30 settembre e dal 1 dicembre al 31 marzo di ciascun anno oltre alla settimana delle festività pasquali) nonché in occasione di eventi e manifestazioni organizzati nell'ambito del territorio comunale. I periodi di chiusura, dovuti a ferie o altro dovranno essere preventivamente concordati con l'amministrazione comunale e comunicati con anticipo di almeno 5 giorni, salvo cause non dipendenti dalla volontà dell'affittuario.
3. Nei periodi residui dell'anno, qualora sia decisa la chiusura dell'esercizio, l'affittuario avrà comunque l'onere della custodia dei locali e degli spazi concessi.
4. Il rispetto dei periodi di apertura indicati nel presente articolo costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto. È fatta salva la facoltà di chiusura dell'esercizio in presenza di condizioni meteorologiche particolarmente avverse.

5. È vietata l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.
6. Nulla spetta all'affittuario, a qualsiasi titolo, a causa ed in dipendenza di impossibilità di funzionamento del bar per fatto di terzi o per fatti imprevisi e imprevedibili non imputabili al Comune di Caderzone Terme.
7. Nel caso in cui l'affittuario, per cause allo stesso non imputabili, si trovi nell'assoluta impossibilità di garantire l'apertura del bar dovrà immediatamente comunicarlo all'amministrazione.
8. L'affittuario assume la gestione dell'azienda comunale all'insegna "Caffè delle Terme" con assunzione di ogni rischio operativo ad essa connesso, assumendosi tutte le spese inerenti e conseguenti alla gestione dell'azienda ed obbligandosi ad attuare quanto indicato nell'offerta tecnica presentata.
9. L'affittuario può organizzare e curare pubblici eventi/spettacoli da svolgersi all'aperto; tali attività possono anche essere affidate a terzi ma non potranno, in ogni caso snaturare la destinazione dei locali e dell'area oggetto del contratto. Il calendario degli eventi/spettacoli dovrà comunque essere previamente concordato con l'amministrazione comunale e il comune si riserva fin d'ora la facoltà di non autorizzare eventi che, per natura e/o frequenza, possano pregiudicare il rispetto di tale principio.
10. Il comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. L'affittuario esonera espressamente il comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Articolo 5 – Canone

1. Il canone viene stabilito su base annua in euro _____ (_____) più IVA di legge, pari al prezzo a base d'asta di euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento), maggiorato come da offerta presentata dall'affittuario in sede di asta pubblica.
2. Per favorire l'avviamento della gestione il canone annuo sarà così corrisposto al Comune di Caderzone Terme affittante:

Primo triennio contrattuale:

 - Prima annualità: canone annuo offerto (in rialzo rispetto a quello a base d'asta) - 25%, oltre ad eventuale rivalutazione e IVA.
 - Seconda annualità: canone annuo offerto (in rialzo rispetto a quello a base d'asta) -10%, oltre ad eventuale rivalutazione e IVA.
 - Terza annualità: canone annuo offerto (in rialzo rispetto a quello a base d'asta), oltre ad eventuale rivalutazione e IVA.

Secondo triennio contrattuale: l'affittuario corrisponderà il canone annuo offerto (in rialzo rispetto a quello a base d'asta), oltre ad eventuale rivalutazione e IVA.
3. Per le annualità d'affitto non intere il canone sarà rideterminato proporzionalmente su base annua, calcolando le settimane di durata contrattuale (su 52 settimane /anno).
4. Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dal 01.05.2024, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT verificatosi nell'anno precedente. Di conseguenza, i canoni riscossi a partire dalla scadenza delle annualità e precedentemente alla richiesta di aumento, saranno riscossi a titolo di acconto, salvo richiesta di conguaglio.
5. Il pagamento del canone deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate ciascuna entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre, previa emissione di fattura da parte del comune.
6. Il canone è assoggettato ad imposte (IVA 22%) e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico dell'affittuario. In caso di ritardato pagamento del canone verranno applicati gli interessi a favore del Comune di Caderzone Terme nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità

della messa in mora dell'affittuario.

7. Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuario di qualunque natura o specie. Il reiterato ritardo nel pagamento di tutto o di parte del canone, per qualunque causa e per periodi superiori a 2 mesi, costituisce l'affittuario in mora e costituisce causa di risoluzione del contratto.
8. Il Comune si riserva la possibilità di rimodulare, ridurre o sospendere il canone qualora la situazione epidemiologica da Covid-19 imponga la chiusura delle attività e comunque in ottemperanza ad eventuali disposizioni normative nazionali e/o provinciali.
9. Il Comune si riserva di chiedere, ed il gestore è tenuto a produrre, in ogni momento e al termine del contratto d'affitto dell'azienda i corrispettivi di cassa (ricavi) della gestione dell'esercizio.

Articolo 6 – Oneri posti a carico dell'affittuario, addizioni e migliorie

1. L'affittuario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali oggetto del contratto, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione, obbligandosi altresì a restituirli all'amministrazione alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.
2. L'affittuario si impegna a mantenere in perfetta efficienza i locali e gli impianti messi a disposizione, applicando corretti metodi di pulizia e uso, nel rispetto delle normative vigenti, in particolare in materia di sicurezza e igiene.
3. L'affittuario, in caso di utilizzo di stoviglie in plastica, è obbligato ad utilizzare esclusivamente materiale riciclabile.
4. Spetta inoltre all'affittuario:
 - a) rispettare la destinazione dei locali concessi non utilizzando gli stessi per fini diversi e senza modificarne l'attuale destinazione;
 - b) il pagamento del canone secondo quanto specificato all'art. 5;
 - c) attivare e procedere all'intestazione dei contratti di somministrazione di energia, acqua, depurazione e fognatura nonché le utenze telefoniche provvedendo, a sue spese, alle volture iniziali e finali;
 - d) il pagamento della tariffa relativa ai rifiuti solidi urbani nonché gli eventuali allacciamenti relativi all'energia elettrica e acquedotto che risultassero necessari;
 - e) il rimborso delle spese di riscaldamento, anticipate dal Comune in conseguenza della conformazione tecnica degli impianti che prevede una centrale termica in comune per tutti gli immobili in uso presso compendio immobiliare Lodron Bertelli;
 - f) la manutenzione ordinaria dei locali; rientrano nella manutenzione ordinaria tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione diserrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo;
 - g) la manutenzione ordinaria dell'area esterna provvedendo alla costante cura e pulizia della stessa nonché all'eventuale spalatura della neve anche rispetto al marciapiede adiacente a tutta l'area concessa in uso;
 - h) provvede al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed attrezzature facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affitto, secondo quanto indicato al successivo art. 8;
 - i) segnalare tempestivamente (e comunque entro le 24 ore dall'insorgere dell'evento) all'amministrazione

eventuali imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria;

