Rep.n°........................

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

REPUBBLICA ITALIANA

**CONTRATTO DI AFFITTO D’AZIENDA DI CENTRO DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI DA FILIERA CORTA, IN PORZIONE DI FABBRICATO DELL’EX MATTATOIO A POMARANCE**

L’anno \_\_\_\_\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Pomarance, nell’ufficio segreteria del Comune di Pomarance, sito nel palazzo comunale in Pomarance, piazza S. Anna n. 1, avanti a me \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, segretario comunale, competente a rogare contratti ai sensi dell’art. 97,comma 4, lettera c) del D.Lgs.n.267/2000,sono comparsi:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante del Comune di Pomarance con sede in Pomarance (Pi), Piazza Sant’Anna n.1, codice fiscale 00347520504, presso la cui sede è domiciliato per la carica da esso ricoperta di Direttore del Settore Sviluppo e Promozione del territorio;
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la quale interviene al presente atto in qualità di titolare dell’impresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_di seguito indicata per brevità come “gestore”, con sede legale in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_P.iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono certo,

PREMESSO CHE

-il Comune di Pomarance è proprietario di un immobile denominato Ex Mattatoio, sito nel Comune di Pomarance, Via Indipendenza snc, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance al foglio di mappa 50, mapp. 23, categoria D/8, in parte destinato a centro di trasformazione e valorizzazione di prodotti agricoli da filiera corta;

la nota di aggiornamento al DUP approvata con delibera di Giunta n. 219 del 30/12/2022, prevede anche la cessione in affitto di ramo d’azienda della sopra menzionata struttura;

-con delibera di Giunta n. 6 del 19/01/2023, l’Amministrazione Comunale ha dettato gli indirizzi generali per l’indizione di procedura aperta ai sensi dell’art. 37 del R.D. 827/1924, per l’affidamento in affitto d’azienda per un periodo di anni tre, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni due, di una parte dell’immobile denominato Ex Mattatoio compresa la dotazione di attrezzature ed arredi ivi presenti,  posto in Pomarance (PI) Via Indipendenza e adibito a Centro di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli da filiera corta;

-Con determina n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ si è proceduto all’indizione della procedura e all’approvazione degli allegati;

-Con determina n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, stante la verifica positiva dei requisiti e delle dichiarazioni rese nel corso del procedimento, è stato definitivamente individuato nell’impresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ l’affittuaria dell’immobile di cui trattasi.

TUTTO CIO’ PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

# Articolo 1

# Oggetto

Il Comune concede in affitto d’azienda al gestore il centro di trasformazione e valorizzazione di prodotti agricoli da filiera corta ubicato in una parte dell’immobile di proprietà comunale posto in Pomarance (PI) Via Indipendenza snc, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance al foglio di mappa 50, particella 23, categoria D/8, denominato Ex Mattatoio.

Gli spazi interessati dalla procedura sono identificati dal perimetro evidenziato in colore rosso sulla planimetria allegata al presente Contratto sub lettera A.

L’affitto comprende oltre alla porzione di edificio le attrezzature e arredi ivi presenti e specificati nell’allegato B al presente Contratto.

L’edificio è allacciato alla rete elettrica e idrica. Il riscaldamento invernale avviene attraverso l’uso di teleriscaldamento.

Rientrano nell’affitto le attrezzature e gli arredi del complesso come risultanti dall’inventario che si allega sotto la lettera “B”. Nel caso in cui il gestore decida di disfarsi di alcuni beni presenti nell'inventario in quanto obsoleti o non più idonei alla loro funzione ne dà preventiva comunicazione al Comune il quale prende formalmente atto della decisione con una nota di risposta e procedere ad eliminare dall’inventario della struttura i beni segnalati.

Alla scadenza del contratto i crediti e debiti aziendali maturati dal gestore rimarranno a suo esclusivo carico.

**Art. 2 – Provenienza**

Il Comune di Pomarance dichiara che l’immobile di cui si tratta è stato acquistato dal Comune tramite atto ai rogiti del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_di Pomarance in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_rep \_\_\_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Articolo 3 - Durata**

L’affitto dell’azienda, della durata di tre (3) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza naturale del contratto potrà essere rinnovato per ulteriori anni 2 (due) previa richiesta scritta del gestore che dovrà pervenire almeno sei mesi prima della scadenza naturale. Ai fini della decisione sul rinnovo il Comune terrà conto della puntualità del versamento dei canoni, dell’efficienza della gestione anche in considerazione dello stato di conservazione dell’immobile e delle eventuali migliorie apportatevi.

