

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

DATA

NOTAIO ROGANTE

P A R T I

- **"LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."** (di seguito denominata anche "Locatrice"), con sede in Riva del Garda (provincia di Trento), Viale Rovereto n. 146, con capitale sociale di Euro 15.099.006,24, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 01504270222, in persona Presidente del CDA:

- (di seguito denominata "affittuario"), con sede in ..., con capitale sociale sottoscritto e versato per Euro ... codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di, in persona del ...

PREMESSE

- la società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. è concessionaria dal Comune di Riva del Garda sino al 31 ottobre 2023 (all. 1) del compendio immobiliare individuato in P.T. 151 II con le pp.edd. 424 e 3089 e le pp.ff. 3838/1 e 3824/3 C.C. Riva (c.d. Lascito Baruffaldi), nonchè proprietaria delle pp.ff. 3825/2 e 3825/3 C.C. Riva all'interno del campeggio, destinato all'attività ricettiva all'aperto di campeggio (v. planimetria e attestazioni energetiche sub all. 2), con possibilità di proroga sino al 31 ottobre 2024, nonchè titolare dell'azienda all'insegna "Camping Brione", con le relative dotazioni (v. inventario allegato sub all. 3)

- il Camping Brione è autorizzato in via amministrativa quale campeggio a 4 stelle ai sensi della LP n. 19/2012 in base a SCIA d.d. 20.12.2016 presentata dal precedente gestore nonchè autorizzato per l'attività di commercio al dettaglio (Mini Market) giusta autorizzazione del Comune di Riva d.d. 16.10.2001 e per l'attività di pubblico esercizio "spaccio interno", giusta autorizzazione del Comune di Riva d.d. 12.07.1994 (all. 4). Tali autorizzazioni, alla scadenza del precedente

contratto di affitto in data 31.10.2021, sono state volturate ai soli fini amministrativi alla Locatrice società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.":

- in data 22.11.2021 la società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." ha pubblicato sul suo sito internet e in data 24.11.2021 sul quotidiano "L'ADIGE" e sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE" e presso l'Albo Pretorio del Comune di Riva del Garda un bando di asta pubblica per l'assegnazione in affitto del ramo di azienda relativo al compendio "Camping Brione";

- In data ... 2022, in esito alla procedura di gara, la Impresa/Società ... è stata dichiarata aggiudicataria, con assegnazione in affitto del ramo di azienda relativo al compendio "Camping Brione",

- Il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito nel bando, qui integralmente richiamato, nonché nell'offerta tecnica ed economica prodotta dall'aggiudicataria, cui si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente contratto.

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

1 La locatrice Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., come sopra rappresentata concede in affitto di ramo d'azienda alla, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, il compendio aziendale all'insegna "CAMPING BRIONE", con classifica a 4 STELLE, con annessi spaccio interno e minimarket, con ricettività complessiva attuale di 400 persone, citato nelle premesse e dettagliato negli allegati al presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'affittuaria si dichiara edotta circa lo stato di efficienza dell'intero compendio aziendale. Nella casa colonica, fatta eccezione per il piano terra, è fatto espresso divieto d'uso e di accesso, in quanto inagibile.

2 L'affittuaria si dichiara adeguatamente informata in ordine allo stato di fatto e di diritto di tutti beni mobili e immobili componenti l'intero ramo d'azienda, restando inteso che:

I) il ramo di azienda sarà detenuta in affitto in virtù delle clausole e delle condizioni che le parti convengono nel presente contratto;

II) ai fini della determinazione delle eventuali differenze rilevabili nelle consistenze di inventario alla cessazione del contratto, si assume l'inventario allegato al presente contratto sub all. 3.

3 Il ramo d'azienda è affittato in assenza di rapporti di lavoro dipendente o di collaborazione di sorta.

Art. 2 – PRECISAZIONI E PATTI

1. L'Affittuario dichiara (e si obbliga di conseguenza):

a) di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione del ramo d'azienda oggetto del presente contratto, manlevando la Locatrice da ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale, per tutte le attività che esso Affittuario porrà in essere in esecuzione del presente contratto;

b) di avere preso piena conoscenza del compendio "Campeggio Brione" ed in particolare dei locali e delle attrezzature come stanno e giacciono, delle aree e degli spazi pertinenziali, della destinazione urbanistica e delle autorizzazioni e concessioni amministrative inerenti, accettandone le condizioni d'utilizzo, e dunque di accettare complessivamente lo stato dei luoghi e dei locali e delle relative attrezzature e mobilio;

c) di essere altresì a perfetta conoscenza dello stato dei luoghi con riferimento sia alla consistenza che allo stato di efficienza del ramo d'azienda ed in particolare dello stato di manutenzione del compendio, rinunciando a formulare ogni richiesta e ad opporre ogni eccezione al riguardo alla Locatrice;

d) di non essere incorso in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di gestioni per conto di società e amministrazioni pubbliche e di non avere in essere contenziosi con la Locatrice, anche indirettamente;

e) di non avere alcuna pendenza fiscale ed essere in regola col pagamento di imposte, tasse, tributi, salari e relativi contributi previdenziali.