- j) garantire quotidianamente la pulizia del locale bar, dei vani tecnici e delle attrezzature. L'esercizio delle attività di pulizia non dovrà, essere effettuato contestualmente alla preparazione e distribuzione di alimenti. Il servizio di pulizia deve intendersi comprensivo della vuotatura dei cestini rifiuti posti all'interno e all'esterno della struttura e sull'area pertinenziale con ricambio dei relativi sacchetti in polietilene. Il personale, durante l'esecuzione del servizio di pulizia, dovrà utilizzare materiale igienico (panni per pulizia, spugne pagliette, etc.) esclusivamente adibito a tale uso. Sono, altresì, a carico dell'affittuario tutti gli oneri inerenti alla raccolta differenziata, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti, nel rispetto delle indicazioni e degli orari stabiliti dalla società affidataria del servizio di igiene ambientale e secondo quanto stabilito dal vigente regolamento per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. L'affittuario dovrà altresì provvedere anche ad eventuali interventi di disinfestazione e derattizzazione come previsto dal Piano di Autocontrollo, qualora emergesse la necessità;
- k) esercitare l'attività nel rispetto e scrupolosa osservanza delle norme igienico - sanitarie, di pubblica sicurezza, 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., 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) mantenere e condurre l'azienda comunale all'insegna "Caffè delle Terme" e le sue pertinenze perfettamente efficienti, anche sotto il profilo igienico sanitario e di sicurezza, rispettando scrupolosamente le normative vigenti in materia;
- m) ad ottemperare, nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori, a tutte le prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché di prevenzione e disciplina antinfortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. In particolare, si impegna a rispettare e a far rispettare al proprio personale nell'esecuzione delle obbligazioni contrattuali tutte le norme e gli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.;
- n) acquisire eventuali autorizzazioni finalizzate alla realizzazione di pubblici eventi/spettacoli previsti al precedente co. 9 dell'art. 4; gli oneri necessari e connessi all'esercizio delle predette attività (comprese eventuali opere integrative necessarie alla loro attivazione) - salvo differente specifico accordo con l'amministrazione - sono poste a carico dell'affittuario;
- o) la custodia delle porzioni immobiliari oggetto di contratto, esonerando il comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'art. 2051 del codice civile e liberando conseguentemente il comune;
- p) comunicare un nominativo e un recapito telefonico sempre reperibile da poter contattare nei periodi di chiusura dell'esercizio per consentire l'accesso agli addetti in caso di emergenza; le conseguenze dirette ed indirette derivanti da mancanza o negligenza al riguardo sono ad esclusivo carico dell'affittuario;
- q) assicurarsi che tutte le attrezzature/macchinari che riterrà necessario installare siano rispondenti alle normative di sicurezza, igiene e sicurezza antincendio vigenti in base al tipo di attrezzatura/macchinario;
- r) provvedere, a propria cura e carico e sotto la propria responsabilità, a tutte le spese occorrenti per garantire la completa sicurezza durante l'esecuzione del servizio e l'incolumità delle persone addette ai servizi stessi per evitare incidenti e/o danni di qualsiasi natura, a persone o cose, esonerando l'amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- s) accollarsi tutti gli oneri relativi al personale impiegato presso l'esercizio pubblico tenendo indenne l'amministrazione da ogni responsabilità di sorta per tutto ciò che attiene al rapporto e agli obblighi intercorrenti tra l'affittuario, il suo personale e gli utenti;
- t) 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 di eventuali lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);

- u) incaricare formalmente e comunicare all'amministrazione il/i responsabile/i della sicurezza di tutti gli spazi concessi e formare il personale addetto nel rispetto delle vigenti normative antincendio e di primo soccorso.
5. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa dei locali dovranno essere espressamente autorizzati formalmente dall'amministrazione comunale e i relativi costi saranno posti a carico dell'affittuario. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.). Eventuali tali opere 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.
 6. Nel corso del periodo contrattuale la sostituzione o rimozione di elementi di arredo dovrà avvenire previa autorizzazione scritta 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 e ciò anche in deroga all'art. 2561 del codice civile.
 7. Nel caso di incremento delle dotazioni e cespiti con nuovi mobili, arredi ed attrezzature apportati dall'affittuario e previa comunicazione al comune, è riservato a quest'ultimo 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.
 8. Restano comunque a carico dell'affittuario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria nonché i danni subiti da soggetti terzi, anche a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura, qualora l'affittuario non abbia provveduto ad avvisare il comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
 9. L'affittuario risponde interamente per danni a persone o cose che possono derivare dall'impiego di mezzi e attrezzature, anche se di proprietà del comune, nell'espletamento dell'attività e risponde di ogni danno derivante dalla carente manutenzione ordinaria della struttura e dalla carente manutenzione straordinaria della struttura qualora non adeguatamente segnalata.
 10. Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi e l'utilizzo anche temporaneo di personale non regolarmente assunto comporterà la risoluzione del contratto.

Articolo 7 – Oneri a carico del comune e controlli sull'esecuzione del contratto

1. Il comune provvede a:
 - a) concedere in uso in regime di affitto il plesso di beni e l'azienda comunale indicati nell'art. 1;
 - b) effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile che si rendessero necessari con particolare riferimento a quelli derivanti dalla necessità di adeguamento normativo di parti edilizie o impiantistiche in relazione a disposizioni legislative o regolamentari emanate successivamente alla consegna dell'immobile;
 - c) stipulare apposita copertura assicurativa c.d. all risks dell'immobile.
2. Il comune può, in qualsiasi momento e senza che ciò costituisca un obbligo, apportare miglioramenti alle dotazioni aziendali quali mobili, macchinari, attrezzature ed impianti. Detti miglioramenti devono essere consegnati all'affittuario mediante sottoscrizione di verbale di consegna che ad ogni effetto integra il presente atto.
3. Resta riservata al comune la facoltà di eseguire, in ogni momento, gli interventi straordinari urgenti ed

inderogabili che si rendessero necessari, mentre i lavori di manutenzione straordinaria programmata saranno, di norma, eseguiti al termine del periodo stagionale e generalmente nel corso dei mesi di febbraio-aprile o ottobre-novembre.

