

Repertorio n.

Raccolta n.

**AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno _____ del mese di maggio dell'anno duemilaventuno,
(- - 2021)

in Arco, nel mio studio, alla Via Santa Caterina n. 18,
Innanzi a me **Erika PORFIDO**, notaio in Arco, iscritta nel ruolo del Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto,

SONO PRESENTI

1) quale parte locatrice:

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Riva del Garda (TN), Viale Rovereto n. 146, capitale sociale euro 15.099.006,24 (quindicimilioninovanovemilasei virgola ventiquattro), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trento 01504270222, REA TN-141732, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante VENTURINI Cecilia, nata a Rovereto (TN) il 25 giugno 1976, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzata ai sensi di legge e di statuto, nonché giusta delibera del Consiglio di Amministrazione di data _____, di seguito denominata anche "**locatrice**";

2) quale parte affittuaria:

_____, di seguito detto anche "**affittuaria**".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

PREMESSO CHE

A

la società **LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.** è proprietaria dell'immobile costituente linea funiviaria con ascensore inclinato, denominato "ascensore il Bastione", sito in Riva del Garda, catastalmente individuato in _____

C.C. RIVA

- p.ed. 3621, foglio 29, zona censuaria 1, categoria D/8, Rendita euro 3.034,08, via Monte Oro snc, piani: T-1,

- p.ed. 3503, foglio 28, p.m. 1, sub 6, categoria D/8, Rendita euro 615,72, Via Monte Oro n. 1, Piani: S1-T;

- p.ed. 4047, foglio 29, zona censuaria 1, categoria D/8, Via Monte Oro snc, piano T, **proprietà superficaria**

- p.ed. 4046, sub 1, foglio 28, zona censuaria 1, categoria D/8, Rendita euro 290,10, via Monte Oro snc, piani: S1-T, **proprietà superficaria;**

(controllare immobili; inoltre ad oggi non risulta costituita la proprietà superficaria ma risulta ancora p.f. 104/1 di proprietà del Comune)

B

la società **LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.** ha per oggetto sociale, tra l'altro, l'attività di gestione, in proprio o tramite terzi, di servizi pubblici locali, conformemente a quanto stabilito all'art. 2 dello statuto.

Pertanto la stessa è unica titolare del ramo d'azienda commerciale corrente in _____

Registrato a Trento

in data _____

al numero _____

di serie _____

Iscritto al Registro
delle Imprese di

in data _____

prot.n. _____

Riva del Garda, alla Via Monte Oro, avente ad oggetto l'attività di trasporto pubblico a mezzo linea funiviaria con immobile strumentale in cui viene esercitata l'attività, svolta giusta determinazione del dirigente della Provincia Autonoma di Trento n. 44 di data 20 ottobre 2016 e autorizzazione all'apertura al pubblico rilasciata dalla Provincia Autonoma di Trento atto n. 25/2020 di data 10 luglio 2020, ramo di azienda comprensivo:

- attrezzature, arredi e impianti, che formano le dotazioni del ramo di azienda, meglio individuati nell'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- disponibilità dei locali in cui viene esercitata l'attività d'impresa, meglio identificati nelle planimetrie riportanti anche le superfici che, previamente approvate dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B";

C

la società **LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.** ha pubblicato in data 15 aprile 2021 sul quotidiano "l'Adige" e sul quotidiano "Corriere del Trentino" e in data 14 aprile 2021 presso l'Albo pretorio telematico del Comune di Riva del Garda un avviso esplorativo per manifestazioni di interesse per l'affidamento in concessione linea funiviaria denominata "Ascensore panoramico al Bastione Veneziano", sito in Riva del Garda;

D

in data _____, in esito alla negoziazione/presentazione delle offerte, la società _____ è risultata aggiudicataria della procedura relativa all'assegnazione in concessione della linea funiviaria;

E

il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito nell'avviso di manifestazione di interesse, qui integralmente richiamato ed a valere quale ulteriore regolamentazione, nonché nell'offerta prodotta dall'aggiudicataria, cui si dovrà far riferimento in quanto integrativi del presente contratto.

Tanto premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

CONSENSO ED OGGETTO

La società **LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.**, come sopra rappresentata, concede in affitto alla società _____, che accetta ed acquista il seguente

RAMO DI AZIENDA

corrente in Riva del Garda, alla Via Monte Oro, come meglio individuato alle lettere "A" e "B" della premessa.

