

**ALLEGATO C)**

**COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO      PROVINCIA DI SONDRIO  
CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA "CÀ PRIULA". PORTA DEL  
PARCO DELLE OROBIE VALTELLINESI – SESSENNIO XX.XX.2025-  
XX.XX.2031.**

**CONTRAENTI:**

**COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO      C.F. 00105750145**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX      C.F. XXXXXXXXX**

**N. XX di Rep.**

L'anno DUEMILAVENTICINQUE il giorno XXXXX del mese di XXXXXX, presso gli uffici del Comune di Albaredo Per San Marco;

Premesso:

- che a seguito di trattativa privata, con determina n. XX del XXXXX veniva concessa in affitto a XXXXXXXX la gestione dell'azienda commerciale "Cà Priula" di Albaredo Per San Marco, ubicata in Via Brasa n. 14 nel Comune di Albaredo Per San Marco, distinta al catasto di Albaredo per San Marco al Foglio n. 2 particella n. 167 cat. D2;
- che il Comune è proprietario dell'edificio adibito ad uso locanda, ristorante e bar denominato "Cà Priula" (di seguito denominato locanda);
- che il Comune intende affittare la propria azienda relativa allo svolgimento dell'attività di gestione della locanda "Cà Priula" alla ditta XXXXXXXX, con relativo trasferimento del rischio d'impresa;
- che il locatore conferma che lo stabile, adibito ad attività ricettiva e di ristorazione, è adeguato alle norme di legge in vigore nonché alle norme di prevenzione incendi e che l'esercizio pubblico è provvisto delle necessarie licenze ed autorizzazioni per il funzionamento dell'azienda locata, e che le stesse potranno essere volturate al conduttore. Il locatore consegnerà la locanda dotata di tutte le strutture fisse per la gestione; inoltre consegnerà l'arredamento come da inventario allegato A) relativamente alle camere (biancheria esclusa), l'arredamento del bar e del ristorante

(esclusa minuteria come piatti, bicchieri, tovaglie, piccole attrezzature), la fornitura della cucina (escluse le piccole attrezzature).

- che l'affittuario intende assumere in gestione l'azienda del Comune avente per oggetto l'esercizio dell'attività di locanda;
- che tale azienda è costituita dal seguente complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa:
  - autorizzazioni amministrative per l'esercizio attività di locanda, ristorante e bar;
  - edificio adibito a locanda, ristorante e bar come sopra individuato;
  - attrezzature fisse ed arredamenti quali risultano dall'allegato A;

tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come di seguito costituite:

il Comune di Albaredo Per San Marco, rappresentato dal Sindaco Matteo Del Nero, di seguito denominato semplicemente "Locatore"

e

il Sig. XXXXXXXX, nato a XXXXX, il XXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXX, in via XXXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, in qualità di XXXXXXXXXXXXX della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, C.F. e Partita I.V.A. XXXXXXXXXXXXX, di seguito denominato semplicemente "Locatario"

si conviene e si stipula quanto segue:

1. Premesse - Le premesse formano parte integrante del presente contratto.
2. Oggetto – Il Comune affitta la propria azienda, relativa allo svolgimento dell'attività di gestione della locanda, ristorante e bar "Cà Priula" (di seguito denominata locanda) alla ditta XXXXXXXX, con relativo trasferimento del rischio d'impresa che accetta la conduzione dell'azienda.
3. Durata del contratto – Il contratto di affitto d'azienda ha decorrenza dal xx.xx.2025 e scadenza al xx.xx.2031. rinnovabile automaticamente per ulteriori anni 6, salvo disdetta inviata mediante lettera raccomandata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza.

4. Canone di affitto - Il canone di affitto a base d'asta è fissato in € 800,00 mensili oltre Iva, con adeguamento Istat del 75% a decorrere dal secondo anno, ridotto, considerate le spese di avvio, del 50% per l'anno 2025 e del 25% per l'anno 2026.. Tale canone dovrà essere corrisposto dall'affittuario al Comune in due rate semestrali uguali, entro il 30 giugno ed il 10 dicembre di ogni anno di validità della gestione.

