

ALLEGATO 2

COMUNE DI PAULARO

Rep. n.

Contratto di affitto di azienda commerciale costituita dal complesso turistico-sportivo, di proprietà comunale, sito in località "Saletti" di Paularo, composto da campeggio con annesso bar e campo giochi.

L'anno duemilaventitrè, addì _____ del mese di _____, in Paularo e nella residenza municipale, avanti a me dott. _____ - vice – Segretario

Comunale Ufficiale Rogante del Comune di Paularo, sono personalmente comparsi i signori:

_____, nato a _____ (____) il _____, c.f. _____, che, nella sua qualità di _____, giusta Decreto Sindacale n. _____ del _____, che agisce in nome e per conto del **COMUNE DI PAULARO**, c.f. 84001450307, p.i. 00544080302, avente sede legale in Paularo, piazza Nascimbeni, n. 16;

E

_____, nato a _____ (____) il _____, c.f. _____, che nella sua qualità di _____, agisce in nome e per conto della _____, c.f. e p.i. _____, avente sede legale in _____ (____), _____, della cui identità e capacità giuridica io vice-Segretario Rogante sono personalmente certo e all'atto non assistono testimoni ai quali le parti, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare, giusta facoltà di cui all'art. 48 della legge notarile 16.02.1913 n. 89;

PREMESSO CHE:

- il responsabile del servizio interessato, con determinazione n. _____ del _____, ha aggiudicato alla _____, con sede a _____, in via _____, l'affitto dell'azienda adibita a campeggio, bar e campo giochi, sita in località

“Saletti” di Paularo, di proprietà del Comune di Paularo.

- che tra le parti, come sopra costituite, è intenzione formalizzare in specifico contratto le obbligazioni assunte;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) La premessa narrativa costituisce parte integrante del presente contratto.

2) L'Amministrazione Comunale, come sopra rappresentata, concede in affitto alla

_____, che accetta, l'azienda commerciale adibita a campeggio, bar e campo

giochi, in località “Saletti” di Paularo, composta da immobili, mobili ed attrezzature descritte

nella relazione allegata al presente contratto che, omessane la lettura alle parti per dispensa

avutane, ne forma parte integrante e sostanziale. L'affitto di azienda di cui trattasi avrà la

durata di anni 6 (sei) dalla data della stipula del presente contratto e scadrà pertanto in data

_____ senza preventiva disdetta. Le parti avranno la possibilità di rinnovare il

contratto per ulteriori anni 6 (sei), previo formale assenso dell'Amministrazione comunale.

3) L'apertura al pubblico delle strutture turistico ricreative dovrà avvenire nel rispetto della

vigente normativa di settore e dovrà in ogni caso:

- essere garantita l'apertura per tutto l'anno con individuazione dell'eventuale giorno di

chiusura in giornate diverse da sabato e domenica. Durante il periodo che va dal 1° aprile al

30 settembre di ogni anno non sono consentite chiusure ulteriori rispetto al giorno di riposo

mentre al di fuori di tale periodo la struttura potrà essere chiusa per non più di un mese

consecutivo;

- nei mesi di luglio e agosto dovrà essere garantito un orario minimo giornaliero di apertura

dalle ore 9.00 alle ore 22.00 mentre al di fuori di tale periodo dovrà essere garantito un orario

minimo giornaliero di apertura di 4 ore;

- essere garantita, nei periodi di apertura, l'accensione di tutta l'illuminazione relativa al

percorso vita dal crepuscolo alla chiusura giornaliera, al fine di consentire maggiore visibilità

e fruibilità delle strutture;

- il campeggio dovrà essere sempre funzionale al suo utilizzo e predisposto all'accoglienza dei fruitori, in particolar modo durante la stagione estiva;

- la gestione del parco giochi con annesse strutture sportive e dell'area destinata a campeggio dovrà essere svolta in modo da determinare un risultato gestionale prevalente rispetto alla conduzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- il conduttore si impegna a promuovere e pubblicizzare la struttura turistico ricreativa attraverso l'apertura di un sito internet dedicato ed inoltre a pubblicizzare l'attività di campeggio mediante la pubblicazione su una rivista specializzata nel settore indicante le caratteristiche principali e gli orari di apertura. Gli adempimenti relativi alla pubblicità dovranno essere attivati entro la fine del primo esercizio e mantenuti per tutta la durata del contratto.

