

II SEGRETARIO COMUNALE
Masè Dott.ssa Elsa
Sottoscrizione digitale

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PORTE DI RENDENA

PROVINCIA DI TRENTO

N.ro __ Repertorio Atti Pubblici

CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AZIENDA BAR BICIGRILL E DI
GESTIONE DELL'AREA DENOMINATA "PARCO AL SARCA"

L'anno duemilaventisei, del mese di __, addì __ in Porte di
Rendena, presso la sede municipale sita in Via di Verdesina, n. 9,
avanti a me, dott.ssa Masè Elsa, Segretario del Comune di Porte di
Rendena, nell'esercizio delle funzioni di pubblico ufficiale rogante, ai
sensi dell'art. 166 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.), approvato con
L.R. 03.05.2018, n. 2, sono personalmente comparsi i signori:

1. ENRICO PELLEGRINI, nato a Tione di Trento, il 02.01.1979 e
domiciliato per la carica presso il Comune di Porte di Rendena, con
sede in Porte di Rendena, Via di Verdesina, n. 9, codice fiscale e
partita I.V.A. n. 02401990227, il quale interviene nel presente atto
quale Sindaco pro tempore del Comune di Porte di Rendena,
nell'esclusivo interesse, in nome e per conto di tale ente, autorizzato
alla stipula con deliberazione della Giunta comunale n. __ del __,
esecutiva;

2. __, nato a __ il __ residente a __, C.F.:
__ che agisce quale rappresentante legale della ditta
__, con sede in __, Via __ n. __ (P.IVA: __), di seguito indicato
anche come affittuario

Detti comparenti della cui identità personale, io Segretario rogante
sono personalmente certo, rinunciano, avendo i requisiti di legge e con

	il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.	
	PREMESSO CHE	
	- con delibera della Giunta Comunale n. 131 di data 14.10.2026,	
	esecutiva, si indiceva una procedura per l'affitto dell'azienda di	
	proprietà comunale "bar bicigrill" e la gestione dell'area denominata	
	"Parco al Sarca", approvando il relativo avviso di gara e lo schema di	
	contratto, autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione;	
	- in seguito ad esperimento della procedura di gara svoltasi in data	
	<u> è risultato aggiudicatario </u> ,	
	tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del	
	presente atto, le parti come sopra costituite stipulano e convengono	
	quanto segue:	
	Articolo 1 – Oggetto	
	Il presente contratto ha per oggetto i seguenti beni, come meglio	
	individuati nelle allegate planimetrie (Allegato 1):	
	a) l'azienda bar bicigrill, identificata dalla p.ed. 528 in C.C. Vigo	
	Rendena di complessivi mq. 1326, è costituita da un punto ristoro	
	con annessa cucina, spazio informativo, e relativi servizi igienici;	
	una veranda; un locale deposito con relativo servizio igienico; uno	
	spogliatoio con annesso servizio igienico e un locale officina con	
	servizio igienico e una area verde circostante, quale esercizio di	
	somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico di	
	tipologia A 2 (pasti veloci – piatti freddi, piatti riscaldati acquistati	
	preconfezionati e precotti) e B 1 (bevande alcoliche ed analcoliche,	
	latte, dolciumi, pasticceria, gelateria, prodotti di gastronomia –	

	sandwiches, pizette, tramezzini, panini, salatini e similari) ex art. 2,	
	comma 1 della L.P. 14.07.2000, n. 9;	
	La suddetta attività di somministrazione di pasti e bevande è vincolata	
	all'esercizio della stessa all'interno della struttura sopra identificata e	
	non è trasferibile ad altra sede.	
	Spetta all'affittuario provvedere a tutti gli adempimenti necessari	
	presso i competenti uffici ai fini dell'avvio dell'attività di esercizio per la	
	somministrazione al pubblico di alimenti	
	b) il laghetto di pesca sportiva denominato "Salmerino Alpino"	
	c) le aree verdi di pertinenza del bicigrill e del laghetto	
	d) il campo da bocce,	
	e) area retrostante recintata	
	Le citate strutture sono dotate degli arredi e delle attrezzature indicati	
	nell'elenco allegato al presente contratto (Allegato 2).	
	L'affittuario deve utilizzare le strutture in modo corretto, usando la	
	diligenza del buon padre di famiglia; ha l'obbligo inoltre di osservare	
	tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le	
	disposizioni di legge in materia	
	Articolo 2 – Durata	
	Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data	
	di sottoscrizione ed è rinnovabile di ulteriori anni 4 (quattro) qualora	
	nessuna delle parti ne comunichi disdetta all'altra, a mezzo di lettera	
	raccomandata o posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima	
	della scadenza.	
	È fatta salva la possibilità di recesso anticipato da parte dell'affittuario;	

