

**ALLEGATO ALL'AVVISO PUBBLICO –
SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA COMMERCIALE**

Contratto fra Valenza Reti S.p.A. e _____ per l'affitto di azienda commerciale ubicata presso il Condominio Parcheggio Leon d'Oro nel Comune di Valenza in viale Brigate Partigiane n 8, nel locale adibito a bar.

L'anno duemilaquindici il giorno _____ del mese di _____ in Valenza (AL) presso _____

Tra

Valenza Reti S.p.A., Valenza (AL) Strada Vecchia Pontecurone 1, Codice Fiscale 02008900066 rappresentata dal sig _____ domiciliato presso la sede della Società nella qualità di Presidente/Amministratore unico, in seguito denominata Società

e

il signor _____, nato a _____ il _____, residente in _____ Cod. Fisc. _____, di seguito per brevità denominata Conduttore, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di _____ n. _____,

Premesso che

- La Valenza Reti S.p.A. è proprietaria dell'area coperta destinata a Bar-Ristoro con annessi Sala d'Attesa , piccolo Vano Ufficio e servizi igienici ad uso dell'autostazione ubicata nell'immobile sito in V.le B.Partigiane, civico n. 8, denominato Condominio Autostazione Parcheggio Leon d'Oro, di cui al N.C.E.U. Valenza F. 25, n. 875 sub. 290,- titolare della S.C.I.A da presentare al Comune di Valenza relativa all'attività di: SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE – ai sensi dell'art. 8 comma 6, lettera C) della Legge Regionale 38/2006.

- il sig. _____ ha manifestato interesse per l'affitto dell'azienda commerciale come individuata dianzi, attraverso la formulazione di offerta agli atti presso la Società;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tra le Parti come sopra rappresentato, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1°) – Le premesse nonché gli atti ed i documenti indicati, come allegati o meno, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2°) – OGGETTO DEL CONTRATTO

Valenza Reti S.p.A. affitta al sig. _____, come sopra rappresentato, che accetta, l'azienda corrente in Valenza, Viale Brigate Partigiane, 8, avente per oggetto la gestione e l'esercizio di attività di bar con relativa autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio, tipologia "B", in fase di rilascio alla Valenza Reti S.p.A. dal Comune di Valenza in nome del legale rappresentante;

Detto immobile è destinato ad attività di bar-ristoro.

L'affitto comprende l'uso esclusivo del punto di ristoro e relative pertinenze che comprendono i servizi igienici di uso comune all'autostazione.

Il presente contratto disciplina le condizioni della gestione del servizio sopra descritto e la concessione in uso strumentale dei locali a ciò adibiti.

Per quanto non diversamente ed espressamente previsto nel presente contratto, trovano applicazioni le leggi in vigore per la materia ed il Codice Civile.

Il Conduttore dovrà realizzare a propria cura e spese interventi di allestimento ed adeguamento strumentale ed igienico-sanitario.

E' pertanto a carico del conduttore l'allestimento del locale in modo adeguato e decoroso per qualità dell'arredo, dei materiali utilizzati, con adeguata illuminazione e manutenzione.

ARTICOLO 3°) – DURATA

Il contratto avrà durata di anni sei, a decorrere dalla data di sottoscrizione e si rinnoverà automaticamente per eguale periodo se non disdettata da uno dei contraenti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di mesi sei.

Alla scadenza il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile oggetto di attività costituente azienda commerciale senza pretesa alcuna in ordine ad indennità né per avviamento, né per altra causa.

A detta scadenza il Conduttore sarà tenuto a compiere tutti gli atti volti a ripristinare in capo alla Società la titolarità della gestione del ramo aziendale.

L'azienda commerciale viene consegnata in data odierna, garantendo, la Società il libero e completo possesso del ramo di azienda, libero da oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e da liti pendenti.

Il Conduttore dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il ramo aziendale, ritenendoli di suo gradimento e idonei all'uso convenuto e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto in buono stato di conservazione.