ARTICOLO 2

PRECISAZIONI E PATTI

1. L'affittuaria dichiara di:

a) essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione del ramo di azienda oggetto del presente contratto, manlevando la locatrice da ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria porrà in essere in esecuzione del presente contratto;

b) aver preso piena conoscenza del compendio immobiliare "Ascensore panoramico al Bastione Veneziano" ed in particolare degli immobili e delle

attrezzature come stanno e giacciono, delle concessioni amministrative, accettandone le condizioni di utilizzo e di accettare lo stato dei luoghi, degli immobili e delle attrezzature;

c) essere altresì a perfetta conoscenza dello stato dei luoghi con riferimento sia alla consistenza che allo stato di efficienza del ramo di azienda, rinunciando a formulare ogni richiesta e ad opporre ogni eccezione al riguardo alla locatrice;

d) non essere incorso in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni e di non avere in essere contenziosi con la locatrice, anche indirettamente;

e) 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 impianti allo stato presenti e nello stato di funzionamento in cui versano, senza che l'affittuaria 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 assenti per eventuali successive modifiche e/o miglioramenti e/o innovazioni dei locali interni, i cui costi saranno integralmente a carico dell'affittuaria.

3. E' assolutamente vietata la sublocazione, sia totale che parziale, anche gratuita dell'immobile facente parte del ramo di azienda affittato, così come la cessione, anche parziale, del presente contratto, anche se collegata alla cessione dell'azienda e/o ramo di azienda dell'affittuaria, fermo restando che, al fine della miglior gestione del complesso immobiliare, l'affittuaria, in modo non prevalente ma accessorio e complementare all'ordinaria offerta di prodotti, servizi e attività aziendale, potrà svolgere o far svolgere attività ausiliarie e/o complementari coerenti con la complessiva offerta e gestione del complesso immobiliare.

7. Tutti gli oneri, nessuno escluso, derivanti dall'esecuzione di lavori interni, allestimenti del ramo di 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 di azienda, saranno a totale carico dell'affittuaria, senza che quest'ultima possa reclamare indennità o rimborsi di sorta né durante il contratto, né al termine di questo.

8. L'affittuaria si impegna altresì a rispettare la destinazione urbanistica degli immobili strumentali, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente. L'affittuaria prende altresì atto che la p.m. 1 della p.ed. 3503 in P.T. 6209 II, C.C. RIVA è assoggettata al vincolo storico e culturale e che pertanto è fatto divieto assoluto di procedere a qualunque tipo di intervento edilizio, anche di ordinaria amministrazione senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza e del Comune di Riva del Garda, oltre che della locatrice e proprietaria.

9. Si dà atto altresì che non sussiste alcun obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica trattandosi di immobili che non prevedono permanenza di lunga durata di persone al loro interno.

10. La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", come sopra rappresentata dichiara e rappresenta, e l'affittuaria prende atto, che oggetto del presente contratto di affitto è solo esclusivamente il compendio immobiliare e le relative attrezzature, arredi ed impianti indicati sotto le lettere

"A" e "B" della premessa che precede e che per effetto del presente contratto l'affittuaria non subentra nel godimento di alcun altro bene, né in alcun altro rapporto contrattuale (inclusi in particolare rapporti di lavoro), responsabilità, debito e credito afferenti al compendio immobiliare e al ramo di azienda ivi esercitato ed alla sua gestione precedente che rimarranno di esclusiva competenza della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."

La locatrice garantisce inoltre all'affittuaria che il ramo di azienda possiede tutti i requisiti richiesti dalle norme in tema di sicurezza sul lavoro, igiene e prevenzione incendi e si obbliga a manlevare la stessa da qualsiasi onere economico che dovesse sorgere successivamente alla stipula del presente contratto per inadempienze da attribuire ad essa società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." nel periodo della sua gestione.

La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", come sopra rappresentata, tenuta alle garanzie di legge in ordine all'oggetto del presente affitto, dichiara:

- di non avere in essere alcun rapporto di lavoro subordinato;
- che tutti gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le dichiarazioni di conformità verranno consegnate entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto alla società

Art. 3 – DURATA

1. Il contratto di affitto e relativi obblighi dei servizi accessori ha durata di quattro anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto e dunque sino al giorno 2025, senza alcun diritto di recesso da parte dell'affittuaria in corso di contratto, salvo quanto previsto al successivo comma 2.