	qualora egli intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve	
	darne, a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata,	
	preavviso di tre mesi all'Amministrazione comunale; il canone sarà	
	comunque dovuto per il periodo mancante alla scadenza naturale del	
	contratto.	
	Per ragioni di interesse pubblico e a sua discrezione, il Comune si	
	riserva la facoltà di revocare anticipatamente l'affitto di cui al presente	
	contratto, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per	
	l'affittuario.	
	Articolo 3 – Canone	
	Il canone annuo d'affitto, derivante dall'applicazione della percentuale	
	di rialzo offerta in sede di gara sul canone annuo fissato dal Comune,	
	viene convenuto e accettato in € ____.= (____) oltre all'I.V.A. nella	
	misura di legge; esso deve essere corrisposto dall'affittuario al	
	Comune in rate trimestrali anticipate di € ____.= (____) ciascuna,	
	oltre all'I.V.A. nella misura di legge, entro il giorno 10 del primo mese	
	per ogni trimestre (nel caso in cui la decorrenza del contratto coincida	
	con il primo giorno del mese) entro il primo giorno del mese	
	successivo all'inizio di ogni trimestre (nel caso di decorrenza diversa),	
	con versamento diretto al Tesoriere comunale.	
	Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal	
	secondo anno di affitto, sulla base del 100% della variazione	
	dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e	
	impiegati.	
	L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di	

	comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente	
	a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.	
	L'affittuario non può per alcun motivo ritardare il pagamento delle rate	
	del canone e non può far valere alcuna eccezione o azione se non	
	dopo il pagamento delle rate scadute.	
	In caso di ritardo superiore a mesi 1 (uno) nel pagamento di ciascuna	
	rata del canone, il Comune ha la facoltà di risolvere di diritto il contratto	
	secondo quanto previsto dal successivo art. 12, fatto salvo in ogni	
	caso il pagamento degli interessi di legge. -	
	Art. 4 - Finalità e capacità dell'affittuario	
	L'affittuario in forza del presente contratto andrà a gestire a proprio	
	esclusivo profitto e rischio i beni e le attività sopra descritte, non potrà	
	cedere le attività ed i locali ad altri soggetti, senza previa	
	autorizzazione dell'amministrazione comunale, e saranno	
	conseguentemente e rispettivamente a suo favore e carico, gli utili, i	
	ricavi, i costi e gli oneri di gestione e, tra questi ultimi, anche quelli	
	fiscali relativi a tutto il periodo di uso.	
	L'affittuario dichiara di aver visitato gli immobili, e riconosce che gli	
	stessi sono attualmente agibili, funzionanti ed in buono stato adatti	
	all'uso per cui sono destinati.	
	Articolo 5 – Obblighi a carico del Comune	
	Il Comune si obbliga a:	
	a) consegnare i locali idonei e gli spazi per lo svolgimento dell'attività;	
	b) garantire il pacifico godimento degli immobili, ferma restando ogni	
	competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e	