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare controlli periodici in merito al rispetto delle condizioni sopra esposte.

Nel caso di accertata inosservanza di dette disposizioni, contestate a mezzo di lettera raccomandata o e-mail PEC, per non meno di tre volte durante la validità del contratto, l'Amministrazione si riserva il diritto potestativo di recedere unilateralmente dal contratto medesimo, con preavviso di trenta giorni.

4) Il canone annuo di affitto viene stabilito in € _____ oltre l'imposta sul valore aggiunto; tale canone dovrà essere versato al tesoriere comunale in due rate di pari importo e, precisamente, la prima entro il mese di agosto di ogni anno e la seconda entro il mese di novembre di ogni anno;

5) Il canone di affitto verrà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. In caso di ritardato pagamento saranno

applicati gli interessi legali. In caso di ritardato pagamento oltre i sessanta giorni il contratto

si intenderà risolto per inadempienza del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il Comune di Paularo ha in programma l'esecuzione dei seguenti lavori di adeguamento

funzionale ed ampliamento che riguarderanno le strutture del complesso oggetto del

presente contratto e che saranno svolti durante la vigenza del medesimo:

- 1° lotto: adeguamento funzionale della struttura del camping;

- 2° lotto: ampliamento del camping con la realizzazione di strutture abitative fisse.

In considerazione del fatto che i suddetti lavori comporteranno l'inutilizzabilità di alcune aree/strutture del complesso per un tempo prolungato, il conduttore avrà diritto alle seguenti

riduzioni del canone di affitto:

- lavori 1° lotto: riduzione del 30% del canone di affitto;

- lavori 2° lotto: riduzione del 15% del canone affitto.

La suddetta riduzione troverà applicazione dalla data di inizio fisico dei lavori, che verrà comunicata al conduttore a mezzo e-mail PEC con preavviso di almeno 10 giorni e che sarà comunque concordata tempestivamente con il conduttore; il computo della riduzione sarà effettuato su base giornaliera.

A seguito della conclusione dei suddetti lavori, accertata tramite collaudo, e della reimmissione del conduttore nella piena disponibilità della struttura, in considerazione delle migliorie e degli ampliamenti apportati, l'importo del canone di affitto sarà aumentato del 20%.

6) A garanzia degli obblighi contrattuali, ivi compresi eventuali accertati danneggiamenti alle attrezzature fisse e mobili, agli arredi, alle infrastrutture, alle opere ed in genere dei beni oggetto di affitto, l'aggiudicatario ha costituito cauzione per l'importo garantito di € _____, corrispondente al dieci per cento del canone dell'intero periodo di affitto, tramite fidejussione n. _____, di data _____, prestata dalla banca

_____ . La suddetta fidejussione bancaria dovrà essere escutibile a prima semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di posta elettronica certificata.

7) Il conduttore dovrà obbligatoriamente presentare, agli uffici preposti, la necessaria documentazione per esercitare l'attività di somministrazione e l'attività ricettiva del campeggio. L'omissione della presentazione della predetta documentazione è causa di risoluzione del contratto. Il conduttore si obbliga sin d'ora a rinunciare alle predette "licenze ed autorizzazioni" alla risoluzione, per qualsiasi motivo, del presente contratto.

8) Il conduttore stipulerà direttamente ogni e qualsiasi contratto di somministrazione di energia elettrica, gas, utenze telefoniche, manutenzione di apparecchiature, necessari a gestire le strutture. Resta inteso che i canoni per i servizi di acquedotto e fognatura, smaltimento rifiuti ecc. dovranno essere pagati dal conduttore.

9) E' vietato al conduttore, cedere a terzi la conduzione dell'azienda oggetto del presente contratto nonché trasferire la stessa in locali diversi da quelli in cui attualmente è corrente.

10) L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto potestativo, esercitabile in qualsiasi tempo da parte del competente organo, di recedere dal presente contratto al verificarsi di ragioni di interesse pubblico che dovranno essere espressamente enunciate; in questo caso dovrà essere dato un preavviso di mesi sei. Viene riconosciuta al conduttore la facoltà di recesso purché comunicato al Comune entro il 30 giugno di ciascun anno e a condizione che venga curata la gestione fino a tutto il 31 dicembre.

