

ALLEGATO \_\_\_\_

**SCHEMA CONTRATTO**

**AFFITTO DI RAMO DELL'AZIENDA COMMERCIALE  
ALL'INSEGNA "BAR RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE" –  
RIVA DEL GARDA**

Rep. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ tra:

- **Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.**, avente sede legale in Riva del Garda (TN) Viale Rovereto n.146, qui rappresentata dal suo Amministratore Unico e legale rappresentante dott. \_\_\_\_\_, munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente atto, P. IVA \_\_\_\_\_, d'ora innanzi per brevità denominata anche "*affittante*";

- \_\_\_\_\_, avente sede legale in \_\_\_\_\_, cod. fisc. e p. i.v.a. n. \_\_\_\_\_, qui rappresentata da \_\_\_\_\_, munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto, d'ora innanzi per brevità denominata anche "*affittuaria*";

**Premesso**

- che in forza dell'atto di compravendita di data 15 febbraio 2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda (TN), il 3 marzo 2008 al n. 9 serie IV, il Comune di Riva del Garda ha ceduto e trasferito in vendita, alla Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di Partecipazioni la proprietà del bene immobile identificato dalla p.ed 3503, p.m. 1, P.T. 6209 II C.C. RIVA , di mq 282, edificio adiacente il Bastione Veneziano;

- che in forza di contratto di locazione commerciale di data 29 febbraio 2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda (TN), il 5 marzo 2008 al n. 522, Serie 3, la società Lido di Riva del Garda S.r.l – Società di Partecipazioni ha concesso il suddetto bene in locazione a Lido di Riva del

Garda Immobiliare S.p.A, per la durata di nove anni e, perciò fino al 28 febbraio 2017, con possibilità di proroga tacita per altri nove anni;

- che Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. è unica affittuaria dell'azienda commerciale sita in Riva del Garda, Via Monte Oro, 1 , all'interno dell'edificio di recente realizzazione sito entro l'area di cui al contratto di servizio sopra richiamato, contraddistinta con l'insegna "Bar Ristorante Belvedere Bastione" munita di regolare autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dal Sindaco di Riva del Garda, munita di attrezzatura ed arredamento che formano le dotazioni dell'azienda, nonché della disponibilità dell'immobile ove è ubicata l'azienda, tavolarmente identificato quale p.ed. 3503 in P.T. 6209 II, Foglio 28, p.m. 1 CC Riva;

- che la società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha per oggetto sociale, tra le altre, l'attività di gestione, in proprio o tramite terzi, di pubblici esercizi, conformemente a quanto stabilito dall'art. \_\_\_\_ dello Statuto;

- che l'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande è stato autorizzato con licenza di pubblico esercizio rilasciata in data \_\_\_\_\_ dal Sindaco del Comune di Riva del Garda in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- che il Signor / la società \_\_\_\_\_ è risultato/a aggiudicatario/a della gara indetta dalla società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. per la scelta del contraente cui assegnare l'affitto dell'azienda e che quindi gestirà l'attività di bar-ristorante;

- che il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dal bando nonché dai relativi allegati, ai quali dovrà farsi riferimento quali atti integrativi del presente accordo;

- ciò premesso, e da intendersi parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti

**Si conviene e stipula quanto segue:**

La società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. S.P.A.. come sopra rappresentata, concede in affitto al Signor \_\_\_\_\_ / alla società \_\_\_\_\_, che a tale titolo accetta, il ramo di azienda denominato “BAR RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE”, corrente in Riva del Garda (TN) via Monte Oro, 1, di cui in premessa, alle seguenti

**condizioni economiche e normative:**

**1. OGGETTO DEL CONTRATTO**

L'affitto comprende le attrezzature, gli arredamenti risultanti da inventari sottoscritti a parte qui allegati sub lettera C, beni di cui l'affittuario dichiara fin d'ora di conoscere la consistenza, lo stato di efficacia e l'idoneità al corretto esercizio dell'attività che lo stesso intende esercitare.