4. Il comune può eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo all'affittuario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del codice civile. In tal caso e qualora la chiusura dell'esercizio si protragga per oltre 15 giorni continuativi l'obbligo del pagamento del canone verrà sospeso. L'affittuario non potrà opporsi alla chiusura dell'esercizio, né potrà pretendere alcun indennizzo; il medesimo beneficerà, per il restante periodo contrattuale e fino alla scadenza, della rinnovata e riqualificata azienda commerciale alle medesime condizioni economiche della convenzione che sarà stipulata.
5. Nel corso dell'esecuzione del contratto il comune si riserva il diritto di effettuare, senza preavviso, ispezioni e controlli per accertare la conformità della gestione alle norme di legge, di regolamento ed alle disposizioni del presente disciplinare; l'affittuario, per quanto di sua competenza, si impegna a prestare piena collaborazione per rendere possibile dette attività di verifica. Eventuali non conformità riscontrate rispetto agli obblighi contrattuali verranno formalizzate in forma scritta e l'affittuario sarà chiamato a rispondere all'amministrazione, nei tempi e nei modi da essa specificati, evidenziando le azioni correttive che intende porre in essere. Qualora l'affittuario omettesse di provvedere nelle tempistiche assegnate, il comune potrà intervenire in via sostitutiva con propri tecnici e/o imprese e con addebito all'affittuario delle spese sostenute. In ogni caso il comune si riserva di intervenire immediatamente nel caso in cui le anomalie riscontrate possano recare pregiudizio alle strutture con addebito delle relative spese all'affittuario. Il comune si riserva infine, ove le non conformità evidenziassero i presupposti di gravi inadempienze contrattuali, la facoltà di risolvere il contratto.

Articolo 8 – Consegna e riconsegna

1. La consegna dei locali e dei beni sarà comprovata dalla sottoscrizione di un verbale di formale consegna, atto che non costituisce, comunque, presupposto per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in quanto subordinata alla sottoscrizione del contratto e alla presentazione della SCIA in base a quanto indicato ai precedenti commi 3 e 1 degli articoli 1 e 2. L'affittuario dà comunque atto, fin dal momento di adesione al presente contratto, che i locali sono in buone condizioni e convenientemente arredati per il buon funzionamento dell'attività.
2. L'affittuario si impegna a gestire l'azienda in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione aziendale dell'immobile, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere sia ordinario che straordinario in modo da garantire che l'azienda continui ad essere un complesso funzionante.
3. Allo spirare del contratto i locali e gli spazi esterni saranno restituiti in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine sarà redatto apposito verbale con le modalità stabilite dai commi precedenti.
4. L'affittuario è tenuto a provvedere al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed attrezzature facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affitto.
5. Alla scadenza del contratto l'affittuario ha l'obbligo di restituire al comune i beni che componevano l'azienda al momento della stipulazione del contratto e che ancora ne fanno parte al termine dello stesso, nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali nonché tutti i beni annessi dall'affittuario in attuazione al dovere di gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione degli impianti, comprese gli elementi e cespiti eventualmente integrati e sostituiti.
6. Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine del contratto verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio del contratto dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo.