Fin dalla data di sottoscrizione del presente contratto il gestore prende pieno e legittimo possesso della struttura con tutti i beni elencati nell’inventario, al fine di programmare ed effettuare gli interventi strutturali previsti nel progetto di gestione presentato. Esso diviene pertanto responsabile da tale momento di ogni qualsivoglia danno o malfunzionamento arrecato alla struttura. Il gestore è tenuto, senza poter eccepire alcunché, a consentire l’accesso alla struttura da parte del personale comunale del Settore Gestione del Territorio e delle ditte eventualmente dallo stesso incaricate per gli interventi edilizi o sugli impianti ancora da concludere.

# Articolo 4 - Canone

Il canone da corrispondere per la durata naturale del contratto è di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pari ad un canone da corrispondere mensilmente pari a euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. L’affittuario prende atto che sono in fase di progettazione e realizzazione i lavori di separazione dei rispettivi contatori. Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, pena la risoluzione del contratto, l’affittuario è tenuto a presentare ai soggetti preposti domanda di voltura delle utenze. Fino alla voltura delle utenze che garantirà il pagamento delle stesse da parte dell’operatore, l’affittuario è tenuto a corrispondere al Comune una quota mensile di euro 90,00 aggiuntiva rispetto al canone e non soggetta a ribasso. Il canone e la quota a copertura delle utenze deve essere versato a partire dal giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mediante bonifico bancario sul conto corrente presso Banca Monte Paschi di Siena intestato a Comune di POMARANCE – coordinate bancarie (codice IBAN) IT 32 U 01030 71110 000001000086, causale: Rata canone affitto d’azienda Laboratorio di trasformazione Ex mattatoio”. Il Comune, dandone preventiva comunicazione in forma scritta al gestore, si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le coordinate bancarie ed il soggetto presso il quale effettuare il versamento dell’affitto dandone comunicazione tramite posta elettronica certificata al gestore.

Il mancato pagamento, cinque mensilità, anche non consecutive, nel corso di un anno è causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell’articolo 1456 del Codice Civile.

Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal gestore non può in alcun modo autorizzare il gestore stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite.

Nel caso di attivazione del rinnovo del contratto dopo la scadenza naturale, il canone sarà rideterminato dal Comune anche sulla base dell’andamento del mercato.

**Articolo 5 - Obblighi del gestore**

Il gestore è tenuto a condurre l’immobile con cura e diligenza e ad utilizzarlo per gli scopi convenuti, con divieto di destinarlo, seppure parzialmente, ad uso diverso da quello stabilito e consentito dal Comune e dalle norme urbanistiche.

Oltre agli oneri relativi agli interventi manutentivi meglio specificati nel successivo articolo, il gestore è tenuto ad adempiere a quanto contenuto nel capitolato e nel progetto tecnico gestionale presentato e sottoscritto in sede di gara che si allega sotto la lettera “C”. Per quanto riguarda gli eventuali interventi edilizi e strutturali, essi devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni, integrazioni o modifiche che il Comune, tramite gli uffici preposti, riterrà opportuno introdurre per una migliore funzionalità e tutela della struttura.

Ai fini delle norme riguardanti l’avviamento commerciale, il gestore nulla avrà da pretendere al termine del rapporto contrattuale. Al termine del rapporto contrattuale la struttura e tutti i beni mobili in essa presenti devono essere riconsegnati al Comune in perfette condizioni di agibilità e funzionamento.

**Articolo 6 - Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Ai sensi dell’art. 8 del Capitolato è posto a carico dell’affittuario l’obbligo di eseguire, a propria cura e spese, le manutenzioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura esse siano, acquisendo i titoli abilitativi necessari.

Sono a carico del gestore le spese relative agli interventi di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, igiene e tutela ambientale, le spese relative all’allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, gli oneri tributari come pure gli altri oneri, contribuzioni od obblighi di qualsiasi natura gravanti sull’immobile.

Alla scadenza del contratto di affitto, le migliorie apportate alla struttura e agli impianti rimarranno di proprietà del Comune senza che il gestore possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti, anche parziali; né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti dell’immobile ascrivibili a colpa del gestore.

Anche gli ulteriori arredi e attrezzature acquistati dal gestore per la migliore e più efficiente gestione delle attività secondo il progetto di gestione, rimarranno nella disponibilità del medesimo fatta salva la possibilità di applicare quanto previsto dall’art. 2561 quarto comma del Codice Civile.