5. Recesso - Trascorsi i primi due anni, è facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto con comunicazione mediante lettera raccomandata inviata almeno 6 mesi prima, cioè entro il 30 novembre di ogni anno.

Nel caso di rinnovo tacito per ulteriori anni 6, il canone verrà rideterminato con facoltà del locatario di rescindere il contratto in caso di non accettazione del nuovo canone.

6. Risoluzione per inadempimento - Il mancato pagamento o il ritardato pagamento anche di una sola semestralità, trascorsi dieci giorni dalla data di scadenza, costituirà l'affittuario in mora e determinerà ipso iure la risoluzione del contratto per causa e colpa dell'affittuario, salvo accordi motivati con la proprietà.

7. Conduzione - La conduzione della locanda dovrà essere sempre effettuata direttamente dall'affittuario con l'ausilio di personale in possesso di adeguate capacità e in numero idoneo ad assicurare un servizio efficiente. È fatto quindi espresso divieto all'affittuario di subaffittare l'azienda o parti del fabbricato e di gestirlo in associazione con altre persone, salvo espressa autorizzazione scritta del Comune. Le attività di somministrazione pasti e bevande e l'affitto delle camere, insistono su una superficie composta da: sala ristoro con annessa cucina, depositi, servizi e lavanderia, camere di cui all'apposita planimetria, che le parti dichiarano di conoscere. Il Locatore assicura che le superfici adibite alle già menzionate attività commerciali sono adeguate alle norme di legge in vigore. Il Locatore conferma inoltre che l'esercizio pubblico è provvisto delle necessarie licenze ed autorizzazioni per il funzionamento dell'Azienda locata e che le stesse verranno volturate al conduttore.

8. Apertura - È fatto obbligo all'affittuario di rispettare l'apertura annuale e non stagionale della locanda, salvo quanto diversamente pattuito per iscritto con il Comune. L'inosservanza delle presenti condizioni determina la rescissione del contratto per colpa dell'affittuario. I periodi di chiusura della struttura devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, in relazione alle necessità del centro didattico ambientale "Porta del Parco" e dell'economia locale; tuttavia il gestore garantisce l'apertura della struttura per almeno 270 giorni l'anno. Il gestore si impegna ad applicare tariffe agevolate per iniziative promosse dal Comune di Albaredo Per S. Marco, dal Parco delle Orobie Valtellinesi e dai gestori della Porta del Parco. Il Gestore della struttura ricettiva si impegna, nella promozione della propria attività, a citare e illustrare l'attività della "Porta del Parco – Ecomuseo – Infopoint"; si impegna inoltre, in ogni attività promozionale autonoma, a menzionare il territorio del Comune di Albaredo Per San Marco e del Parco delle Orobie Valtellinesi, secondo precise modalità concordate con le parti.

9. Condizioni dell'immobile e onere di manutenzione e riparazione – Si dà atto che l'edificio è consegnato in ottimo stato. Il conduttore dovrà vigilare con attenzione sullo stato della struttura segnalando con urgenza alla proprietà eventuali danni che dovessero verificarsi sia per cause meteoriche, incidentali che di altra natura.

