

**BOZZA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA DEL BAR /  
RISTORANTE PRESSO LA CITTADELLA DEL CARNEVALE**

L'anno 2018 il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Viareggio, via Santa Maria Goretti n. 5, presso la sede della Fondazione Carnevale di Viareggio

**FRA**

\_\_\_\_\_ (d'ora in avanti "Gestore") con sede in \_\_\_\_\_ - C.F. e P. IVA \_\_\_\_\_, iscritta al REA di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, rappresentata dal \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_, e residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, ai fini del presente atto con potere di firma e/o rappresentanza, come da Procura agli atti, e domiciliato ai fini di questo atto presso la \_\_\_\_\_ medesima

**E**

**Fondazione Carnevale di Viareggio** (d'ora in avanti Fondazione) con sede legale in Viareggio via Santa Maria Goretti n. 5 (LU) - C.F. e P.IVA 01218810461 rappresentata dal Sig. Maria Lina Marcucci, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante, domiciliato ai fini di questo atto presso la sede della Fondazione Carnevale Viareggio

**PREMESSO**

- che con determina n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva indetta una procedura per l'aggiudicazione per un periodo di anni 4 (quattro), rinnovabile per ulteriori quattro anni, della gestione del bar / ristorante presso la Cittadella del Carnevale di, catastalmente individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 1400 sub 3, cat. C/1, classe 8, mq. 200, rendita catastale €. 6.548,67, locali evidenziati nell'allegata planimetria (allegato A) ad un soggetto da individuarsi con i criteri e le modalità indicate nell'avviso di gara;
- che con determina del \_\_\_\_\_ .....in data..... n.....si è proceduto all'aggiudicazione a favore del Sig.....titolare della Società .....della gestione di cui al presente contratto.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Le Parti come sopra costituite concordano e stipulano quanto segue e dichiarano di riconoscere e confermare quanto premesso in narrativa come parte integrante del presente atto di concessione.

**ART. 1 – Oggetto del contratto**

La Fondazione in esecuzione degli atti citati in premessa, dà in gestione al Signor \_\_\_\_\_, quale titolare della Società....., che accetta, il bar / ristorante presso la Cittadella del Carnevale, con l'obbligo di servirsene esclusivamente per lo scopo cui è destinata e precisamente con funzioni di bar e ristorazione, e quindi per la vendita, la preparazione e la somministrazione, nei modi e termini stabiliti, di alimenti e di bevande.

All'atto della consegna dell'immobile sarà redatto a cura delle Parti, in contraddittorio tra loro, il verbale di consegna con l'indicazione dello stato dell'immobile medesimo, dei locali concessi e dell'eventuale materiale d'arredo.

#### **ART. 2 – Durata del contratto**

Il contratto avrà durata di anni 4 (quattro) dall'atto della stipula rinnovabile di ulteriori 4 (quattro) anni. L'opzione di rinnovo dovrà essere esercitata sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza degli 8 (otto) anni il rapporto con il gestore si intenderà automaticamente risolto anche in assenza di formale disdetta da parte della Fondazione.

La cessione del presente contratto è assolutamente vietata.

Il subentro nella titolarità del presente atto è accordato, esclusivamente, agli eredi in linea retta e/o al coniuge del gestore, e comunque concesso, previo nulla osta della Fondazione, unicamente a soggetti che siano in possesso di un profilo professionale ritenuto idoneo.

Il gestore dichiara di essere a conoscenza che a naturale scadenza il contratto potrà essere affidato dalla Fondazione mediante indizione di un nuovo bando di gara.

La Fondazione avrà facoltà di attribuire al gestore uscente, che sarà in tal caso tenuto a partecipare alla gara, l'esercizio del diritto di opzione, da attivare mediante dichiarazione scritta che intende assumere a proprio carico l'onere corrispondente all'importo offerto in sede di gara dal concorrente dichiarato aggiudicatario del contratto.

#### **ART. 3 – Canone**

Il canone è stabilito in €. \_\_\_\_,00 mensili, oltre iva di legge, così come da offerta in sede di gara.

Il canone verrà corrisposto mensilmente, i pagamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario entro il giorno quindici di ogni mese.

Faranno carico al gestore tutte le spese relative alle utenze (luce, gas, acqua, elettricità, spese telefonica ed ogni altra spese derivante dall'esercizio dell'attività), imposte, tasse, tributi, gli oneri diretti ed indiretti relativi alla retribuzione del personale, le spese relative all'assicurazione previdenziale ed assicurativa relative al personale impiegato nella gestione del bar.

#### **ART. 4 – Risoluzione**

La risoluzione del presente contratto potrà essere richiesta da parte della Fondazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o per gravi inadempienze da parte del gestore, da dimostrarsi a cura della parte richiedente a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, salvo rimborso per eventuali miglie e prelievi concordate ed apportate dal gestore.