11) Il conduttore si impegna a gestire e condurre gli immobili senza modificare in alcun modo l'attuale destinazione. Ogni violazione a tale divieto comporta, senza la necessità di alcun successivo provvedimento, l'immediata risoluzione del presente contratto, fatti salvi ulteriori risarcimenti di danni eventualmente prodotti.

12) Alla scadenza del presente contratto al conduttore non spetterà alcuna indennità o compenso di buona uscita neppure a titolo di avviamento.

13) Il Comune di Paularo garantisce il pieno e pacifico godimento delle strutture date in affitto, ad eccezione dei periodi durante i quali saranno eseguiti i lavori di cui al punto 5) del presente contratto, durante i quali la parziale inutilizzabilità delle strutture sarà compensata con una riduzione del canone di affitto secondo le modalità di cui al suddetto punto, nonché del laghetto e del relativo ponte situati all'interno del complesso, i quali sono inibiti all'uso ed all'accesso fino all'esecuzione di lavori di messa a norma. Il Comune in particolare si impegna a sollevare il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni e oneri pregressi nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto dell'azienda in parola. Si evidenzia che riguardo alle dotazioni l'Amministrazione comunale garantisce la fornitura delle attrezzature elencate nella relazione allegata mentre rimarranno a carico del conduttore l'eventuale acquisizione di ulteriori macchine ed attrezzature necessarie per l'espletamento dell'attività in essere presso le strutture in parola. Il conduttore accetta la struttura nello stato in cui essa si trova e che giudica soddisfacente per un immediato avvio dell'attività.

14) Il conduttore gestirà l'azienda in oggetto esonerando sin d'ora il Comune da qualsiasi responsabilità a riguardo.

15) Sono a carico del conduttore gli interventi di ordinaria manutenzione relativi a macchinari, impianti, attrezzature ed all'immobile, necessari o comunque opportuni per conservare le strutture in efficienza. In particolare il conduttore dovrà provvedere ai seguenti lavori di manutenzione ordinaria:

- impregnatura annuale delle strutture e degli arredi di legno;
- sostituzione delle lampadine della illuminazione interna ed esterna;
- pulitura annuale del laghetto e del canale di alimentazione e scarico;

- sfalcio dei prati almeno due volte al mese e comunque con frequenza tale da non superare

i 10 cm di altezza del manto erboso;

- verifica ed eventuale ripristino delle reti di recinzione;

- potatura delle siepi almeno una volta all'anno.

16) Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, l'Amministrazione comunale potrà effettuare sopralluoghi presso gli immobili dati in affitto a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati, previo preavviso che dovrà essere comunicato in tempo utile.

17) Il conduttore si obbliga a stipulare una polizza per responsabilità civile contro il rischio di infortuni subiti dai fruitori della struttura il cui massimale per ogni singolo sinistro non può essere inferiore ad € 1.000.000,00.

Il conduttore si obbliga altresì a stipulare idonea assicurazione sugli immobili per un valore degli stessi pari ad € 1.000.000,00 a copertura del rischio locativo.

18) Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria ordinaria di Udine, con esclusione della devoluzione a collegi arbitrali.

19) Tutte le spese relative al presente contratto, ad esso inerenti e conseguenti, saranno ad esclusivo carico dell'impresa stessa.

20) Ai fini della registrazione si chiede la tassazione d'imposta in misura fissa ai sensi dell'art. 40 D.P.R. n. 131/86 in quanto rapporto soggetto ad imposta sul valore aggiunto. A beneficio dell'Ufficio del Registro il calore fiscale del presente contratto è di € _____.

Il presente atto steso per mia cura e dattiloscritto da persona di mia fiducia su n. 7 facciate intere, è stato da me pubblicato mediante lettura alle parti le quali, riconoscendolo conforme alla loro volontà espressami, lo approvano ed unitamente a me, Ufficiale Rogante, lo sottoscrivono.

Il Responsabile del Servizio Amministrativo

La Ditta

Il vice-Segretario Comunale

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del C.C., in quanto applicabile, le Parti dichiarano di approvare specificatamente i seguenti articoli: 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 18.

Il Responsabile del Servizio Amministrativo

La Ditta

Il vice-Segretario Comunale