**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER LOCALI**

**ED ATTREZZATURE**

**Parti :**

Tra PROMOSPORT SOMMACAMPAGNA rappresentata dal Presidente pro tempore sig. Alfonso Principe – P.I. 02552540235 con sede in via Bassa n°1,37066 Sommacampagna ( VR ),da una parte e il sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e residente in via\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

dall’altra , di seguito denominato anche CONDUTTORE AFFITTUARIO O GESTORE.

**PREMESSO**

Che Promosport ha ottenuto dal comune di Sommacampagna mediante apposita convenzione siglata il 03/03/2016 la gestione di tutti gli impianti sportivi del capoluogo tra i quali è compresa anche la palazzina servizi sita nel centro sportivo di via Bassa.

Che all’interno della palazzina è previsto un bar con servizio di ristorazione e che Promosport può concedere in affitto d'azienda la gestione di tale servizio.

Che il gestore è a conoscenza che Promosport ha autorizzato all'interno degli impianti sportivi avuti in concessione altri punti ristoro al servizio di associazioni sportive. E’ facoltà di Promosport, eventualmente su richiesta ed in sintonia con il gestore , autorizzare altri punti ristoro. Punti ristoro momentanei e non continuativi.

Ciò premesso e ritenuto parte integrante del contratto si conviene quanto di seguito:

1. Promosport è autorizzata dalla convenzione a gestire uno o più bar-ristoro all’interno degli impianti sportivi e si avvale di tale facoltà tramite gestore esterno alla Promosport stessa. I locali adibiti al servizio bar della palazzina servizi sono parzialmente arredati, ad eccezione del locale cucina sito nel retro bar. L’arredamento è quello indicato nell’elenco allegato al presente contratto e che ne forma parte integrante. Tutto quanto sopra viene a costituire l’azienda di cui è titolare Promosport. L’affittuario ha l’obbligo comunque di dotarsi a proprie spese dell’ulteriore attrezzatura necessaria per l’attività di bar e ristorazione.
2. Promosport concede in affitto d'azienda a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ l’azienda come sopra identificata e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ accetta di prenderla in locazione.
3. L’affitto di azienda avrà la durata di quattro anni dal 01/01/2020 con scadenza 31/12/2023. Potrà essere rinnovata tacitamente per un periodo di quattro anni, salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza fissata.
4. locali nei quali verrà esercitata l’attività locata sono: tutto il piano terra e cioè zona bar arredata con il bancone, tavoli e sedie, servizi e locale cucina, ripostiglio, locale per ristorazione. Nel seminterrato due spazi uno con la struttura a pareti mobili prefabbricate e l’altro delimitato da pareti in muratura e adiacente al primo. In ogni caso dovrà essere lasciato libero il corridoio per l’accesso alle scale e alle entrate secondarie. Viene allega planimetria.
5. Il canone di locazione per l’affitto di azienda è fissato dall’inizio del contratto nella misura di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mensili oltre ad Iva come per legge. Pagamento anticipato entro il 15 del mese di competenza. In caso di tacito rinnovo dopo i primi quattro anni il canone verrà aumentato nella misura del 5%.
6. Sono a carico del gestore del bar le pulizie dei locali a lui dati in affitto compresi i servizi , il corridoio di transito ed i plateatici situati nella parte anteriore e posteriore del bar. E’ compito del gestore gestire e differenziare in proprio le immondizie da lui prodotte . Le pulizie delle altre parti della palazzina servizi saranno curate da Promosport. I consumi propri della gestione del servizio bar-ristorante, che sono a carico del gestore (esempio energia elettrica), sono misurati con apposito sotto contatore. Per i consumi non facilmente divisibili o rilevabili con contatore apposito, la ripartizione tra Promosport e gestore del bar verrà fatta sulla base dei conteggi millesimali e delle regole generalmente correnti in materia di condominio. Le spese di riscaldamento sono a carico di Promosport. Il consumo di energia elettrica verrà addebitato in fattura sulla base dei consumi mensili rilevati dal sub contatore e sulla base del costo medio del Kwh che sarà aggiornato annualmente più un fisso di € 20.00 ( venti ) mensili. Alla data di avvio del presente contratto, il costo a Kwh è fissato in € 0,25 più IVA.
7. Il servizio di bar ristorazione sarà aperto almeno dalle 07.30 alle 24.00 di tutti i giorni dell’anno. Potrà osservare il turno di chiusura in una mattina alla settimana (fino alle 14.00) da concordare con Promosport. Inoltre il conduttore potrà osservare due periodi di chiusura di sette giorni cadauno da concordare sempre con Promosport. Eventuali altre chiusure, facoltative ( Natale, Capodanno, Pasqua, 15 agosto ) verranno concordate preventivamente con Promosport. All’atto della chiusura del bar, giornalmente, il gestore provvederà a chiudere i cancelli d’ingresso da via Bassa nelle adiacenze della palazzina, curerà che siano spente tutte le luci comandate dal quadro interno, provvederà infine allo spegnimento di ogni altro impianto di illuminazione in funzione e alla chiusura delle relative strutture.
8. Da parte del conduttore viene versato un deposito cauzionale pari a due mensilità infruttifero che sarà restituito alla riconsegna dell’immobile e degli arredi verificatone il buono stato e che il conduttore non potrà mai computare in conto affitto.
9. Il conduttore si impegna a gestire l’azienda con diligenza del buon padre di famiglia. E' assolutamente vietato introdurre ed installare nei locali in gestione Slot Machine, Videopoker o apparecchi da gioco comunque equivalenti.
10. È compito inoltre del conduttore ricevere e dare informazioni sulle prenotazioni del campo di calcetto. Il conduttore dovrà ricevere anche le prenotazioni delle sale della palazzina, dei campi di calcio e di ogni altro impianto secondo le modalità indicate da Promosport e incassare anche il corrispettivo dovuto. Per questo servizio non viene riconosciuto alcun compenso.
11. Il Gestore prende altresì atto che nel locale bar della palazzina è presente un sistema di prenotazione on line con postazione operante anche sul posto. Apparecchio di proprietà Promosport e dalla stessa gestito. Il conduttore dovrà svolgere anche servizio di informazione telefonica e in loco, circa l’attività e le singole iniziative organizzate da Promosport. Avrà inoltre in custodia le chiavi degli impianti consegnate da Promosport e da affidare a terzi che siano autorizzati a riceverle da Promosport e comunque per le emergenze.
12. Il conduttore si munirà di adeguata polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile, stipulata con primaria compagnia e di polizza incendi per la copertura di danni a terzi sia per quanto riguarda l’immobile che le attrezzature ivi esistenti. Ne consegnerà copia a Promosport, il massimale minimo per ogni polizza sarà € 2.500.000,00.
13. È fatto espresso divieto di sub-affittare l’azienda ai sensi dell’art.1624 c.c.. Si richiama l’art. 2561 c.c. per quanto riguarda l’obbligo di gestire l’azienda conservandone immutata la destinazione e il valore unitario in vista della restituzione al proprietario, come pure gli art. 1615-1618 c.c. che sanciscono il divieto di mutamento della destinazione economica dell’azienda.