Per quanto concerne la manutenzione dell'edificio e dei relativi impianti ed attrezzature si conviene quanto segue:

a) La parte conduttrice si assume i costi che derivano dal normale uso delle attrezzature secondo la destinazione pattuita contrattualmente e parimenti provvede alla sostituzione delle attrezzature inutilizzabili in seguito ad una normale usura.

b) La parte conduttrice provvede alla ordinaria manutenzione delle attrezzature e alla sostituzione o riparazione degli oggetti resi inutilizzabili per cause diverse dalla normale usura, alla manutenzione esterna delle opere in legno (i serramenti e le balconate ogni tre anni) e di quelle metalliche, compresa la tinteggiatura interna.

c) La parte conduttrice agli intervalli previsti dalle leggi vigenti, dovrà confermare il

perfetto funzionamento di tutte le attrezzature di prevenzione incendi (rilevatori di fumo, estintori, porte tagliafuoco, ecc.) riportando i risultati sull'apposito "registro di controllo".

d) La parte conduttrice è responsabile dell'istruzione del personale di servizio sull'uso delle attrezzature antincendio e su tutto quello che è richiesto in caso di incendio. È facoltà della parte conduttrice effettuare modifiche e opere, tassativamente non permanenti, per allestire o arredare il locale. In tal caso la parte conduttrice, al termine dell'affitto, dovrà ripristinare la situazione storica dei locali a propria cura e spese, fatto salvo un eventuale diverso accordo con il Comune. Eventuali modifiche alle strutture devono essere preventivamente richieste ed autorizzate per iscritto dalla parte concedente.

e) Tutte le riparazioni o sostituzioni per guasti dipendenti dal cattivo uso delle cose, ivi comprese quelle per danni causati dai terzi, sono a carico dell'affittuario indipendentemente dalla loro natura e entità.

f) Il materiale che verrà sostituito dalla parte conduttrice per usura verrà lasciato nella disponibilità del locatore senza nulla pretendere:

g) Analogamente, eventuali addizioni e/o migliorie apportate dal conduttore previa autorizzazione scritta del locatore, rimarranno di proprietà di quest'ultimo.

10. Divieto modifiche insegna - È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di utilizzare altri elementi distintivi della ditta o dell'insegna rispetto alla dicitura originaria anche e soprattutto in presenza di azioni promozionali di diffusione pubblicitarie delle attività oggetto del presente contratto.

11. Verifiche obblighi di manutenzione – Ogni tre anni le Parti effettueranno una visita al fabbricato ed alle attrezzature al fine di controllare lo stato di attuazione delle manutenzioni ordinarie annuali. Di tale visita di ricognizione verrà steso verbale in contraddittorio fra le parti.

12. Rescissione contratto - La mancata esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria è causa di rescissione del contratto per causa e colpa dell'affittuario.

13. Arredamento ed attrezzatura fissa - L'edificio è consegnato all'affittuario completo di attrezzature fisse e di arredamento di proprietà del Comune come risultano dall'elenco qui allegato sub. A). Tale allegato, controfirmato dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

14. Conservazione e manutenzione dell'arredamento e delle attrezzature fisse - È fatto obbligo all'affittuario di usare l'arredamento e l'attrezzatura con la diligenza e cura del buon padre di famiglia, provvedendo tempestivamente allo loro manutenzione e riparazione. In ogni caso, al termine dell'affitto, gli arredamenti e le attrezzature di cui all'elenco A) citato, dovranno essere riconsegnati dall'affittuario al Comune in normali condizioni di conservazione, di manutenzione e di funzionamento, fatto salvo il deterioramento dovuto all'uso normale di tali arredamenti. **Le attrezzature obsolete comprese nel presente contratto non verranno sostituite a spese del Comune.** È data la facoltà al Comune di procedere in ogni momento al controllo dell'arredamento e delle attrezzature e di ottenere dall'affittuario l'esecuzione delle riparazioni e delle manutenzioni ordinarie che risultassero necessarie.

15. Osservanza disposizioni di legge – L'affittuario si impegna a gestire la locanda nel pieno rispetto delle norme di legge e dei provvedimenti che disciplinano i pubblici esercizi ed è responsabile dei danni che potrebbero derivare al Comune per causa di provvedimenti che la Pubblica Autorità dovesse assumere per la violazione di tali norme.