2. I locali e le aree verranno consegnati con gli arredi/impianti allo stato presenti e nello stato di funzionamento in cui versano, senza che l'Affittuario

possa opporre eccezione e/o rivendicazione alcuna; gli stessi formano oggetto del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stipula. La locatrice si presta ad assensi per eventuali successive modifiche e/o miglioramenti e/o innovazioni delle aree e dei locali interni, i cui costi saranno integralmente a carico dell’Affittuario.

3. E’ fatto espresso e tassativo divieto all’affittuario di subaffittare, anche in parte, il campeggio e/o concedere a terzi in uso lo stesso a qualsiasi titolo, anche gratuito. E’ ammesso il subaffitto per le sole licenze di Mini Market e Bar, previa autorizzazione della Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.

4. Entro 15 giorni dalla stipula del contratto l’aggiudicatario dovrà acquisire i titoli amministrativi necessari alla gestione del campeggio, del mini-market e del bar/spaccio interno.

5. Tutti gli oneri, nessuno escluso, derivanti dall'esecuzione di lavori esterni ed interni, allestimenti del ramo d'azienda, compreso il mobilio, eventuali interventi, migliorie, addizioni o lavori di adeguamento da eseguirsi sull'immobile e/o agli impianti, anche per l'eventuale ottenimento delle autorizzazioni, ovvero per la migliore gestione del ramo d’azienda, saranno a totale carico dell’Affittuario, senza che quest’ultimo possa reclamare indennità o rimborsi di sorta né durante il contratto, né al termine di questo.

6. L’Affittuario dichiara di avere ricevuto:

1. le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio di cui fa parte quanto affittato col presente atto;

2. l'attestato di prestazione energetica di quanto affittato col presente atto redatto da, che, previa dispensa dalla lettura data a me Notaio dalle Parti, si allega al presente atto sub all. 2.

Al riguardo:

a) la Locatrice attesta che la documentazione energetica è pienamente valida ed efficace, non è scaduta e non risulta decaduta, avendo rispettato le prescrizioni per le operazioni di controllo ed efficienza energetica degli impianti termici installati;

b) il notaio rogante informa l’Affittuario che, ai sensi del quinto comma dell’art. 6 della L. 3 agosto 2013, n. 90 la validità temporale decennale

dell'attestato di prestazione energetica è subordinata al mancato compimento di opere che modificano il rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai Regolamenti di cui ai D.P.R. 16 aprile 2013, nn. 74 e 75.

7. All'affittuario è fatto obbligo di prendere in carico le prenotazioni di soggiorno nel campeggio prese dalla Lido di Riva Immobiliare o suoi incaricati alla data di consegna del ramo di azienda "Camping Brione". Le caparre precedentemente raccolte per il periodo di affitto saranno versate all'aggiudicatario.

ART. 3 – DURATA

1 Il contratto di affitto di ramo d'azienda ha inizio il e cesserà il 31 ottobre 2023 senza necessità di disdetta alcuna, salvo proroga di un anno.

2 Il "Camping Brione" dovrà essere aperto al pubblico **entro e non oltre il 01.04.2022**, salvo oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.. In ciascuna annualità il campeggio dovrà rimanere aperto al pubblico almeno nel periodo minimo **dal 1 aprile al 31 ottobre**.

ART. 4 – CANONE

1 Il canone annuale di affitto di ramo d'azienda è convenuto, a decorrere dalla data di inizio dell'affitto, in Euro(..../00) oltre I.V.A..

2 L'affittuaria si obbliga a corrispondere il canone in due rate di pari ammontare, da versarsi rispettivamente entro il 30 giugno e il 31 ottobre di ciascun anno di durata del contratto.

3 Il pagamento del canone o anche di una sola rata del medesimo non potrà essere in alcun caso sospeso.

4 Il pagamento delle rate del canone sarà effettuato mediante bonifico con valuta fissa alla data nella quale è dovuto il corrispondente importo sul conto bancario indicato da Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.

5 In caso di ritardato pagamento oltre 10 giorni rispetto ai termini sopra previsti si applicheranno sulla somma non saldata gli interessi di mora

determinati ai sensi del decreto legislativo 231/2002, impregiudicata l'escussione in ogni momento della garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 16, secondo la procedura ivi indicata.