2. Il contratto di affitto di ramo di azienda, alla scadenza dei quattro anni, sarà prorogato automaticamente per ulteriori quattro anni, per un totale massimo di otto anni, salvo il diritto di ambo le Parti - senza che reciprocamente possa essere vantata pretesa alcuna a qualsivoglia titolo e/o ragione - di formulare disdetta almeno dodici mesi prima della iniziale scadenza contrattuale e fatta salva la risoluzione per inadempimento dell'affittuaria.

Dopo l'eventuale proroga di quattro anni, il contratto sarà in ogni caso irrimediabilmente sciolto automaticamente e non più prorogabile. In caso di proroga, l'affittuaria potrà dare disdetta nel corso del secondo periodo contrattuale solamente per gravi e comprovati motivi e con preavviso di almeno dodici mesi.

OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFITTUARIA

Art. 4 - CANONE

1. Il canone annuo per l'affitto del ramo di azienda è quantificato in Euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge e rivalutazione I.S.T.A.T. al 100% (cento per cento).

A decorrere dall'anno 2021, a tale canone verrà applicata una maggiorazione qualora il totale dei ricavi del gestore, nel medesimo anno, ammontasse ad un importo superiore ad euro 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila virgola zero zero), maggiorazione di importo pari alla percentuale del 15% (quindici per cento) applicata alla differenza positiva dei ricavi stessi rispetto al suddetto ammontare di euro 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila virgola zero zero).

Tale conguaglio va saldato entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di

riferimento.

Solo relativamente all'anno 2021, qualora i ricavi annui, in conseguenza delle aperture ritardate e/o sospese a causa delle restrizioni per il Covid 19, siano inferiori all'importo di euro 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila virgola zero zero), il canone base verrà ridotto della medesima percentuale.

2. Non sarà riconosciuta alcuna indennità e/o rimborso per qualsivoglia miglioria/addizione/innovazione, acquisto di attrezzature, che l'affittuaria eseguirà, anche ove tali migliorie e/o addizioni e/o innovazioni e/o acquisti non potessero venire separate senza danno dall'immobile al termine del contratto.

3. Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 (dodici) rate consecutive mensili anticipate di pari importo, oltre I.V.A. nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il quinto giorno di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo di bonifico bancario su conto corrente appositamente indicato dalla locatrice. A prescindere dalla antecedente data di sottoscrizione del contratto e/o dalla precedente immissione nella detenzione del ramo di azienda, l'obbligo inderogabile di pagamento del canone decorrerà dal mese di _____ e dunque il primo rateo sarà pagato entro e non oltre il giorno _____.

4. Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato, né autoridotto, per pretese od eccezioni dell'affittuaria di qualunque natura o specie. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce l'affittuaria in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

Art. 5 - RECESSO DELL'AFFITTUARIA

1. L'affittuaria potrà recedere dal contratto con preavviso di dodici mesi rispetto alla prima scadenza dello stesso, dandone comunicazione mediante Raccomandata A.R.. Non è ammesso recesso nel corso dei primi quattro anni. Una volta prorogato il contratto, l'affittuaria potrà dare disdetta nel corso del rinnovo solamente per gravi e comprovati motivi e con preavviso di almeno dodici mesi mediante Raccomandata A.R..

Art. 6 – CUSTODIA

1. L'affittuaria è custode del ramo di azienda, dei locali, dei servizi accessori e degli accessi all'impianto dell'ascensore e lo dovrà mantenere con la diligenza richiesta all'operatore professionale. Si specifica peraltro che la manutenzione ordinaria dell'impianto dell'ascensore è carico dell'affittuaria.

2. L'affittuaria esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivanti da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

3. L'affittuaria si impegna, nell'esercizio della propria attività, all'osservanza scrupolosa delle 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., H.C.C.P. 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. Le Parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuaria degli oneri previdenziali ed assicurativi e del rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza, nonché il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti nell'offerta prodotta e con la stipula del

presente contratto potrà comportare la risoluzione "ipso iure" del contratto medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 7 - GESTIONE

1. L'affittuaria potrà esercitare nei locali facenti parte del ramo di azienda affittato esclusivamente l'attività in oggetto.

2. L'affittuaria dovrà effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione con proprie attrezzature e proprio personale.

