

CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

L'Azienda di Soggiorno e Turismo di Bolzano, con sede in 39100 Bolzano (BZ),
_____, C.F./Part. Iva 00136120219, in persona del legale rappresentante
pro tempore, _____

-locatrice-

e

La società XY, con sede in _____ (), _____ n. _____, C.F./Part. Iva _____, in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, Sig. _____, nato a _____ () il _____ ed ivi residente in via _____ n.

-affittuaria-

Premesso che:

- l'Azienda di Soggiorno e Turismo di Bolzano è proprietaria di un complesso aziendale consistente nel parcheggio a pagamento per autoveicoli esercitato sulla p. ed. 1177 in P.T. 2096/II C.C. Dodiciville in Bolzano, composto dall'area relativa, a pavimentazione contrassegnata a delimitazione dei singoli posti macchina (n. 156 – centocinquantasei posti macchina, più n. 3 – tre – posti riservati ai diversamente abili.), con una costruzione in muratura adibita ad ufficio e relativo arredo, nonché a servizio igienico, alle barriere di ingresso ed uscita del parcheggio e dagli impianti elettronici con relative apparecchiature di comando, e da quanto descritto nell'allegata polimetria e inventario sub a e b, sottoscritto per accettazione da entrambe le parti;
- l'Azienda di Soggiorno e Turismo di Bolzano ha indetto una procedura aperta con l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi degli artt. 60 e 95 del d.lgs. 18 aprile 2016 nr. 50 per la gestione del complesso aziendale costituito dal cennato parcheggio con contratto di affitto di azienda secondo i criteri previsti nel bando di gara, nel disciplinare di gara e relativi allegati;
- come risulta dal verbale di gara di data _____ prot. n. _____, che è parte integrante del presente atto, è risultata aggiudicataria la ditta _____ con sede in _____ part. Iva _____, in persona del legale rappresentante _____, con offerta economica di importo _____ e con l'offerta tecnica di cui all'allegato c;
- la ditta _____ ha dimostrato di essere in possesso dei requisiti richiesti dagli atti di gara ed ha fornito la documentazione richiesta, anch'essa parte integrante del presente atto;
- l'aggiudicataria ha provveduto a stipulare polizza assicurativa R.C.T. per un massimale pari ad € _____ e una polizza incendio comprensiva di rischio allocativo per un massimale pari ad € _____, entrambe adeguate e da adeguarsi alla normativa vigente, ove vengano considerati terzi anche gli utilizzatori del parcheggio per i danni non procurati dalle autovetture di loro proprietà o per danni connessi, per legge, alla circolazione (e quindi già coperti da RC Auto);
- l'aggiudicataria a garanzia degli obblighi contrattuali ed al pagamento dei canoni concordati ha consegnato la fidejussione bancaria dell'importo pari ad € _____ con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione a versare l'importo garantito entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta senza possibilità di opporre eccezione

alcuna. La cauzione sarà restituita alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dei locali, sempreché l'affittuaria abbia adempiuto integralmente a tutte le obbligazioni contrattuali;

- che l'Azienda di Soggiorno ha ritenuto di autorizzare il piano gestionale e le migliorie ed innovazioni proposte dall'aggiudicataria ed indicate nell'allegato C, salvo le seguenti prescrizioni ed esclusioni;

- _____
- _____
- _____

con il presente atto le parti convengono quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse e la documentazione ivi indicata costituiscono parte integrante del presente contratto.

2. OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto la gestione del parcheggio di Castel Mareccio, sito in 39100 Bolzano (BZ), Via Claudia De' Medici, (p. ed. 1177 in P.T. 2096/II C.C. Dodiciville) come indicato in premessa.

3. DURATA

Il contratto di affitto d'azienda avrà validità di 5 (cinque) anni a partire dal _____ fino al _____, senza obbligo di comunicazione da parte dell'azienda locatrice.