	per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica,	
	al decoro, all'igiene e alla sanità;	
	c) dotare le strutture d'adeguata copertura assicurativa "All Risk	
	Property" (già stipulata tramite il Consorzio dei Comuni Trentini e Inser	
	S.p.A.)	
	d) eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e ogni altro	
	intervento per rendere i beni affittati conformi alla normativa. Pertanto	
	l'affittuario, su richiesta del locatore, si impegna a consentire	
	l'esecuzione dei suddetti interventi senza pretendere indennizzi o	
	rimborsi comunque denominati per eventuali disagi subiti, anche se la	
	durata dei lavori sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per	
	volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.	
	Il Comune si riserva di effettuare controlli periodici per accertare che	
	gli immobili siano mantenuti in perfetta efficienza ed in buono stato di	
	manutenzione.	
	Articolo 6 – Obblighi a carico dell'affittuario	
	L'affittuario ha i seguenti obblighi:	
	a) richiedere tutti i necessari permessi ed autorizzazioni per lo	
	svolgimento dell'attività principale e dei servizi accessori offerti;	
	b) provvedere alla manutenzione ordinaria ed alla pulizia:	
	➤ del laghetto "Salmerino Alpino" inclusa l'area verde circostante	
	e recintata (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizia del	
	laghetto, taglio ed asporto dell'erba, manutenzione delle	
	recinzioni, delle panchine, e di eventuali manufatti presenti	
	all'interno dell'area recitata del laghetto)	

	➤ del campo da bocce	
	➤ del bicigrill (a titolo esemplificativo e non esaustivo: taglio	
	periodico dell'erba dell'area circostante, tinteggiatura periodica	
	sia delle parti in legno che di quelle in muratura, manutenzione	
	periodica degli estintori e loro ricarica, manutenzione ordinaria	
	dell'impianto elettrico e di riscaldamento, riparazione e	
	sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni, dei	
	sanitari e relative rubinetterie ecc.)	
	c) sostenere le spese per l'eventuale necessaria riparazione e/o	
	ripristino di danni agli immobili affittati, agli arredi nonché alle	
	attrezzature causati da incuria, cattivo utilizzo o atti vandalici; tutte	
	le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile sono a	
	carico dell'affittuario, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo	
	il diritto del Comune di sostituirsi in caso di inadempienza, con	
	integrale rimborso da parte dell'affittuario delle spese entro 20 giorni	
	dalla richiesta.	
	d) segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta	
	riparazione da parte del comune e, in caso d'urgenza, di adoperarsi	
	per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericolo di danni;	
	e) mantenere il decoro sia interno che esterno delle strutture con	
	assoluto divieto di depositare materiale al di fuori dei locali	
	magazzini o nel locale centrale termica, tale da garantire la costante	
	fruibilità dei luoghi su tutta la loro estensione, procedendo ad	
	almeno 2 (due) tagli d'erba mensili di media sull'area circostante al	
	bicigrill;	

	f) deve sostenere e farsi carico di tutte le spese per i consumi di	
	energia elettrica, riscaldamento, acqua, per i servizi di smaltimento	
	rifiuti e di smaltimento e depurazione delle acque, per la fornitura di	
	materiale vario e di quant'altro necessita alla normale attività	
	dell'azienda, con l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, agli	
	adempimenti tecnici e amministrativi per l'attivazione e/o voltura a	
	suo nome dei contratti di utenza per tutta la durata del contratto	
	g) è responsabile del buon andamento dei servizi e del corretto	
	comportamento del personale, che deve risultare qualificato, idoneo	
	e sufficiente in rapporto alle esigenze gestionali dell'attività ed	
	essere assunto secondo le disposizioni di legge in vigore;	
	h) si impegna ad osservare le normative vigenti in materia di lavoro, a	
	rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza e gli accordi	
	collettivi territoriali di categoria e aziendali nei confronti dei	
	dipendenti, nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma	
	restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione	
	(socio lavoratore);	
	i) ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni	
	di lavoro, di previdenza e di assistenza, nonché di sicurezza dei	
	lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 09.04.2008, n. 81;	
	deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a	
	garantire la massima sicurezza in relazione al lavoro svolto e	
	adottare tutti i procedimenti e le cautele in grado di garantire	
	l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi;	
	j) deve attivare il servizio di bike sharing, con almeno n. 4 (quattro)	