La remunerazione avverrà esclusivamente attraverso la vendita di biglietti per la fruizione dell'impianto/struttura, introiti derivanti da eventuali sponsorizzazioni, ulteriori introiti definiti nel piano economico-gestionale. In nessun caso, l'utente finale dell'ascensore sarà tenuto a pagare, per usufruire del servizio, somme ulteriori rispetto a quelle per il prezzo del biglietto, il cui prezzo massimo, è quello imposto dalla normativa provinciale vigente sul punto.

3. L'affittuaria dovrà effettuare le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dagli organi all'uopo preposti.

4. L'affittuaria, preso atto del contenuto del contratto di manutenzione dell'ascensore, si impegna a collaborare e favorire l'esecuzione di tutte le manutenzioni necessarie, coordinandosi direttamente con la società manutentrice per definire tempi e modi di intervento, il tutto per addivenire alla migliore gestione possibile dell'impianto.

5. L'affittuaria si obbliga a garantire l'apertura, chiusura, pulizia degli impianti/strutture come segue:

periodo autunnale-primaverile: apertura dalle ore 10,00 alle ore 19,00;

periodo primaverile-estivo: apertura, con servizi annessi, dalle ore 09,30 alle ore 00,30.

6. Le ulteriori concessioni, i nulla osta, le deroghe, le licenze e le autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'affittuaria, senza che l'assegnazione del contratto costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici o della locatrice.

7. A tal fine e senza pregiudizio per l'obbligo della locatrice di garantire la manutenzione straordinaria, l'affittuaria non potrà avanzare nessuna pretesa nei confronti della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." a qualsiasi titolo per eventuali interventi di sostituzione, manutenzione, adeguamento tecnico, igienico e sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'utilizzo convenuto in contratto, fermo restando che tali interventi dovranno essere espressamente autorizzati dalla locatrice stessa, la quale in tal caso si asterrà dal richiedere la rimessione in pristino al termine del contratto (ferma la non debenza di alcunché a qualsivoglia titolo all'affittuaria).

8. In relazione a ciò l'affittuaria manleva sin d'ora la locatrice da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.

9. Rispondendo l'affitto ad un interesse non soltanto di carattere economico della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", bensì anche ad un interesse collettivo di offerta turistica, l'affittuaria deve assicurare, per tutta la durata del contratto, anche nell'interesse della locatrice, l'effettività e la continuità dell'attività, nonché l'organizzazione e la

programmazione della gestione, oltre all'adempimento dei servizi aggiuntivi oggetto del presente contratto.

10. L'affittuaria si obbliga a gestire il ramo di azienda senza modificarne la destinazione, conservando il buon nome del ramo di azienda.

11. Le Parti si danno atto che l'osservanza delle modalità di organizzazione e gestione del ramo di azienda, nonché del rispetto dell'obbligo dei servizi annessi da parte dell'affittuaria, costituisce obbligo la cui violazione comporta la risoluzione di diritto di questo contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

12. L'affittuaria dovrà assumere soltanto personale provvisto di adeguata qualificazione professionale e regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal C.C.N.L., in possesso delle necessarie autorizzazioni sanitarie. L'eventuale inosservanza degli obblighi contributivi ai fini previdenziali ed assistenziali da parte dell'affittuaria potrà comportare la risoluzione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

13. La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." potrà effettuare, in qualunque momento, verifiche sul rispetto degli impegni assunti dall'affittuaria e sul buon andamento del servizio, richiedendo ogni documentazione utile a tal fine. In caso di accertata difformità rispetto all'offerta presentata ed alla violazione del presente contratto, la società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." potrà dichiarare risolto di diritto il contratto ex art. 1456 c.c..

14. Trattandosi di contratto soggetto, quanto all'individuazione del contraente, ai principi generali dell'evidenza pubblica, resta convenuto che il presente contratto non potrà essere ceduto, né a titolo temporaneo né definitivo. Parimenti l'affitto ovvero la cessione a terzi della titolarità del ramo di azienda sono vietati all'affittuaria, fermo restando e senza pregiudizio per quanto previsto rispetto alle attività ausiliarie e/o complementari.

Art. 8 – SPESE

1. L'affittuaria si assume a proprio esclusivo carico le spese inerenti e conseguenti alla gestione del ramo di azienda maturate nel periodo di affitto, ancorché poste in esazione posteriormente a tale periodo e di utenza (riscaldamento, luce, acqua, tassa rifiuti solidi, tassa depurazione acqua, tassa insegna, tassa sulle concessioni 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. Qualora tutte le predette spese, comunque relative al periodo di durata del presente contratto, venissero sostenute dalla locatrice, verranno immediatamente rimborsate dall'affittuaria alla stessa, previa semplice presentazione della relativa nota spese.