In ogni caso allo scadere del contratto la ditta affittuaria è tenuta a garantire la prosecuzione del servizio fino al subentro della nuova ditta aggiudicataria, alle condizioni disciplinate dal contratto vigente.

4. CORRISPETTIVO

Il pagamento del canone d'affitto dovrà essere effettuato in 3 rate anticipate con scadenza _____, _____ e _____, non appena pervenuta alla affittuaria la relativa fattura emessa dall'azienda locatrice. Il canone trimestrale sarà pari a quattro dodicesimi del canone offerto su base annua, i.e. € _____. A decorrere dal _____ il canone d'affitto verrà aggiornato sulla base del 100% dell'indice Astat provinciale relativo al periodo annuale precedente. L'indice Astat sarà quello riferito alle famiglie di operai ed impiegati della provincia di Bolzano.

Il pagamento del canone dovrà avvenire mediante bonifico bancario ai sensi della legge antimafia n. 136/2010, sul conto corrente intestato all'Azienda di Soggiorno e Turismo di Bolzano, Servizio di Tesoreria, IBAN: _____.

L'affittuaria comunica che il conto corrente sul quale confluiranno i pagamenti e le entrate per la gestione del contratto di affitto d'azienda sarà il seguente _____

In caso di ritardo nel pagamento superiore a giorni 15 (quindici) è dovuto alla locatrice un interesse di mora pari al tasso BCE maggiorato di 7 (sette) punti percentuali più le spese di sollecito del pagamento.

5. PATRIMONIO AZIENDALE

Il complesso dei beni ceduti in affitto risulta dall'allegato inventario redatto per quantità e valori e controfirmato da entrambe le parti.

6. GESTIONE DELL'AZIENDA

L'affittuaria si impegna a gestire l'azienda senza modificarne la destinazione d'uso ed in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni e scorte. La locatrice ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia ovvero di terzi, tutte le volte che lo ritiene opportuno.

La gestione del parcheggio è da attuarsi mediante:

- la fornitura di personale di sorveglianza per l'accertamento delle violazioni e per il supporto logistico dovuto all'utenza, effettuata da parte di persona con adeguata conoscenza delle lingue italiana e tedesca;
- l'osservazione di un orario minimo di custodia, quale dalle ore _____ alle ore _____ di ciascun giorno feriale;
- il servizio di reperibilità con intervento su chiamata entro _____ minuti nelle ore e nelle giornate in cui non è prevista la custodia diretta; in caso di mancato servizio di reperibilità verrà applicata una penale di € _____, in caso di ritardo verrà invece applicata una penale pari ad _____ per ogni 30 (trenta) minuti, o frazione, di ritardo nell'intervento;
- l'affissione di un idonea segnaletica trilingue (italiano – tedesco – inglese) destinata all'utenza che potrebbe avere bisogno di contattare la persona responsabile;
- l'ordinaria manutenzione del parcheggio e dei relativi impianti, l'assunzione delle spese e degli oneri diretti ed indiretti derivanti dalla conduzione del parcheggio, ivi comprese imposte, tasse e tributi, il rimborso alla scrivente azienda di quanto dalla stessa versato a titolo di consumi di acqua ed energia elettrica, la fornitura dei beni e dei servizi correnti, la pulizia e le eventuali spese accessorie del parcheggio e delle relative pertinenze, il tutto senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto. Sono in ogni caso a carico dell'affittuaria tutte le spese, nessuna esclusa, relative a manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario relative a tutti i beni costituenti l'azienda, così come a tutte le spese relative agli interventi utili alla conservazione in buono stato d'uso o al ripristino di locali, impianti, attrezzature, apparecchiature elettroniche, mobili, arredi e pavimentazione dell'area che durante la durata del contratto dovessero risultare inservibili o inadatti per deperimento, usura o altro motivo;
- la conservazione dell'area del parcheggio in maniera consona e conforme al buon gusto, l'irrigazione, la potatura e la cura delle piante ivi presenti;
- l'osservanza del divieto di sosta per veicoli che permettano forme di abitazione (camper, roulotte, caravan,...);
- l'osservanza del divieto di accesso al parcheggio di mezzi di altezza superiore ai 2,5 metri (due metri e mezzo) e di peso superiore alle 3 (tre) tonnellate;
- il riserbo gratuito di n. 2 (due) posti macchina per le esigenze dell'Azienda di Soggiorno e Turismo di Bolzano. Tali posti verranno individuati in accordo con la ditta affittuaria;
- il riserbo di n. 3 posti macchina per le persone diversamente abili, debitamente indicati e posizionati al lato destro dall'ingresso del parcheggio. Sarà cura dell'affittuaria controllare che tali posti macchina vengano effettivamente utilizzati dall'utenza provvista di idonea certificazione;
- la restituzione, al termine della locazione, della struttura e delle apparecchiature in condizioni sostanzialmente equivalenti a quelle di cui alla data di inizio del contatto, salvo il deperimento dovuto al normale utilizzo;