In caso di inadempimento degli obblighi contrattuali da parte del gestore la Fondazione contesterà per iscritto, anche per fax / PEC, la violazione contrattuale, con invito ad eliminare l'inadempimento entro un congruo termine perentorio, comunque non superiore a 5 giorni. Decorso tale termine, senza l'eliminazione dell'inadempimento, il Contratto sarà risolto di diritto.

Le parti convengono espressamente di considerare inadempimento importante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., il rifiuto di eliminare le violazioni contestate secondo le suddette modalità. E' fatto salvo il diritto della Fondazione al risarcimento del maggior danno eventualmente subito, ai sensi degli articoli 1453 e ss. del codice civile, nonché di affidare a terzi il servizio in danno al

gestore inadempiente, nonché il diritto della Fondazione al risarcimento dei danni subiti e comunque l'introito dell'eventuale cauzione prestata dall'appaltatore.

All'atto della risoluzione del contratto non sarà riconosciuto al gestore alcun risarcimento dei danni dallo stesso eventualmente subiti, né gli sarà riconosciuto alcun compenso a titolo di "avviamento" del pubblico esercizio. Alla risoluzione del contratto la Fondazione rientrerà nel pieno godimento dell'immobile dato in concessione senza alcun tipo di onere.

#### **ART. 5 – Oneri a carico del gestore**

Il gestore deve rispettare tutte le disposizioni contenute nel Capitolato speciale e si obbliga altresì a garantire il perfetto funzionamento degli impianti idrotermosanitari, di refrigerazione e di ricambio dei volumi d'aria interni; l'impianto di illuminazione e quello di emergenza dovranno risultare sempre perfettamente funzionanti ed adeguati alle disposizioni poste a tutela dell'incolumità del pubblico.

Gli interventi di manutenzione e di sostituzione degli apparati tecnologici, di riparazione e di rimpiazzo di parti d'arredo, dei corpi illuminanti ecc. dovranno essere autorizzati dalla Fondazione, al quale dovrà essere in merito inoltrata dettagliata richiesta scritta.

Le spese derivanti dagli interventi sopra esposti o attribuibili ad incuria del gestore o a danni causati dagli avventori, nonché l'ordinaria manutenzione comprendente la tinteggiatura dei muri, la verniciatura dei serramenti e degli arredi e la sostituzione delle parti danneggiate sono poste a totale carico del gestore, senza che egli possa poi vantare alcun diritto al rimborso delle spese nei confronti della Fondazione.

#### **ART. 6 – Autorizzazione amministrativa per l'esercizio del bar ristorante**

È compito del gestore volturare e/o ottenere quanto necessario per l'esercizio dell'attività. Il gestore assume a proprio carico ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal presente contratto, pertanto egli è tenuto al rispetto di tutte le leggi e dei regolamenti vigenti in materia di pubblici esercizi, rispondendo personalmente della mancata osservanza delle norme regolanti la materia.

#### **ART. 7 – Regole per l'espletamento del servizio ed orari di esercizio**

Il servizio bar e ristorazione dovrà essere svolto a regola d'arte nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, sia per la qualità delle materie utilizzate che per le modalità di esecuzione delle procedure gestionali richieste, delle garanzie igienico-sanitarie nonché delle garanzie sulla continuità del servizio.

Dovranno essere fornite bevande e generi alimentari ad altissimo grado di commerciabilità e regolarmente ammessi dalle vigenti norme di igiene alimentare. Per tutti i prodotti somministrati dovranno essere chiaramente indicati ed esposti ingredienti e prezzi.

#### **ART. 8 – Divieti**

Il gestore dovrà astenersi dall'introdurre nel bar / ristorante qualsiasi tipo di apparecchiatura idonea al gioco d'azzardo. Il mancato rispetto di quanto sopra indicato costituirà giusta causa di risoluzione del contratto.

Il Contratto non può essere ceduto, neppure parzialmente, a terzi, a pena di nullità dell'atto di cessione.

#### **ART. 9 – Polizza fideiussoria e polizza assicurativa**

Il gestore, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi ed oneri di cui al presente contratto, compreso il regolare pagamento del canone, costituisce a favore della Fondazione polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, di importo pari ad un anno di canoni, così come previsti dall'art. 3, e per tutta la durata del contratto.

La Fondazione darà adesione allo svincolo di detta fideiussione allo scadere della concessione o alla risoluzione del contratto, previa verifica del rispetto degli obblighi assunti dal gestore. In caso di mancato adempimento degli obblighi ed oneri assunti dal gestore, la Fondazione è autorizzata a rivalersi sulla garanzia così come sopra costituita, senza necessità di alcun intervento o consenso del gestore, poiché essa viene dal medesimo prestata nel senso più ampio del termine.

Il Gestore dovrà inoltre stipulare una polizza assicurativa a titolo di responsabilità civile verso terzi, con massimale di Euro 3.000.000,00 per danni a persone, animali e cose, consegnandone copia alla Fondazione.