	biciclette	
	k) provvedere ad una corretta gestione del laghetto “Salmerino Alpino”, con particolare osservanza della normativa in materia di	
	pescicoltura e con le tariffe che verranno stabilite	
	dall’Amministrazione Comunale	
	l) provvedere alla custodia ed alla vigilanza di quanto affittato ed	
	attenersi scrupolosamente alle vigenti disposizioni di legge in	
	materia igienico-sanitaria, sicurezza, infortunistica e tutela	
	dall’inquinamento. E’ responsabile sia verso il Comune che verso i	
	terzi di ogni abuso o trascuratezza nell’uso dell’immobile locato e	
	dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di	
	apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per	
	spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali	
	pericolosi o molesti ecc	
	m)provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione	
	che dovrà essere versato mensilmente in rate anticipate entro il 10	
	del primo mese di ogni trimestre.	
	n) garantire un’apertura minima di 3 mesi all’anno (da giugno a	
	settembre) e tenere aperto nel mese di maggio durante i fine	
	settimana e nei mesi di luglio e agosto almeno fino alle 22,00;	
	o) non installare ed usare apparecchi e congegni automatici,	
	semiautonmatici e elettronici per il gioco d’azzardo di cui ai	
	commi 5 e 6 dell’art. 110 del TULPS	
	p) restituire al termine del contratto i locali, l’arredo e l’attrezzatura	
	nello stato in cui si trovano all’atto della consegna (stesura stato di	

	consistenza attrezzature ed arredi), salvo il normale deperimento	
	dovuto all'uso;	
	q) stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con	
	primaria compagnia di assicurazioni e per l'intera durata del	
	contratto, con un massimale pari ad € 1.000.000,00.= per sinistro	
	(unmilione//00.=) a copertura della responsabilità civile verso i terzi	
	in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo;	
	r) costituire una cauzione definitiva di importo pari a due	
	annualità del canone offerto a garanzia di tutti gli obblighi	
	contenuti nel presente avviso e dell'integrità delle strutture di	
	proprietà comunale, da consegnare al Comune prima della	
	sottoscrizione del contratto.	
	s) l'affittuario si impegna, nell'esecuzione del presente contratto, al	
	rispetto degli obblighi di condotta previsti dal "Codice di	
	comportamento dei dipendenti" del Comune di Porte di Rendena,	
	approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.13 del	
	05.02.20216, ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a	
	qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta,	
	gli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento stesso.	
	Articolo 7 – Cessione del contratto e di subaffitto	
	La cessione del contratto ed il subaffitto sono ammessi previa	
	autorizzazione dell'amministrazione comunale.	
	Articolo 8 – Addizione e migliorie	
	L'affittuario, previo consenso scritto del Comune, potrà apportare agli	
	immobili e ai relativi impianti le innovazioni, addizioni e/o migliorie che	

	riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda e dei	
	servizi connessi, che non potranno essere tolte al termine del contratto	
	e resteranno pertanto acquisite alla proprietà, senza che all'affittuario	
	sia dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto	
	disposto dagli artt. 1592 e 1593 codice civile; se tali innovazioni,	
	addizioni, migliorie dovessero richiedere collaudi o omologazioni,	
	l'affittuario è tenuto ad acquisirli a sua cura e spese.	
	Eventuali attrezzature ed arredi acquistati direttamente dall'affittuario	
	resteranno di proprietà dello stesso; alla scadenza del contratto,	
	l'immobile deve essere liberato dai beni di proprietà dell'affittuario; in	
	difetto, il Comune ne acquisisce la proprietà.	
	Articolo 9 – Manifestazioni sportive e utilizzo dell'area	
	L'affittuario è autorizzato ad organizzare manifestazioni di pesca	
	sportiva nel laghetto "Salmerino Alpino", restando a carico dello stesso	
	ogni onere per i nulla osta del caso e delle spese conseguenti.	
	L'affittuario si impegna a collaborare con tutte le associazioni o gruppi	
	che intendono organizzare gare o manifestazioni presso l'area	
	denominata "Parco al Sarca", nonché con l'amministrazione comunale	
	per attività da questa permesse e/o patrocinate. In tali casi devono	
	essere garantite all'affittuario tutte le condizioni di sicurezza e il	
	rispetto delle norme vigenti in materia per uno svolgimento corretto.	
	L'affittuario, si impegna, altresì a riservare all'Amministrazione	
	comunale l'utilizzo delle aree affittate con precedenza assoluta	
	nell'uso, qualora si verificasse la necessità di organizzare	
	manifestazioni a carattere ricreativo o a tema sportivo, con l'unico	