7. TARIFFE DA APPLICARE

La gestione del parcheggio di Castel Mareccio è subordinata all'applicazione delle seguenti tariffe massime per la sosta:

€ _____ - l'ora per le prime cinque ore;

€ _____ all'ora per le ore successive alla quinta;

€ _____ all'ora quale tariffa notturna (dalle 20.00 alle 07.00 del giorno successivo).

Tali tariffe verranno aggiornate con la revisione dei prezzi, secondo le medesime modalità stabilite per il canone d'affitto. Gli aggiornamenti scatteranno solo se superiori ai 10 (dieci) centesimi di euro e verranno arrotondati ai dieci centesimi inferiori. L'eventuale valore perso nell'arrotondamento verrà recuperato nell'anno successivo.

8. MIGLIORIE ED INNOVAZIONI

È fatto divieto alla ditta affittuaria di procedere a modifiche, migliorie e/o trasformazioni dei beni affittati, senza il consenso scritto della locatrice, la quale, in difetto, potrà

pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, pena la risoluzione del contratto, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

9. GARANZIE DELLA LOCATRICE

La locatrice garantisce la disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAFFITTO

Resta vietato alla ditta affittuaria, sotto pena di rescissione "de jure" del contratto e conseguente incasso della cauzione, la cessione e qualsiasi altra forma di sub appalto, totale o parziale del servizio.

11. CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL' AZIENDA AFFITTATA

I crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto saranno invece rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuaria.

12. INVENTARIO FINALE

Alla scadenza del contratto la ditta affittuaria redigerà in contraddittorio con la locatrice l'inventario finale per quantità e valori. Nessun valore può essere attribuito all'avviamento. La locatrice, a sua scelta insindacabile, potrà non rilevare i beni acquistati dall'affittuario durante il contratto. In tal caso potrà altresì ingiungere per iscritto all'affittuario di asportare detti beni all'atto di rilascio dell'azienda.

Se dall'inventario la consistenza dei beni aziendali, salva l'ipotesi della normale usura d'uso, risulterà inferiore rispetto a quanto indicato nell'inventario iniziale allegato al presente contratto, la locatrice dovrà provvedere al corrispondente indennizzo a favore dell'Azienda di Soggiorno e di Turismo di Bolzano. L'introduzione di nuovi beni mobili, di attrezzature, impianti, innovazioni e/o qualsivoglia miglioria è sottoposta al consenso scritto dell'Azienda di Soggiorno e, alla data di cessazione del contratto o in caso di risoluzione e/o recesso del medesimo, verranno acquisiti dall'Azienda senza obbligo di pagare alcun corrispettivo o indennità

13. LICENZE D' ESERCIZIO

La locatrice si impegna a rinunciare alle licenze per l'esercizio d'azienda ed a favorirne la voltura a nome dell'affittuaria. Tali licenze verranno consegnate all'inizio del periodo di affitto e dovranno essere riconsegnate alla locatrice alla data di scadenza del contratto. Al termine del contratto l'affittuaria dovrà riconsegnare tutte le licenze e le autorizzazioni commerciali impegnandosi a prestare tutti i consensi e le attività necessarie per la reintestazione delle licenze e delle autorizzazioni in capo alla locatrice od al soggetto da questa designato.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere alla locatrice, anche a titolo di risarcimento danni, la scrivente Azienda applicherà nei confronti della ditta affittuaria la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del C. C., anche per una sola delle seguenti cause:

- fallimento della ditta affittuaria e /o dei suoi aventi causa;
- applicazione tariffe difformi da quelle convenute;
- violazione debitamente accertata delle norme di pubblica sicurezza;
- violazione da parte dell'affittuaria dell'obbligo di prestare le garanzie e le polizze assicurative previste nell'avviso di gara e nel disciplinare di gara;
- omesso o ritardato pagamento di una o più rate del canone di affitto;
- chiusura totale o parziale anche temporanea delle aree parcheggio senza giustificato motivo o senza averne dato comunicazione tempestiva alla scrivente Azienda;
- violazione del divieto di utilizzare anche solo temporaneamente, in tutto o in parte, le aree parcheggio per usi o finalità diverse di quelle di cui al presente capitolato se non espressamente autorizzato dalla scrivente Azienda;

- grave violazione delle norme contenute nel disciplinare di gara e nel contratto di affitto;
- mancata destinazione al servizio d'azienda da parte dell'affittuario dei mezzi necessari per la sua normale gestione;
- mutamento da parte dell'affittuaria della destinazione economica dell'azienda e/o nocumento ai beni aziendali in dotazione;
- alienazione dell'impresa concorrente a terzi che non posseggano i requisiti indicati nell'avviso di gara, nel disciplinare di gara e nel contratto di affitto di azienda;
- altre ipotesi espressamente indicate dal disciplinare di gara.

Il contratto di affitto d'azienda potrà inoltre essere revocato dall'Azienda di soggiorno e di Turismo di Bolzano per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse.

Oltre ai controlli sui documenti contabili è in diritto della locatrice effettuare in qualsiasi momento anche attraverso terzi all'uopo indicati, verifiche sul corretto adempimento degli obblighi discendenti dal presente contratto sull'efficacia dei controlli predisposti per evitare evasioni e danni agli impianti, come pure sulla correttezza dei rapporti svolti con gli utilizzatori della sosta tariffata. La locatrice potrà condurre, quindi, anche tramite terzi le attività di monitoraggio e controllo.

15. CLAUSOLA PENALE

Alla scadenza del contratto l'affittuaria dovrà riconsegnare l'azienda alla locatrice immediatamente, riconoscendole una penale di € 2.000,00 (duemila) ogni giorno di ritardata consegna, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

16. INVESTIMENTI

La locatrice si riserva di realizzare all'interno dell'area di parcheggio e zone pertinenziali delle strutture stabili o mobili per cartellonistica pubblicitaria conformemente a quanto prescritto dal disciplinare di gara. Tali strutture sono escluse dal contratto di affitto di azienda e l'affittuaria si impegna a permettere la realizzazione di tali opere.

17. ALLEGATI

Formano parte integrante del presente atto i seguenti allegati, redatti in duplice originale e sottoscritti da entrambe le parti per accettazione:

- a) Bando di gara;
- b) Disciplinare di gara;
- c) Planimetria;
- d) Inventario;
- e) Verbale di aggiudicazione;
- f) Offerta tecnica;
- g) Fideiussione bancaria;
- h) Polizze assicurative.

18. DEFINIZIONE CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine del presente contratto, è quello del Tribunale di Bolzano.

19. SPESE DEL PRESENTE ATTO ED IMPOSTA DI REGISTRO

Tutte le spese e tasse del presente atto, quali ad esempio i costi notarili, l'imposta di registro ed i bolli sono a carico dell'affittuaria. Le parti, ciascuna per proprio conto, provvederanno a presentare denuncia del presente contratto all'ufficio provinciale Iva ed alla competente Camera di Commercio.

Bolzano,