E' facoltà delle Parti di recedere dal contratto con un preavviso non inferiore a mesi sei che dovrà essere formalizzato, a cura della Parte che intende recedere, con lettera raccomandata A.R che dovrà pervenire alla parte destinataria entro e non oltre il suddetto termine di preavviso.

ARTICOLO 4°) – CANONE D'AFFITTO

Le Parti, come sopra costituite, convengono che l'importo pattuito a titolo di canone di affitto, comprensivo dell'uso dell'immobile nell'ambito del quale verranno organizzati e gestiti i servizi e le attività facenti parte del ramo d'azienda, è di Euro _____, oltre I.V.A. all'anno, soggetti a rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT.

ARTICOLO 5°) – PAGAMENTI E GARANZIE

Il pagamento del canone verrà effettuato in rate trimestrali anticipate entro il giorno cinque (5) di ogni trimestr, di euro _____ (euro _____/00) ciascuna, a partire dalla consegna della struttura quale risulterà dal verbale redatto in contraddittorio tra le Parti, che dovrà coincidere con la sottoscrizione del contratto.

Maggiore o minore frequenza di utilizzatori non potrà essere addotta quale causa di modifica delle condizioni economiche del presente contratto.

Il Conduttore relativamente al canone sopra determinato, si impegna ad attivare in favore di Valenza Reti spa entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, la procedura di addebito R.I.D presso la –BPM – Banca Popolare di Milano alle seguenti coordinate bancarie – **IT 58R055844868000000033167**

Il ritardato pagamento del canone potrà implicare l'applicazione degli interessi legali a favore della Società, senza necessità di messa in mora dell'affittuario.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, di due mensilità consecutive, per qualsiasi motivo, costituisce causa immediata di risoluzione del contratto senza preavviso e con incameramento della cauzione prestata a garanzia del pagamento del canone.

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel presente contratto, l' affittuario corrisponderà a completamento del presente contratto cauzione di euro _____ (diconsi euro _____/00), pari a tre mensilità dell'importo contrattuale di affitto dell'attività commerciale, in una delle forme previste dalla legge, che sarà attivata da Valenza Reti S.p.A. in caso di inadempimento dell'affittuario ovvero al termine dell'affitto a risarcimento dei danni causati dagli affittuari stessi.

Se prestata con fidejussione bancaria o assicurativa, detta garanzia dovrà prevedere il pagamento a favore della Società entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta formulata dalla stessa, nonché la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

ARTICOLO 6°) -ONERI

Il Conduttore si impegna ad assicurare unitarietà ed omogeneità nella gestione dell'immobile sopra evidenziato, evitando ogni differenza nella cura dei beni di proprietà della Società rispetto a quella di sua proprietà.

Il Conduttore si impegna a rispettare le statuizioni del presente atto, dei suoi allegati, nonché delle norme legislative e regolamentari di settore vigenti.

Il Conduttore dovrà garantire la costante apertura al pubblico, secondo gli orari previsti e comunicati successivamente con la Società.

Il Conduttore si impegna ad esporre al pubblico, in modo ben visibile, all'ingresso dell'immobile, gli orari di apertura e chiusura, e le eventuali norme di comportamento ritenute necessarie ed obbligatorie.

La Società si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche sullo stato di buona conservazione dell'immobile in conduzione, segnalando al Conduttore le eventuali inadempienze.

Il Conduttore si obbliga ad avvalersi di personale con qualifiche e requisiti professionali prescritti dalle norme vigenti.

Il Conduttore si impegna ad osservare, nei confronti del personale, le disposizioni di legge, di regolamento e contrattuali che disciplinano il rapporto di lavoro e di collaborazione.

Il Conduttore si impegna a rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza e igiene, per il locali di somministrazione al pubblico di alimenti e di bevande.

Il Conduttore potrà effettuare pubblicità commerciale nell'ambito delle strutture affidategli dopo aver acquisito dal competente ufficio del Comune di Valenza il titolo abitativo eventualmente necessario, comunque nel rispetto della vigente normativa e con il pagamento di quanto dovuto a titolo di imposta.