L'affitto comprende altresì l'utilizzo dei locali - nei limiti di cui alle planimetrie allegare ed alle condizioni di seguito indicate - ove svolgere la suddetta attività, nonché l'autorizzazione di esercizio per la vendita e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande alcoliche e analcoliche, rilasciata in data \_\_\_\_\_ dal Sindaco del Comune di Riva del Garda in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_.

La Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., proprietaria esclusiva delle autorizzazioni amministrative per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ritenendo le stesse parte integrante dell'azienda affittata, rinuncerà in via temporanea alle medesime per l'intestazione a nome ed a favore dell'affittuaria; quest'ultima, di converso, si obbliga, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione, a proprie spese, a nome della società proprietaria.

Le parti convengono che il presente contratto è condizionato alla effettiva sub intestazione delle predette licenze ed autorizzazioni amministrative in capo all'affittuaria.

**2. DURATA DEL CONTRATTO**

L'affitto avrà durata di mesi 58 (cinquantotto), dal 28/04/2012 al 28 febbraio

2017.

L'affitto è a termine fisso e non potrà essere oggetto di rinnovo tacito.

Alla scadenza del contratto, qualora la società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. intendesse procedere ad un nuovo affitto o altro, l'affittuaria non godrà di alcun diritto di prelazione.

All'affittuaria è riservata in ogni caso la facoltà di recedere dal presente contratto, con un preavviso non inferiore a mesi 6 (sei).

### 3. CANONE DI AFFITTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di affitto annuo, comprensivo dei locali, delle attrezzature e degli arredi, viene convenuto e fissato dalle parti in € \_\_\_\_\_,00= (diconsi euro \_\_\_\_\_,00) oltre I.v.a. nella misura di legge.

Il canone sarà automaticamente – senza necessità di richiesta scritta - aggiornato in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT rispetto all'annualità precedente e per gli anni successivi rispetto alla variazione dell'anno precedente, con decorrenza dal secondo anno di affitto.

Il canone così determinato dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre I.v.a. nella misura di legge, ciascuna entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura.

Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa di due rate, anche non consecutive, costituirà l'affittuario in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 C.C. a danno dell'affittuaria stessa.

Il pagamento del canone o quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni dell'affittuaria, qualunque ne sia il titolo.

### 4. ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE

L'affittuaria si assume a proprio esclusivo carico sia le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda maturate nel periodo di affittanza,

ancorché poste in esazione posteriormente a tale periodo, sia le spese comuni con gli altri utilizzatori dell'immobili e di utenza ivi comprese le volture e le rivolture alla società locatrice di tutti i contratti (riscaldamento, luce, acqua, tassa rifiuti solidi, tassa depurazione acqua, tassa insegna, tassa concessione regionali e governative, e quanto altro qui non previsto), così come le spese per il pagamento dei premi relativi alle polizze assicurative da stipulare in forza del presente contratto.

Per tutte le dette spese, comunque relative al periodo di durata del contratto, qualora venissero sostenute dalla società affittuante verranno immediatamente alla stessa rimborsate dall'affittuaria, previa semplice presentazione della relativa nota spese.

L'affittuaria avrà altresì l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali, degli impianti e delle attrezzature oggetto del presente contratto, con onere di provvedere alla loro verifica e quanto alle attrezzature anche alla loro messa a norma.

L'affittuaria dovrà altresì provvedere all'esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione e pulizia.

#### **5. OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA E CONDIZIONI DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'**

L'affittuaria si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nei termini di cui alle autorizzazioni rilasciate, esclusivamente all'interno degli immobili che formano oggetto del contratto e negli spazi individuati nelle planimetrie citate in premessa e qui allegate.