7. Nel caso in cui l'affittuario proceda nel corso del contratto, previa comunicazione all'amministrazione e previo assenso da parte della stessa, alla sostituzione/rinnovamento di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiate, i beni sostituiti al termine del contratto potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.
8. I locali, inoltre, dovranno essere riconsegnati tinteggiati; dovrà essere inoltre effettuata la pulizia straordinaria.
9. Qualsiasi modifica non autorizzata ai beni oggetto del contratto o qualsiasi danno, derivante dall'uso anomalo e/o improprio, dovranno essere ripristinati a totale cura e spese dell'affittuario o rimborsati all'amministrazione comunale.
10. Le parti convengono fin da ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 12 o scaduto il termine di durata del contratto, l'amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dei beni e dell'azienda connessa senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/ o alla scadenza del termine della durata del contratto.
11. L'azienda viene concessa senza alcun genere di scorte e in tale stato dovrà essere riconsegnata al termine del contratto.
12. In conseguenza della vicinanza al compendio termale di Caderzone Terme – Fonte di Sant'Antonio, gestito da Terme Val Rendena S.p.A., ed all'Alberto Palazzo Lodron Bertelli, dimora storica, entrambi di proprietà comunale, l'azienda Caffè delle Terme dovrà essere gestita nel rispetto dei più rigorosi canoni di decoro ed in armonia con la frequentazione e le iniziative termali, ivi compreso il rispetto del silenzio e/o dei limiti acustici negli orari di apertura del centro termale.

Articolo 9 – Cauzione

1. A titolo di cauzione definitiva, prima della stipulazione del contratto, l'affittuario è tenuto a costituire apposita garanzia, mediante fidejussione bancaria o assicurativa (o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), corrispondente all'ammontante del canone dovuto per la prima annualità, comprensivo di IVA (e al lordo della riduzione percentuale accordata per la fase di avviamento della gestione), valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'amministrazione comunale, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contemplati dal presente disciplinare, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che il comune dovesse eventualmente sostenere per il fatto dell'affittuario a causa di inadempimento o cattiva conduzione dell'azienda. Resta salvo per il comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.
2. L'atto di fidejussione contiene la dichiarazione dell'ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al versamento dell'importo a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale; dell'atto di fidejussione risulta altresì (nel caso non sia stato pagato il premio per tutta la durata del contratto) che l'eventuale mancato pagamento del premio per gli anni successivi non potrà essere opposto, in nessun caso, all'amministrazione comunale garantita.
3. La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'amministrazione comunale alla riconsegna dei locali e dell'azienda, ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda concessa nel suo complesso di beni compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni mobili, arredi ed attrezzature occorso al periodo di affitto.
4. In caso di riscossione parziale della cauzione, l'affittuario è obbligato a provvedere al ripristino della cifra iniziale entro 30 giorni dalla richiesta.

Articolo 10 – Polizze assicurative

1. L'affittuario solleva l'amministrazione da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività, ed in particolare agli utenti del bar, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, l'amministrazione, i dipendenti della stessa ditta che operano presso il locale di cui all'art. 1 (uno), nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.
2. Per tutta la durata del presente contratto l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia del locale, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo, liberando l'amministrazione comunale, proprietaria dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
3. L'affittuario si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore dell'amministrazione. L'affittuario è tenuto 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 250.000,00;
 - b) all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature contro i danni dovute alle cause di cui alla lett. A) o a qualsiasi altra causa, con polizza primo rischio assoluto per un valore di euro 50.000,00;
 - c) inerenti alla responsabilità civile contro terzi per un importo pari ad euro 2.500.000,00 per l'espletamento dell'attività svolta, per ogni persona danneggiata, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività, con totale esonero dell'amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'amministrazione stessa come terza.
4. Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'amministrazione concedente, così come gli attestati di pagamento del premio annuale, pena la risoluzione del contratto.

Articolo 11 – Penali

1. Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'amministrazione a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni per le violazioni e le inadempienze del presente disciplinare, l'amministrazione, nel caso in cui emergano disservizi imputabili a responsabilità dell'affittuario, si riserva la facoltà di applicare penali come di seguito descritto.
2. Ogni inadempienza agli obblighi del contratto sarà specificatamente contestata a mezzo di comunicazione scritta via PEC in cui farà fede esclusivamente la data e ora di trasmissione da parte dell'amministrazione, all'indirizzo comunicato dall'affittuario; nella contestazione verrà prefissato un termine non inferiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'amministrazione, qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte applicherà le penali che seguono o comunque adotterà le determinazioni che riterrà più opportune.
3. Nel caso in cui all'affittuario venga applicata una delle penali previste nei punti che seguono, l'amministrazione invierà formale richiesta di pagamento, nel rispetto delle normative fiscali, indicando il termine perentorio per l'effettuazione dello stesso. Decorso tale termine senza che il pagamento sia stato effettuato, l'importo richiesto sarà liquidato mediante rivalsa sull'importo della cauzione versata, con obbligo dell'affittuario di procedere alla sua reintegrazione.
4. In caso di inosservanza delle vigenti norme igieniche in materia di preparazione, confezionamento e conservazione dei generi alimentari e delle norme che disciplinano la materia della ristorazione collettiva ivi compresa l'applicazione del sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi H.A.C.C.P. previsto dal Reg. CE 852/2004, fermo restando eventuali altre sanzioni stabilite da altre autorità amministrative, l'amministrazione potrà applicare una penale pari a € 500,00; una seconda