Il Conduttore si obbliga a mantenere la destinazione d'uso delle strutture contemplate nel presente contratto. Eventuali variazioni e modifiche apportate al fabbricato e alle aree di pertinenza oggetto delle attività dovranno preventivamente essere concordate ed approvate dalla Società.

Il Conduttore provvederà inoltre, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e riparativa dei beni, nonché a sostenere gli oneri ordinari di gestione (utenze – tarsi – ecc.) mediante **obbligatoria voltura dei contatori ed eventuali allacci alle nuove utenze.**

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri di qualunque natura relativi alla gestione dell'immobile (pulizia, fornitura di energia, acqua, ecc.).

Fanno parte dell'azienda affittata le attrezzature esistenti nel locale di seguito elencate (con verifica da effettuare congiuntamente tra le parti) :

A)Arredo bar:

- N. 1 Banco bar refrigerato mod. Spazio Più Amalfi con frontale in laminato blu, bancalina in granito nero Africa e zoccolo in laminato plastico in sintonia con bancalina;
- N. 3 sportelli vano cella - cassettera a due cassette in acciaio completo di fiancate terminali,
- N. 1 Tavola fredda con cella - vetri bassi diritti - top in granito nero Africa e zoccolo in laminato in sintonia con la bancalina del banco bar;
- N. 1 Angolo interno di raccordo 45' can top in granito;
- N. 1 Retro banco in laminato colore grigio micronizzato, composto da n. 1 Retro 50x36xh235 can alzata con specchio, mensoline, mobili in vetro, cielino illuminato,
 - n. 1 Retro (come sopra) 100x60xh235,
 - n. 1 Retro (come sopra) 125x60xh235;
 - n. 1 Retro (come sopra) 50x60xh235,
 - n. 1 Retro macchina caffè con alzata piastrellata e cappa filtrante, cassetto battifiltro e vaschetta salvagocce inox per vano macchina lavatazze; - n. 1 Angolo di raccordo 900 con alzata;
 - Fianchi terminali e schienale retro a vista nobilitato;
 - n. 1 Pedana sagomata su misura;
 - n. 1 Fiancata speciale su misura di separazione tra zona lavoro e zona utenza;
 - n. 1 Porta a soffietto su misura con cielino superiore a cassonetto, il tutto con struttura speciale di ancoraggio a sostegno retro banchi verso zona ripostiglio.

B)Arredo sala interna:

- N. 2 Mensole laminate in sintonia con frontale bancone con reggimensola a scomparsa, realizzata su misura;
- N. 6 Sgabelli - mod. 442/S - con struttura in metallo tinto nero seduta in resina lavorazione paglia

Vienna;

- N. 5 Tavoli - base mod. 543 - piano rotondo - mod. 813 - diam. 60 cm. in laminato con bordo in p.v.c.;
- N. 20 Sedie - mod. 398 - con struttura in metallo tinto nero e seduta in resina lavorazione paglia Vienna.

C) Accessori:

- N. 1 Fabbricatore ghiaccio - 20 kg. - inox (CE) mod. 5L35A;
- N. 1 Lavatazze coibentata - inox (CE);
- N. 1 Affettatrice a gravità - lama 220 - mod. GM 220 Fim. monofase inox(CE);
- N. 1 Piastra rigata media,
- N. 1 Fornetto 3 pinze - mod. F/4 T;
- N. 1 Combinato spremiagrumi-frullatore - mod. G/B 2;
- N. 1 Tritaghiaccio automatico - mod. T/R.

D) Attrezzature a magazzino:

- N. 1 Bancone per cassa in truciolato rivestito in formica blu.

Il Conduttore si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali buone condizioni ed a gestirlo con ogni cura e diligenza, mantenendo i locali e le attrezzature nello stesso stato di conservazione ed obbligandosi alle riparazioni ordinarie.

Il conduttore ha facoltà di sostituire tutte o parte delle attrezzature sopra elencate, previa autorizzazione scritta di Valenza Reti S.p.A.