14. L’affittuario non potrà modificare l’arredamento ed l'attrezzatura consegnata se non previo assenso scritto di Promosport. La parte affittuaria s'impegna altresì a conservare l'azienda, oggetto del presente contratto, nelle attuali buone condizioni ed a gestirla con ogni cura e diligenza mantenendo i locali in buono stato di conservazione e ad effettuare, sia per i beni immobili che per quelli mobili, compresi gli arredi gli impianti, le opportune riparazioni e manutenzioni ordinarie; le riparazioni straordinarie saranno a carico della parte concedente. Resta inteso che sarà facoltà della parte concedente chiedere al momento del rilascio il completo ripristino delle buone condizioni e di manutenzione iniziali senza che l’affittuario possa pretendere alcun chè da Promosport o dal Comune di Sommacampagna.
15. È fatto divieto all’affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza consenso scritto del locatore il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell’affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.
16. Nessuna pretesa potrà essere avanzata da parte dell’affittuario alla fine del contratto in ordine agli incrementi anche di avviamento apportati dall’azienda. Alla scadenza del contratto l’azienda stessa e le autorizzazioni amministrative saranno restituite senza alcun obbligo da parte di questa o di terzi di pagamento di qualsiasi indennità anche per incremento dell’avviamento. Le parti danno atto che nella fissazione del canone si è tenuto conto anche di tale circostanza.
17. Il locatore ha diritto, ai sensi dell’art. 1619 c.c., di controllare la corretta gestione dell’azienda, e all’uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.
18. Al termine de contratto di affitto, le eventuali differenze con le consistenze di inventario all’inizio del rapporto saranno regolate a norma dell’art. 2561, quarto comma, c.c..
19. Il mancato pagamento di due rate del canone di affitto pattuito anche non consecutive, produrrà per il locatore la facoltà di ritenere risolto il contratto ai sensi dell’art.1456 c.c.
20. In tutti i casi in cui la parte locatrice dichiarerà di avvalersi della prevista clausola risolutiva espressa, fin da ora l’affittuario si impegna a rilasciare l’azienda nella piena disponibilità del locatore, con restituzione delle autorizzazioni amministrative, nel termine di venti giorni da quando verrà formalmente comunicata l’intenzione del locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa, ricorrendone i presupposti.
21. La mancata riconsegna dell’azienda nel termine sopra detto comporterà una penale a carico dell’affittuario di € 150.00 ( centocinquanta ) giornaliere e l’impossibilità fin quando non sarà stata consegnata l’azienda nella disponibilità del locatore di adire l’autorità giudiziaria o comunque far valere in sede giudiziaria e in ogni altra sede, eventuali pretese nascenti dal contratto o contrarie alla determinazione di Promosport in ordine alla risoluzione. Fin da ora viene riconosciuta, a favore del locatore, la necessità e l’urgenza di poter avere al più presto la restituzione dell’azienda essendo la stessa inserita nell’ambito della gestione degli impianti sportivi e non potendo gli stessi restare privi del servizio di bar con ristorazione.
22. L’affittuario dichiara di aver preso visione e di conoscere integralmente il contenuto della convenzione tra il comune di Sommacampagna e l’associazione Promosport per la gestione e l’utilizzo degli impianti sportivi comunali siglata in data 03/03/2016, e visibile sul sito del comune di Sommacampagna e di Promosport, e accettandone tutte le disposizioni che lo possono riguardare si impegna sin da ora a rispettare tutte le clausole e le previsioni ivi contenute anche se eventualmente non richiamate nel presente contratto. Anche il mancato rispetto delle disposizioni contenute nella convenzione suddetta costituirà motivo sufficiente di risoluzione del contratto, operativa nel momento in cui Promosport dichiarerà formalmente di avvalersene.
23. Fin da ora l’affittuario dichiara per il caso fosse necessario agire giudizialmente per la riconsegna dell’azienda non avendo egli ottemperato all’impegno di cui al punto 20, che non si opporrà e non potrà comunque opporsi ad una richiesta giudiziale presentata anche in sede cautelare e di urgenza per ottenere la riconsegna dell’azienda stessa o il suo sequestro giudiziario con gestione da affidare a persona che sia indicata da Promosport o dall’ Amministrazione Comunale di Sommacampagna.
24. Tutte le spese notarili e di registrazione relative al presente atto sono a carico dell'affittuario. Le parti, si danno reciprocamente atto che il canone di affitto è soggetto ad Iva ai sensi dell'art.3 - secondo comma n.1 D.P.R. 633/72 e che il valore normale del fabbricato ricompreso nel compendio aziendale non supera del 50% (cinquanta per cento) il valore complessivo del ramo di azienda concesso in affitto.

Sommacampagna lì\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IL GESTORE PROMOSPORT

Si dichiara di aver letto specificamente e approvato anche ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1341 e 1342 c.c. le premesse del contratto e le seguenti clausole contenute ai punti :

3 (durata del contratto e eventuale revoca da parte dell’amministrazione comunale e riconsegna immediata)-9-13-14-15-16-19-20 (clausola risolutiva espressa) 21-22-23.

Sommacampagna lì\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IL GESTORE PROMOSPORT

Allegato n° 1

Allegato elenco arredamento e dotazioni

QUANTITA’ DESCRIZIONE

1. Banco bar

Retro banco

1. Bottigliera
2. Pedana
3. Lavabicchieri ( in comodato d’uso )
4. Fabbricatore ghiaccio

05 Divani

02 Tavolini neri

06 Tavoli quadrati

21 Sedie in legno