**Articolo 7 - Ulteriori condizioni e prescrizioni**

Il gestore si impegna ad osservare e far osservare le norme ed i CCNL applicati in merito all'assunzione di mano d'opera e le leggi vigenti in materia assicurativa e previdenziale, nonché le disposizioni contro gli infortuni sul lavoro.

**Articolo 8 - Cauzioni e polizze assicurative**

Il gestore, ai sensi dell’articolo 9 del Capitolato, ha inoltre stipulato le seguenti polizze assicurative:

* polizza assicurativa sull’immobile, con capitale assicurato pari almeno a euro 200.000,00, a garanzia dei danni che possono subire le strutture, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro bene di proprietà comunale. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola “per conto di chi spetta”.

- polizza RCT per i danni eventualmente subiti da terzi (persone o cose) derivanti dall’attività

esercitata in forza del contratto con massimale di euro 200.000,00.

# Articolo 9 - Risoluzione, decadenza e revoca

Costituiscono cause di risoluzione, oltre quanto previsto dall’articolo 1453 del codice civile per inadempimento delle obbligazioni contrattuali, quelle espressamente previste dal capitolato d’oneri.

Costituiscono causa di revoca comprovati e sopravvenuti motivi di pubblico interesse non compatibili con la prosecuzione della gestione. In tale ultima ipotesi deve essere corrisposto al gestore un indennizzo commisurato alle quote annue residue di ammortamento relative agli interventi realizzati.

**Articolo 10 - Cessione del Contratto**

La cessione del contratto non è ammessa.

Gli atti stipulati in violazione di quanto stabilito dal presente articolo sono nulli e comportano risoluzione del contratto sensi dell’art. 1456 c.c., fatto sempre salvo l’eventuale risarcimento del danno al Comune.

**Articolo 11 - Accesso agli immobili e rendicontazione**

Il Comune si riserva il diritto di visitare e/o far visitare e di controllare la corretta gestione del complesso aziendale, al fine di verificare sia lo stato di manutenzione di ogni sua parte che sul corretto e completo rispetto di tutte le norme contenute nel capitolato nonché di tutti gli obblighi assunti in sede di offerta.

Il gestore è tenuto a produrre al Comune, entro il mese di Giugno di ogni anno (a partire dal secondo), la seguente documentazione:

- rendiconto della gestione dell’anno precedente (costi, proventi e risultati di esercizio);

- rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell’anno precedente;

- relazione circa gli interventi di manutenzione realizzati e le eventuali verifiche periodiche effettuate nell’anno precedente;

- relazione sull’attività svolta con particolare riferimento alle aziende coinvolte, ai prodotti trasformati ed alle ulteriori collaborazioni attivate.

**Articolo 12 - Foro competente**

Le parti dichiarano che il foro competente a decidere su ogni e qualsiasi controversia scaturente dal presente contratto è, in via esclusiva, quello di Pisa.

**Articolo 13 - Norme di riferimento**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente contratto si fa rinvio a quanto stabilito dal Capitolato e Disciplinare di Gara, nonché alle norme del Codice Civile.

**Articolo 14 - Spese contrattuali**

Ai sensi degli articoli 40, comma 1 bis, del DPR 131/1986 e articolo 5, comma 1,lettera a bis) Tariffa, parte prima, allegata al medesimo DPR 131/1986 le parti concordano per il presente atto l’applicazione dell’imposta di registro nella misura proporzionale dell’1% (uno per cento) atteso che, in relazione al disposto dell’articolo 35, comma 10 quater legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 l’azienda oggetto del presente atto comprende beni immobili il cui valore normale, determinato ai sensi dell’articolo 14 del DPR633/1972 è superiore al 50% del valore complessivo dell’azienda medesima con conseguente applicazione, in quanto meno favorevoli, delle disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione dei fabbricati.

**Articolo 15 - Consenso al trattamento dei dati personali, sottoscrizione e dispensa dalla lettura degli allegati**

Le parti acconsentono al trattamento dei dati personali, ai sensi di quanto previsto all’art.13 del Regolamento UE 2016/679 per i soli fini connessi al presente atto. Il presente atto formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da me segretario, mediante l’utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici su quattro pagine a video oltre a quanto della presente ed è stato da me letto alle parti contraenti che riconoscono il suo contenuto come la precisa e fedele riproduzione della loro volontà e con me ed alla mia presenza lo sottoscrivono con firma digitale ai sensi di legge. Al riguardo io segretario attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell’art.1, I comma, lett. s), del D.Lgs. n.82/2005. I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.