infrazione potrà costituire oggetto di risoluzione del contratto in ragione della gravità delle inosservanze.

5. In caso di vendita di generi scaduti, avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e di sanità l'amministrazione potrà applicare una penale di € 400,00 per ciascun singolo prodotto non conforme; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di risoluzione del contratto in ragione della gravità delle inosservanze.
6. L'inosservanza del dovere di mantenere pulita l'area dello spazio bar e le aree limitrofe concesse, oggetto di due richiami comporterà l'applicazione di una penale pari ad € 250,00.
7. In caso di mancato rispetto del divieto di installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo sussiste l'obbligo di immediata rimozione degli apparecchi e applicazione della penale di € 1.000,00 per ogni apparecchio installato. Sarà poi applicata un'ulteriore penale per ogni giorno di ritardo nella rimozione degli apparecchi pari ad € 200,00; nel caso in cui gli apparecchi non vengano rimossi entro 15 giorni l'Amministrazione potrà valutare di risolvere il contratto.
8. Per tutte le altre infrazioni nonché per il mancato rispetto degli adempimenti previsti dal presente disciplinare ivi compresa l'offerta migliorativa presentata in sede di offerta tecnica - verificati direttamente dall'amministrazione o tramite i soggetti di cui l'amministrazione si può avvalere nello svolgimento dei controlli o in seguito a segnalazione dei fruitori del servizio, l'amministrazione applicherà una penale stabilita tra un minimo in € 50,00 e nel massimo in € 600,00 ed il suo importo verrà calcolato in relazione alla gravità dell'inadempienza e/o disservizio.
9. Nel caso in cui l'importo della penale, calcolato ai sensi dei commi precedenti, superi il 10% dell'importo netto contrattuale, l'amministrazione procede a dichiarare la risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno patito a causa dell'inadempimento stesso.
10. L'amministrazione si riserva, comunque, in caso di constatata applicazione di 3 penali complessivamente nel corso dell'esecuzione del presente contratto di procedere alla risoluzione dello stesso.
11. La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera in nessun caso l'affittuario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

Articolo 12 – Principali cause di risoluzione e condizione risolutiva espressa

1. Il contratto deve intendersi unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle parti dovrà intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni reciprocamente assunte, intendendosi queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto. Pertanto il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola da parte dell'affittuario darà facoltà all'amministrazione di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.
2. Il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze:
 - a) mancata attivazione dell'attività di somministrazione entro i termini di cui al precedente art. 2;
 - b) frode, a qualsiasi titolo, da parte dell'affittuario nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
 - c) reiterato ritardo nel pagamento del canone superiore a mesi 2;
 - d) ingiustificata sospensione del servizio;
 - e) cessione in tutto o in parte del contratto a terzi, in violazione dell'art. 1 co. 8 del presente capitolato;
 - f) mancato rispetto degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi, e utilizzo anche temporaneo di personale non regolarmente assunto;
 - g) riscontro, durante le verifiche ispettive eseguite dalla stazione appaltante, di non conformità che potenzialmente potrebbero arrecare grave nocumento alla qualità del servizio e/o rischi di danni economici e/o di immagine all'amministrazione concedente stessa;
 - h) ripetuto o grave mancato rispetto delle norme igieniche in materia di preparazione, confezionamento, conservazione e somministrazione dei generi alimentari e delle norme che disciplinano la materia della

ristorazione collettiva ivi compresa l'applicazione del sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi H.A.C.C.P;