L'affittuaria dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale ed anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

L'affittuaria sarà costituita custode del ramo di azienda e lo dovrà mantenere

con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa esonera espressamente l'affittante da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

L'affittuario dovrà svolgere una funzione di presidio dell'antistante sito archeologico, consistente almeno nel mantenimento del decoro dell'area (pulizia e ordine) e nell'apertura e chiusura del cancello di accesso. Tale ultimo servizio dovrà essere garantito nei giorni di apertura del bar-ristorante e per un orario minimo che vada dalle 10:00 alle 17:00.

L'affittuaria dovrà esercitare l'attività nel rispetto di tutte le normative e regolamenti vigenti (quali Inps Inail, Siae, TULPS, HCCP ecc.) avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari ove richieste.

L'affittuaria dovrà altresì rispettare gli impegni assunti nel documento da essa redatto in fase di gara contenente le modalità di gestione dell'attività.

Le parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza, nonché il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti nel documento esplicitante le modalità di gestione dell'attività comporterà la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

All'uopo, l'affittuaria dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione del ramo di azienda oggetto del presente contratto, manlevando l'affittante da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuario potrà in essere in esecuzione del presente contratto.

Gli orari di apertura e di chiusura dell'esercizio bar, così come ogni attività connessa all'esercizio dell'azienda (ivi compresa la consegna e scarico merci nonché la pulizia degli spazi assegnati all'affittuaria) dovranno conformarsi a quanto stabilito dai Regolamenti locali.

In particolare, essendo il complesso oggetto del contratto destinato a

soddisfare esigenze della collettività, non dovrà effettuare periodi di chiusura del locale superiore a tre mesi (chiusura invernale) o garantire comunque oltre tale periodo l'apertura nei fine settimana.

#### 6. RICONSEGNA DELL'AZIENDA

Alla scadenza del presente contratto dovrà avvenire la puntuale riconsegna del ramo di azienda.

Le attrezzature e l'arredamento dovranno essere restituite alla Società proprietaria a fine contratto nell'attuale stato di conservazione, salvo il normale degrado d'uso.

Eventuali differenze attive o passive tra le consistenze d'inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni mancanti o i beni immessi dall'affittuario nel ciclo produttivo, valori che dovranno venire commisurati al residuo costo non ammortizzato dei beni stessi al termine dell'affittanza.

L'affittuaria si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'azienda locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto della Società proprietaria. In particolare l'esecuzione da parte dell'affittuaria di opere per le quali disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, anche future, prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

L'affittuaria dovrà effettuare le normali manutenzioni e riparazioni necessarie, per poter continuare ad usare i beni mobili ed immobili costituenti l'azienda, nonché tutto quanto necessiti per il mantenimento dell'iniziale efficienza di tutti i cespiti.

Eventuali lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante l'affittanza, e comunque sempre preventivamente autorizzate per iscritto dalla locatrice, andranno a beneficio della società proprietaria senza che l'affittuaria possa accampare diritti, pretese o indennizzi di alcun genere, a meno che la società

proprietaria non preferisca la restituzione nello stato pre-ante a cura e spese dell'affittuaria.

L'affittuaria si obbligherà altresì a far visitare ed ispezionare i locali dell'azienda oggetto del presente contratto alla locatrice od a persona da questi autorizzata in qualsiasi momento.

Si precisa che le merci a fine affittanza non saranno acquistate dall'affittante e pertanto il ramo di azienda dovrà essere restituito senza scorte di magazzino.

## 7. AVVIAMENTO

Al termine del contratto, l'affittuaria non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale o altre indennità di qualsiasi natura o genere.

Alla scadenza del contratto, qualora la società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. intendesse procedere ad un nuovo affitto o altro, l'affittuaria non godrà di alcun diritto di prelazione.

## 8. AMMORTAMENTO DEI CESPITI AZIENDALI

Le parti, in deroga a quanto previsto dall'art. 2561, II comma, richiamato dall'art. 2562 del C.C., convengono che il logorio dei beni, oggetto della presente affittanza ed il conseguente obbligo di conservazione della loro efficienza, faccia capo alla società affittante, in quanto di ciò si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo di affittanza.