	obbligo del preavviso da parte dell'Amministrazione stessa con almeno	
	quindici giorni di anticipo.	
	Articolo 10 – Attestazione prestazione energetica	
	Il conduttore con riferimento alla normativa di cui all'art. 6, comma 1	
	bis, del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, come modificato dal D.L.	
	04.06.2013, n. 63, convertito con modificazioni, dalla Legge	
	03.08.2013, n. 90, dà atto che il Comune lo ha informato, in ordine alle	
	caratteristiche energetiche dell'immobile dato in locazione.	
	Il conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto dal Comune l'Attestato di	
	Prestazione Energetica predisposto in data 30.12.2020 (codice	
	attestato: AA00907-56) dal tecnico abilitato Ing. Salvaterra Stefano,	
	corredato di copia del libretto di impianto da cui risultano i controlli	
	effettuati a termini di legge.	
	Il Comune dà atto che dalla data di predisposizione di tale elaborato	
	non sono state realizzate opere che ne possano modificare le	
	risultanze e che sono stati rispettati gli obblighi di legge per la	
	funzionalità degli impianti.	
	Articolo 11 – Responsabilità	
	L'affittuario esonera espressamente il Comune da ogni e qualsiasi	
	responsabilità per danni a terze persone e alle cose, anche di terzi,	
	che potessero in qualsiasi modo e momento derivare dalle attività	
	svolte e da quanto costituisce oggetto del presente atto; si	
	considerano quali terzi anche i dipendenti dell'impresa che operano	
	presso le strutture di cui all'articolo 1, nonché ogni altra persona	
	presente occasionalmente presso le strutture affittate.	

	Per tutta la durata del contratto, l'affittuario assume la responsabilità	
	esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni a	
	lui affidai, liberando il Comune, proprietario di tali beni, da qualsiasi	
	onere o responsabilità.	
	L'affittuario dichiara di essere consapevole dell'obbligo di osservare le	
	normative antincendio sotto la diretta responsabilità, per ogni aspetto e	
	rischio correlato alle attività specificatamente svolte e alle attrezzature	
	utilizza	
	Articolo 12 - Recesso, risoluzione, indennizzi	
	Il Comune ha facoltà di recesso con preavviso di mesi tre, senza	
	corresponsione di alcun indennizzo, nei seguenti casi:	
	a) avvenuto accertamento di grave inadempimento in ordine agli	
	obblighi assunti, ivi compreso quello di rispettare gli orari e la	
	puntualità dei servizi principale ed accessori offerti;	
	b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati	
	dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto	
	il profilo della sicurezza, della sanità o dell'igiene;	
	c) ragioni di pubblico interesse	
	Il contratto è risolto di diritto nei seguenti casi:	
	a) quando siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a	
	contrarre con la pubblica amministrazione a carico del gestore, senza	
	la corresponsione di alcun indennizzo;	
	b) per sopravvenuto imprevedibile e prevalente interesse pubblico	
	risultante da motivato provvedimento amministrativo, con la	
	corresponsione di un equo indennizzo;	

	c) in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di	
	somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza la	
	corresponsione di alcun indennizzo.	
	d) nel caso di mancato pagamento anche parziale del canone di affitto	
	o delle quote per gli oneri accessori entro i termini di legge stabiliti nel	
	contratto stesso	
	e) nel caso di mutamento di destinazione dei locali	
	A conclusione del contratto l'affittuario non potrà rivendicare indennizzi	
	quali avviamento o migliorie varie, né far valere prelazione alcuna	
	Articolo 13 – Cessazione	
	Alla cessazione del contratto si procederà alla verifica dello stato di	
	consistenza dei beni in base ai relativi inventari e verrà redatto	
	apposito verbale di riconsegna. I beni vanno restituiti nello stato in cui	
	sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.	
	Articolo 14 – Foro competente ed elezione di domicilio	
	Per ogni controversia sarà competente il foro territoriale di Trento.	
	L'affittuario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna	
	a comunicare al comune ogni variazione dello steso domicilio che	
	dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del contratto	
	Articolo 15 – Spese e Normativa applicabile	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, imposte, tasse,	
	immediate e future sono a carico dell'affittuario.	
	Per quanto non derogate dal presente contratto, trovano applicazione	
	le disposizioni contenute nel codice civile e nella normativa in materia	
	di affitto di azienda.	

[illegible]