Al termine dell'affitto, le attrezzature acquistate dal Conduttore in sostituzione di quelle già esistenti e non funzionanti sopra elencate, resteranno di proprietà di Valenza Reti S.p.A e non potranno essere asportate dal Conduttore.

Ove il Conduttore intenda sostituire le attrezzature elencate (ovvero una sola od alcune di esse) se pur funzionanti, avranno facoltà al termine dell'affitto, di trattenere l'attrezzatura acquistata a condizione essenziale che lascino all'interno del locale l'attrezzatura sostituita; in caso contrario l'attrezzatura acquistata resterà di Valenza Reti S.p.A. e non potrà essere asportata dal Conduttore.

ARTICOLO 7°) -MANUTENZIONE

Il Conduttore si impegna ad effettuare, a proprie esclusive cure e spese, le attività e gli interventi necessari ad assicurare la manutenzione ordinaria e riparativa dell'immobile, degli impianti, arredi e delle attrezzature, comprese le aree di pertinenza.

Lo stesso dovrà inoltre garantire la pulizia e la disinfezione di tutto quanto gli è stato affidato in gestione, in particolare dei locali bar/ristoro, spogliatoi, arredi, servizi igienici ad uso dell'autostazione.

Si conviene inoltre che, a fronte della concessione dell'utilizzo dei servizi igienici compresi nell'area coperta ed asserviti alla zona Sala d'Attesa /Vano Ufficio, individuata al N.C.E.U. Valenza F. 25, n. 875 sub. 291 parte, di conferire al Conduttore l'onere della pulizia e sanificazione di detti servizi.

Il Conduttore si impegna a comunicare alla Società, e per conoscenza all'Amministratore del Condominio in cui è ubicata la struttura, tutte le esigenze di manutenzione straordinaria che emergessero nel corso della gestione.

La Società potrà procedere, mediante ispezioni, alla verifica della corretta attività manutentiva ordinaria e del buon funzionamento degli impianti, imponendo, in caso contrario, al Conduttore di provvedere agli interventi oggettivamente necessari con urgenza e comunque entro il termine indicato dal concedente medesimo.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della Società, salvo che gli stessi siano resi necessari da fatto e/o colpa del gestore o degli addetti dallo stesso impiegati.

Il Conduttore potrà, a propria cura e spese, apportare miglioramenti alle strutture affidategli, oppure realizzare intervento di manutenzione straordinaria, finalizzati a proprie scelte per ottimizzare la gestione. Salvo previa autorizzazione scritta dalla Società.

Il Conduttore si impegna a segnalare al concedente con la dovuta sollecitudine, la necessità di adeguare gli impianti e le strutture alle eventuali, sopravvenute disposizioni in materia di sicurezza e di agibilità, o normative tecniche.

ARTICOLO 8°) -GARANZIE E ASSICURAZIONI

Il Conduttore deve sottoscrivere polizza assicurativa a copertura di ogni responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dall'esercizio delle attività previste negli spazi oggetto dell'affidamento nonché di ogni responsabilità derivante da qualunque tipo di danno da qualsiasi causa determinato alla struttura ed agli

impianti e agli allestimenti affidati in gestione presentandone copia alla società.

Le Parti si danno atto che le coperture assicurative relative al fabbricato in cui è compresa l'area oggetto del presente contratto sono di competenza dell'Amministrazione Condominio Autostazione Leon d'Oro.

ARTICOLO 9°) – RESPONSABILITA'

Il Condatore si impegna a manlevare la Società da qualsiasi onere e/o responsabilità per eventuali danni a persone, cose, che dovessero verificarsi nell'esercizio dell'attività, per fatti od omissioni dolosi o colposi propri, di propri dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento della propria attività.