Conseguentemente le quote di ammortamento dei beni oggetto della presente affittanza, costituiranno componenti negative del reddito di esercizio della Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.

## 9. POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore dell'affittante. L'affittuaria resta tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari a Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila);

b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui ai punto sub a) con polizza primo rischio assoluto per un valore di 200.000,00 (Euro duecentomila);

c) la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari a Euro 1.000.000,00 (Euro unmilione/00) per ogni persona danneggiata e Euro 1.000.000,00 (Euro unmilione) per danni a cose di terzi.

L'affittuaria dovrà produrre annualmente copia della polizza di assicurazione e del relativo pagamento, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ai sensi ex art. 1456 C.C.

#### 10. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto e licenza ed ai fini della competenza giudiziaria l'affittuaria elegge domicilio nei locali dell'azienda.

#### 11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER FATTO DELL'AFFITTUARIA

Il presente contratto dovrà intendersi unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle parti dovrà intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni reciprocamente assunte, intendendosi queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto. Per cui il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola di esse da parte dell'affittuaria darà la facoltà alla società proprietaria di risolvere di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C. il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento danni.

#### 12. GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi che sono previsti nel presente contratto, la società affittuaria dovrà consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione rilasciata da primario Istituto di credito, a favore della società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. per un importo pari a sei mensilità del canone di affittanza, oltre i.v.a., e quindi per l'importo di €. \_\_\_\_\_,00= (diconsi euro \_\_\_\_\_/00).

Il fideiussore dovrà obbligarsi ad eseguire le prestazioni oggetto della garanzia a "prima richiesta", a seguito della semplice dichiarazione da parte del creditore – beneficiario circa il verificarsi dell'inadempimento e senza possibilità da parte dello stesso fideiussore di proporre eccezioni attinenti alla validità, all'efficacia ed alle vicende del rapporto di base, con rinuncia dello stesso alla preventiva escussione del debitore principale.

Detta fideiussione cesserà i suoi effetti trenta giorni dopo la riconsegna dell'azienda alla locatrice.

### 13. CONDIZIONE RISOLUTIVA

Il presente contratto si risolverà senza obblighi per le parti contraenti nel caso in cui per motivi estranei alla volontà della società affittante e per cause di forza maggiore la Provincia Autonoma di Trento e/o il Comune di Riva del Garda revocassero unilateralmente la concessione e/o il contratto di servizio di cui alla premessa.

### 14. SPESE DEL CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto, soggetto ad I.V.A., le spese notarili ed ogni eventuale onere annesso, sono a carico dell'affittuaria.

### 15. MODIFICHE DEL CONTRATTO

Ogni modifica al presente accordo non potrà essere efficace se non assunta in forma scritta tra le parti.

### 16. REGISTRAZIONE

Essendo il canone soggetto ad imposta sul valore aggiunto si chiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del punto b) art. 1 parte seconda della

Tariffa allegata al T.U. dell'imponibile di registro D.P.R. 26.04.1986 n. 131.

## 17. RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

Le parti chiedono che il presente atto venga conservato a raccolta negli atti del notaio autenticante.

Allegati:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto

Riva del Garda, \_\_\_\_\_

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A \_\_\_\_\_

Specifica approvazione per iscritto:

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. si intendono specificatamente approvate le condizioni contrassegnate con i numeri: 2 (durata del contratto), 3 (misura del canone), 5 (divieto di cessione del contratto ed esonero responsabilità), 7 (esclusione indennità avviamento), 8 (ammortamento cespiti aziendali), 9 (polizze assicurative), 10 (elezione del domicilio), 11 (risoluzione contrattuale per inadempienza dell'affittuario), 12 (garanzia fideiussoria), 13 (condizione risolutiva), 14 (Spese).

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. \_\_\_\_\_