#### **ART. 10 – Licenza di pubblico esercizio**

Il gestore dovrà munirsi di licenza di pubblico esercizio.

#### **ART. 11 – Oneri e spese**

Sono a carico del gestore tutte le spese e costi per l'esercizio dell'attività del bar / ristorante, le tasse, le imposte, i tributi, le spese di luce, acqua, energia elettrica, le spese telefoniche, inerenti l'attività.

#### **ART. 12 – Recesso**

La Fondazione ha diritto, in presenza di giusta causa, di recedere unilateralmente dal contratto, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, da comunicare al gestore a mezzo PEC.

Si conviene che per giusta causa si intende, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- 1) qualora sia stato depositato contro il Gestore un ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o il concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto avente simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione degli affari dell'impresa;
- 2) qualora il gestore perda i requisiti minimi richiesti per l'affidamento di forniture ed appalti di servizi pubblici;
- 3) qualora taluno dei componenti l'Organo di Amministrazione o l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale o il Responsabile tecnico della Società siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la Pubblica Amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero siano assoggettati alle misure previste dalla normativa antimafia.

Dalla data di efficacia del recesso, il gestore deve cessare tutte le prestazioni contrattuali.

### **ART. 13 - Clausola risolutiva espressa**

Il Contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., nelle seguenti ipotesi:

- 1) frode, gravi e/o ripetute inadempienze e/o negligenza nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- 2) cessazione di attività, fallimento, concordato preventivo non di continuità;
- 3) arbitraria interruzione del servizio, non conseguente a legittima sospensione ritualmente ordinata dalla Fondazione;
- 4) sopravvenuta perdita di uno o più dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Rimane fermo il diritto per la Fondazione al risarcimento del danno e delle maggiori spese da ciò derivanti.

La decisione della Fondazione di non avvalersi di una delle clausole risolutive espresse di cui sopra, in una o più occasioni, costituirà soltanto manifestazione di tolleranza dell'inadempimento contestato e non impedirà di avvalersene in occasioni diverse.

In ogni caso resta fermo il diritto al risarcimento di tutti i danni subiti ai sensi dell'art. 1382 c.c.

In tutti i casi di risoluzione di cui al presente articolo resta fermo il diritto all'incameramento del deposito cauzionale posto a garanzia di cui al precedente art. 9.

### **ART. 14 – Controversie e foro competente**

Qualora dovessero insorgere eventuali controversie sull'interpretazione del presente atto di concessione oppure sulle modalità di attuazione dello stesso, il Foro competente chiamato a pronunciarsi sarà quello di Lucca.

### **ART. 15 – Domicilio del gestore**

Il gestore elegge domicilio nei locali a lui dati in concessione, e, ove egli non li occupi più o comunque non li detenga, presso la propria residenza.

### **ART. 16 – Trattamento dei dati personali**

Le parti contraenti si danno reciproca autorizzazione al trattamento dei dati contenuti nel presente atto nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge 196/2003, restando inteso che i dati personali qui contenuti non saranno oggetto di diffusione a terzi.

### **ART. 17 – Spese**

Tutte le imposte e le tasse derivanti dal presente atto, comprese le spese di stipulazione e di registrazione, sono a totale carico del gestore. Poiché ai sensi del D.P.R. 633 del 26.10.72 il presente contratto è soggetto ad IVA, si richiede la registrazione a tassa fissa.

### **ART. 18 - Responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ai sensi del d. lgs. 231/2001**

La Fondazione Carnevale di Viareggio svolge la Sua attività nel rispetto dei principi contenuti nel Modello di organizzazione, gestione e controllo (il "Modello") e nel Codice Etico e di

comportamento (“Codice Etico”) da essa adottati ai sensi del D. Lgs 231/2001 e pubblicati sul sito della Fondazione Carnevale di Viareggio all’indirizzo [viareggio.ilcarnevale.com](http://viareggio.ilcarnevale.com).

In particolare il gestore dichiara di aver preso visione e di essere a conoscenza del contenuto del Modello e del Codice Etico e si impegna, nello svolgimento delle attività oggetto del Contratto, a rispettare i principi contenuti nei suddetti documenti nonché dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

La violazione, anche parziale delle disposizioni contenute nel Modello e nel Codice Etico, ovvero il verificarsi a carico della Fondazione Carnevale di Viareggio di eventi pregiudizievoli, potranno comportare, a seconda della gravità della violazione, la facoltà da parte della Fondazione Carnevale di Viareggio di applicare una sanzione disciplinare prevista dal Codice Sanzionatorio fino alla possibilità di risolvere il Contratto e di richiedere all’Impresa il risarcimento dei danni derivanti o connessi a tali violazioni.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si intendono specificatamente approvate le clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente Contratto.

p. Impresa

(\_\_\_\_\_)