In particolare il Condatore organizza e gestisce l'attività e le altre eventuali manifestazioni autorizzate, assumendosi la responsabilità che dalle stesse deriva anche ai fini della sicurezza negli ambienti di lavoro; pertanto gli eventuali incidenti che dovessero verificarsi nelle strutture sono a suo completo carico, con manleva della Società da ogni responsabilità. Il Condatore, laddove lo svolgimento delle attività e manifestazioni ricada nella disciplina del Decreto del Ministero dell'Interno 18.03.1996, si assume, inoltre, gli obblighi di gestione della sicurezza come previsto dal Decreto stesso.

La Società resta del tutto estranea, anche ai fini della sicurezza negli ambienti di lavoro, da ogni eventuale rapporto di lavoro o prestazione d'opera che sia posta in essere per qualsiasi motivo tra il concessionario e terzi.

Il Condatore dichiara che il servizio oggetto del presente atto verrà eseguito sotto la personale cura, direzione e responsabilità del Condatore che potrà venire sostituito, in caso di impedimento, da altra persona purché munita dei requisiti richiesti il cui nominativo dovrà essere tempestivamente comunicato alla Società.

ARTICOLO 10°) – SICUREZZA

Il Concessionario si obbliga ad eseguire il servizio nel pieno rispetto della legge 19 marzo 1990 n. 55 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Concessionario dichiara e garantisce di aver assunto dettagliate informazioni sui rischi specifici connessi con l'esecuzione del servizio e si obbliga pertanto ad adottare le necessarie misure in materia di sicurezza del lavoro contenute nel Decreto Legislativo 81/2008.

ARTICOLO 11°) – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si risolverà di diritto, in danno del Condatore con conseguente incameramento della garanzia di cui al precedente articolo 6), salvo il ristoro di eventuali ulteriori danni, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- A) mutamento delle figure giuridiche del gestore senza il preventivo consenso della Società;
- B) cessione totale o parziale, in qualunque modo o forma, anche solo di fatto, delle attività oggetto del presente contratto o modificazione della destinazione d'uso del complesso;
- C) ripetute violazioni agli obblighi contrattuali;
- D) utilizzo di personale dipendente non in regola con i contratti di lavoro ed in violazione delle norme vigenti in tema di assistenza, assicurazione e previdenza dei lavoratori dipendenti;
- E) mancato rispetto delle norme igienico sanitarie accertato dagli organi competenti in materia, dopo due richiami scritti;
- F) insorgenza di situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa;
- G) chiusura della struttura senza giustificato motivo e senza preavviso od ingiustificata sospensione delle attività oggetto del servizio;
- H) ritardo di oltre 2 (due) mesi nel pagamento del canone di affitto;
- I) mancata attuazione degli interventi di manutenzione della struttura.

Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del Condatore entro il termine assegnato, pena la risoluzione del contratto, e nelle altre forme previste dalla legge. I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano in pieno diritto per la Società senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del conduttore.

ARTICOLO 12°) – CONTROVERSIE

Eventuali controversie relative all'esecuzione del servizio che potessero insorgere fra le Parti, saranno devolute al Giudice Ordinario -Foro competente Alessandria

ARTICOLO 13°) -DOMICILIO

Agli effetti del presente atto il Conduttore elegge domicilio in _____,
Via _____.

ARTICOLO 14°) -SPESE

Tutte le spese alle quali darà luogo il presente atto, inerenti e conseguenti sono a carico del Conduttore che, come sopra costituito, vi si obbliga.

ARTICOLO 15°)

Tutti gli allegati al presente atto sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale di esso.

ARTICOLO 16°) – REGIME FISCALE

Ai fini della tassazione del presente atto:

la Società, ai sensi dell'articolo 35 comma 10 quater del D.L. 4-7-2006 n. 223, come introdotto in sede di conversione con la Legge 4-8-2006 n. 248 dichiara:

- a) che il valore dell'immobile aziendale oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda, determinato ai sensi dell'articolo 14 del DPR n. 633/1972 è superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- b) che detto immobile è un edificio strumentale che, per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

La Società dichiara pertanto che il presente atto sia assoggettato ad I.V.A.

Letto, firmato e sottoscritto.

VALENZA RETI S.P.A. _____