16. Oneri vari - Gli oneri relativi alla licenza di esercizio, la tassa sui rifiuti per il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti, l'assicurazione contro gli incendi e in genere, senza eccezione, tutti gli oneri relativi all'esercizio della locanda sono a carico dell'affittuario e imposta di registro all'atto di registrazione del contratto.

17. Polizze assicurative – Si dà atto che l'affittuario è responsabile per eventuali arrecati alla struttura, al contenuto e relativi alla conduzione, pertanto lo stesso dichiara di avere stipulato adeguata/e polizze assicurative con la Compagnia XXXX contro il rischio incendio fabbricato (rischio locativo – massimale € 500.000,00), il contenuto in

custodia (massimale € 50.000,00) e la responsabilità civile (massimale € 2.000.000,00) derivante dall'esercizio dell'attività (con esplicita rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune) e che ne ha consegnato copia al Comune per le relative valutazioni. L'affittuario si impegna altresì a consegnare al Comune copia delle quietanze di rinnovo dei contratti assicurativi per gli anni di durata della locazione. Eventuali rimborsi relativi alle parti di proprietà dell'Ente saranno esclusivamente a beneficio del locatore.

18. Fideiussione - A garanzia del pagamento delle rate d'affitto e della buona conservazione dei beni del Comune affidati all'affittuario ed in genere a garanzia degli impegni assunti con il presente contratto l'affittuario rilascia a favore del Comune, all'atto della firma del presente, fideiussione bancaria di € 11.000,00 IVA compresa, rilasciata da XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX. Tale fideiussione dovrà essere reintegrata entro 15 giorni in caso di utilizzo parziale o totale.

19. Clausola Arbitrale - Ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti circa l'attuazione, l'interpretazione e la risoluzione del presente contratto, nessuna esclusa, sarà demandata ad un collegio arbitrale composto da tre arbitri, di cui due nominati in ragione di uno per ciascuno dalle parti ed il terzo nominato dai due arbitri così designati. In caso di disaccordo sul terzo arbitro la nomina sarà demandata al Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Sondrio su istanza della parte più diligente. Il Collegio Arbitrale così composto giudicherà secondo equità quale amichevole compositore e dedotta ogni formalità. Per le eventuali controversie che per Legge fossero sottratte alla competenza del Collegio arbitrale le parti eleggono quale Foro esclusivo quello di Sondrio.

20. Casa vacanza Madonna di Montenero. L'affittuario si rende disponibile alla gestione dei contatti, prenotazioni, assistenza arrivo e partenze, nonché alla verifica delle condizioni dei servizi con la definizione di un accordo tra le parti qualora dovesse verificarsi tale necessità da parte del Comune proprietario della casa vacanza citata.

21. Registrazione del contratto - Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto sono a carico dell'affittuario.

22. I.V.A. – Le parti dichiarano che il valore complessivo del ramo d'azienda oggetto del presente contratto di affitto è costituito per più del 50% dal valore normale degli immobili che vi sono compresi. Il Comune di Albaredo Per San Marco, come sopra rappresentato, dichiara per quanto possa occorrere ai sensi del citato art. 10 numero 8 D.P.R. 633/1972, di optare espressamente per l'imposizione del canone ad I.V.A. per il suo intero importo, non vertendosi nei casi di cui alle lettere a) b) e c) del numero 8-ter dello stesso articolo 10 citato. Le parti danno quindi atto che è dovuta l'imposta di registro nell'aliquota dell'1% ai sensi di quanto previsto dall'articolo 5 comma 1 lettera a-bis Tariffa Parte Prima T.U. Imposta di Registro, che si conviene a carico dell'affittuario.

*Letto, confermato e sottoscritto con espressa approvazione delle clausole di cui ai punti 3 - 4 - 5 - 6 – 7 - 8 – 9 – 10 - 11 - 12 -13 -14 -15 -16 - 17 - 18 - che le parti dichiarano espressamente di approvare.*

PER IL COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

IL CONDUTTORE

XXXXXXXXXXXX