ART. 5 – GESTIONE E MANUTENZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

1 La affittuaria è costituita custode del ramo d'azienda e dovrà mantenere e condurre la stessa con la diligenza del buon padre di famiglia.

2 La affittuaria si impegnerà nell'esercizio della propria attività all'osservanza scrupolosa delle norme in materia di conduzione di pubblici esercizi con particolare riferimento alla struttura ricettiva di campeggio, all'esercizio di vicinato – mini market, allo "spaccio interno" per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

3 La affittuaria si obbliga a sostenere le spese, i tributi in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria del ramo d'azienda come da programma della manutenzione presentato in offerta tecnica (v. all. 5), ivi compresa l'osservanza scrupolosa della norme igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative e regolamenti vigenti (quali I.N.P.S. I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., HCCP e così via) e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

4 La affittuaria si obbliga infine ad effettuare le riparazioni e le sostituzioni di natura straordinaria che si dovessero rendere necessarie a causa dell'inadempimento degli obblighi di manutenzione.

5 Resta inteso tra le parti che tutti i crediti e i debiti anche fiscali, sorti anteriormente alla data di inizio del contratto di affittanza intercorrente tra le medesime, continueranno a competere e a gravare esclusivamente sulla concedente, ancorchè non scaduti alla data di inizio del presente contratto.

6 Sono a carico della affittuaria tutti gli ulteriori obblighi connessi alla gestione del ramo di azienda previsti a carico della concessionaria Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. nell'art. 5 del disciplinare di concessione sub all. 1.

ART. 6 - MIGLIORAMENTI E INNOVAZIONI

1. L'Affittuario è autorizzato ad eseguire all'interno delle aree e dei locali a propria cura e spese, con il nulla osta della Locatrice, le opere di finitura ed adattamento, anche sugli impianti, ed agli acquisti di beni che riterrà utili e necessari per arredare ed attrezzare il compendio, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività di campeggio, senza che ciò peraltro possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta nei confronti della Locatrice.

2. Al termine dell'affitto, l'Affittuario non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso di sorta per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale o altre indennità di qualsiasi natura o genere, anche per lavori e/o acquisti eseguiti e/o addizioni e/o migliorie che dovessero rimanere acquisiti al ramo d'azienda.

ART. 7 – ASSICURAZIONE

1. A norma dell'art. 5 del disciplinare di concessione con il Comune di Riva del Garda citato (all. 1), la affittuaria, per il periodo di durata del presente contratto, dovrà provvedere ad idonee coperture assicurative per i beni mobili e le attrezzature di sua proprietà che saranno sistemati all'interno dei locali concessi, nonché stipulare presso primarie Compagnie assicurative apposite polizze - da sottoporre al previo gradimento scritto della locatrice Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. - finalizzate alle seguenti coperture assicurative:

- Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, durante il periodo di affitto del Campeggio; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per sinistro;

- rischio locativo da incendio ad integrale copertura per il valore a nuovo dell'immobile concesso per un valore di euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) oltre a ricorso terzi per euro 500.000,000 (cinquecentomila).

2. Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre all'affittuaria, alla locatrice Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e al concessionario Comune di Riva del Garda. I

diritti derivati dalle assicurazioni di cui sopra saranno di spettanza della locatrice Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e del concessionario Comune di Riva del Garda per quanto di rispettiva competenza.

3. Le polizze, da consegnare in copia alla stipula del presente contratto, dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti della locatrice Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e del concessionario Comune di Riva del Garda, nonché loro Amministratori e Dipendenti.

4. L'affittuaria, in ordine alle suddette polizze assicurative, dovrà inoltre produrre, nel corso della durata della concessione, quietanza di pagamento dei relativi premi annuali in corrispondenza delle loro scadenze.

5. Si evidenzia infine che i rischi non coperti dalle polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo della affittuaria.

ART. 8. VOLTURA DELLE AUTORIZZAZIONI E SUBENTRO NEI CONTRATTI IN ESSERE

1. La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", titolare delle autorizzazioni amministrative di cui al secondo punto delle premesse, rinuncerà in via temporanea alle medesime per consentirne l'intestazione tramite voltura a nome ed a favore dell'Affittuario; quest'ultimo, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di dette autorizzazioni alla Locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo.

2. La voltura delle concessioni, dei nulla osta, delle licenze e delle autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività ed in particolare delle autorizzazioni sanitarie, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'Affittuario.

3. Le Parti convengono che in caso di mancata intestazione delle predette licenze ed autorizzazioni in capo all'Affittuario per cause non dipendenti dallo stesso, l'Affittuario avrà diritto di recedere dal presente contratto con esclusione di qualsiasi penalità e responsabilità a suo carico.

4. In relazione a ciò, fermo restando quanto precede, l'aggiudicatario manleva ed esonera fin d'ora la Locatrice da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.