- i) ripetuta o grave vendita di generi scaduti, avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e di sanità;
 - j) applicazione di complessive n. 3 penali o applicazione di un numero di penali il cui importo, calcolato ai sensi dell'articolo precedente, superi il 10% dell'importo netto contrattuale;
 - k) il venire meno dei requisiti tecnici posti alla base dell'aggiudicazione del contratto ivi comprese l'assenza, revoca, decadenza annullamento delle autorizzazioni prescritte dalle norme di legge vigenti in materia per l'esecuzione del servizio di bar e ristorazione;
 - l) ripetuto ed ingiustificato mancato rispetto delle direttive impartite dall'amministrazione;
 - m) mancato rispetto ripetuto degli obblighi di legge in materia di ambiente e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - n) mancato grave rispetto degli obblighi di legge in materia di tutela della privacy;
 - o) reiterazione dell'inosservanza dell'offerta migliorativa presentata in sede di offerta tecnica;
 - p) mancato rilascio, rinnovo e reintegrazione della cauzione entro il termine imposto ai sensi dell'art. 9 del presente disciplinare;
 - q) assenza di copertura assicurativa ai sensi dell'art. 10 del presente disciplinare;
 - r) violazione delle disposizioni anticorruzione di cui al presente contratto;
 - s) installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS o ritardo nella rimozione degli stessi;
 - t) mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
 - u) l'accertata e contestata violazione, per più di n. 3 volte, dell'orario di chiusura definito all'art. 4;
 - v) reiterato mancato rispetto dei periodi e degli orari di apertura minimi di cui all'art. 4;
 - w) prolungata sospensione dell'attività, ancorché dovuta a cause indipendenti dalla volontà dell'affittuario;
 - x) fallimento o qualsiasi altra causa di perdita o diminuzione della capacità di agire dell'affittuario;
 - y) ripetuta mancata o comunque carente pulizia e manutenzione delle aree oggetto del contratto;
 - z) ripetuta o grave inosservanza delle disposizioni di legge in tema di norme di sicurezza antincendio;
3. In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il comune potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.
4. Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'amministrazione comunale avrà comunicato all'affittuario, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata di volersi avvalere della stessa.
5. Non potranno essere intese quale rinuncia ad avvalersi della clausola di cui al presente articolo eventuali mancate contestazioni a precedenti inadempimenti, per i quali l'amministrazione concedente non abbia provveduto in tal senso, anche per mera tolleranza, nei confronti dell'affidatario.

Articolo 13 – Definizione delle controversie

1. Per le eventuali controversie che dovessero insorgere tra l'amministrazione e l'affittuario, che sia durante l'esecuzione della gestione che al termine della stessa, è competente in via esclusiva il Foro di Trento.

Articolo 14 – Obblighi in materia di legalità

1. Fermo restando l'obbligo di denuncia all'Autorità giudiziaria, l'affittuario si impegna a segnalare tempestivamente all'amministrazione ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità, nonché ogni tentativo di intimidazione o condizionamento di natura criminale che venga avanzata nel corso dell'esecuzione del contratto nei confronti di un proprio rappresentante, dipendente o agente.

Articolo 15 – Disposizioni anticorruzione

1. Nell'esecuzione del contratto devono rispettati gli obblighi di condotta previsti dal vigente codice di comportamento approvato ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 ("Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione") e visibile sul sito istituzionale della stazione appaltante, la cui violazione costituisce causa di risoluzione del contratto.
2. L'affittuario, con la sottoscrizione del contratto, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Caderzone Terme che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti del medesimo nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.
3. L'affittuario, con riferimento alle prestazioni oggetto del contratto, si impegna, ai sensi dell'art. 2 del codice di comportamento del comune di Caderzone Terme ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento stesso.
4. L'amministrazione, accertata la compatibilità dell'obbligo violato con la tipologia del rapporto instaurato, contesta, per iscritto, le presunte violazioni degli obblighi previsti dal codice di comportamento ed assegna un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali osservazioni e giustificazioni.

Articolo 16 – Spese

1. Tutte le spese contrattuali (diritti di rogito), l'imposta di bollo e l'imposta di registro relative al contratto sono a carico dell'affittuario.