5. L'Affittuario si impegna a subentrare e a mantenere in vigore i contratti in essere relativi alla gestione del campeggio indicati nell'Allegato 6.

ART. 9 – ISPEZIONI DELLA LOCATRICE E VERIFICHE SULLA GESTIONE

1. La Locatrice potrà in ogni momento, salvo preavviso da comunicare almeno 10 (dieci) giorni prima, ispezionare o far ispezionare anche da terzi il compendio concesso in affitto, per ogni verifica in merito al rispetto degli impegni assunti dalla parte affittuaria.

2. L'affittuaria si impegna a fornire alla locatrice, semestralmente, report dell'attività di comunicazione e marketing, andamento del conto economico ed analisi della tipologia e del target della clientela del campeggio.

ART. 10 – RICONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA

1. Alla scadenza del presente contratto, salva la proroga di un anno sin al 31 ottobre 2024, dovrà avvenire la puntuale riconsegna del ramo d'azienda redigendo apposito verbale, avendo come riferimento anche per eventuali aggiornamenti l'inventario allegato al presente contratto sub all. 3.

2. Le attrezzature e l'arredamento facenti parte del ramo d'azienda a fine contratto, e dunque anche acquisite in corso di contratto, dovranno essere restituiti e/o lasciati alla Locatrice.

3. Si precisa che le merci a fine affitto non saranno acquistate dalla Locatrice e pertanto il ramo d'azienda dovrà essere restituito senza scorte di magazzino, salvo diverso accordo tra le Parti.

ART. 11 CAUSE DI RISOLUZIONE

1. Il contratto d'affitto dovrà intendersi unico ed inscindibile e dovrà intendersi contraria alla libera volontà delle Parti 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 da parte dell'Affittuario darà 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 dei danni.

2. Il contratto potrà essere risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche nel caso in cui si verifichi una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'Affittuario delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- omesso pagamento anche di una sola rata del canone di affitto o ritardo nel suo pagamento superiore a 30 (trenta) giorni;
- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;

3. In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, la società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." potrà esigere la restituzione immediata del compendio, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 12 GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi che sono previsti nel presente contratto, entro quindici giorni dalla stipula dello stesso, l'Affittuario consegnerà una garanzia autonoma sotto forma di fideiussione bancaria rilasciata da primario Istituto di credito, a favore della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." per un importo pari all'importo del canone annuale maggiorato di iva, non riducibile in alcun modo.

2. Il garante 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 garante 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 nonché rinuncia all'osservanza del termine di cui all'art. 1957 cod. civ..

3. Detta garanzia dovrà avere validità ed efficacia fino al 31.10.2023 e prevedere l'automatica proroga di anni 1, ove venga prorogato anche il presente contratto.

4. La citata garanzia potrà esser utilizzata dalla Locatrice in presenza di qualsivoglia inadempimento al contratto. La stessa dovrà garantire, in via generale, tutto quanto dovuto dall'Affittuario alla Locatrice per canone, interessi anche moratori ed ogni accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario e per ogni onere tributario, e comunque per ogni altro danno ed altra spesa o somma dovuta in forza del presente contratto di affitto.

ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. Ogni modifica al presente accordo non potrà essere efficace se non apportata in forma scritta tra le Parti.

2. Tutte le spese del presente atto, le altre accessorie e le imposte dovute sono a carico esclusivo dell'affittuaria. Essendo il canone soggetto ad imposta sul valore aggiunto si richiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del punto b) dell'art. 1, parte seconda, della Tariffa allegata al T.U. dell'imponibile di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131). Il presente atto sconterà altresì l'imposta di registro all'1% (uno per cento), che per il primo anno ammonta ad Euro

Le Parti richiedono di pagare l'imposta di registro, a carico dell'affittuaria, limitatamente al primo anno di affitto. Il pagamento delle ulteriori imposte di registro per i successivi anni di affitto sarà ad esclusivo carico dell'affittuaria.

L'affittuaria dovrà produrre annualmente alla locatrice copia del relativo pagamento, a pena di risoluzione contrattuale per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c."3.

3. Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali ai fini di attività finalizzate per l'assolvimento di obblighi di legge relativi al presente atto.

4. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle disposizioni in materia di affitto di ramo d'azienda.

Riva del Garda, lì

Allegati:

- 1) disciplinare della concessione rilasciata dal Comune di Riva del Garda in data 11 novembre 2021
- 2) planimetria e attestazioni energetiche immobili campeggio;
- 3) inventario dotazioni;
- 3 bis) relazione sullo stato attuale della manutenzione del compendio;
- 4) n. 3 titoli amministrativi per le attività di campeggio, mini market e spaccio interno;
- 5) offerta aggiudicatario/affittuario;
- 6) elenco contratti da conservare.