Sono a carico dell'affittuaria, inoltre, le spese, stabilite nella misura forfettaria, una tantum, di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), oltre IVA, per partecipazione ai costi sostenuti dalla concedente per la procedura di affitto del ramo di azienda.

Art. 9 - IMPOSTE E TASSE

1. Le imposte, le tasse ed ogni altra spesa e/o debito od onere di qualsiasi natura o specie relativo alla gestione del ramo di azienda durante il periodo di affitto saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria, anche se posti in esazione posteriormente alla scadenza del contratto.

Art. 10 – MIGLIORAMENTI, INNOVAZIONI ED ALTRE

INDENNITA'

1. L'affittuaria è autorizzata ad eseguire a propria cura e spese, con il nulla osta della Soprintendenza preposta alla tutela dei beni storici e dell'Amministrazione comunale, ove necessari e per quanto di competenza, oltre che della locatrice proprietaria, le opere di finitura ed adattamento, anche sugli impianti, ed acquisti di beni che riterrà utili e necessari per attrezzare l'immobile, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività, 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'affittuaria 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 di azienda.

Art. 11 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONI NECESSARIE

1. Qualsiasi tipo di miglioria/addizione/innovazione, che non siano comodamente separabili dalla cosa senza nocimento della stessa, eseguite dall'affittuaria, resteranno al termine del contratto, ed anche in caso di scioglimento anticipato per qualsiasi motivo, ivi compresa la risoluzione per inadempimento, in proprietà alla società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", senza che all'affittuaria venga riconosciuta indennità e/o rimborso di sorta, a prescindere dall'ammortamento dell'investimento che lo stesso abbia potuto recuperare.

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

3. L'affittuaria assume 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.

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

5. Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico dell'affittuaria tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, come quelle da eseguirsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi ed alla pavimentazione, cui dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi all'affittuaria in caso d'inadempimento di quest'ultima, con diritto della locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, a mezzo Raccomandata A.R..

6. Qualora nel corso del rapporto di affitto fosse necessario procedere a riparazioni urgenti, non differibili al termine dell'affitto, le stesse dovranno essere eseguite dalla locatrice in modo ed in tempi tali da cagionare il minor incomodo all'affittuaria, escluso sin d'ora in ogni caso il diritto di quest'ultima a pretendere risarcimenti, indennizzi o riduzioni del canone per il mancato godimento dell'immobile.

7. L'affittuaria dovrà provvedere comunque, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti, per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento di adeguamento funzionale all'attività da svolgersi,

anche in relazione ad obblighi di legge imposti da disposizioni entrate in vigore successivamente alla stipula del contratto.

Salvo quanto previsto dalla legge, all'affittuaria non spetterà alcun diritto di prelazione in ipotesi di vendita dell'immobile facente parte del ramo di azienda concessa in affitto.

8. L'affittuaria dovrà comunque restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta; in cui mancanza la locatrice potrà rivalersi sulla garanzia di cui al successivo articolo 19.

Art. 12 – 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 da terzi i locali concessi in locazione per ogni verifica in merito al rispetto degli impegni assunti dall'affittuaria;
- effettuare verifiche sul rispetto degli impegni assunti e sul buon andamento del servizio, richiedendo ogni documentazione utile a tal fine.

Art. 13 – RICONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA

1. Alla scadenza del presente contratto, salva la proroga, dovrà avvenire la puntuale riconsegna del ramo di azienda.

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

OBBLIGHI A CARICO DELLA LOCATRICE

Art. 14 – DETENZIONE

1. L'affittuaria consegue la detenzione del ramo di azienda senza scorte di merci e/o materiali diversi.

Art. 15 - VOLTURA DELLE AUTORIZZAZIONI

1. La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.", titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa di cui alle premessa, ritenendo la stessa parte integrante del ramo di azienda affittato, rinuncerà in via temporanea alla medesima per consentirne l'intestazione tramite voltura a nome ed a favore dell'affittuaria; quest'ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di detta autorizzazione alla locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo. Le Parti convengono che l'efficacia del contratto di affitto del ramo di azienda è condizionato risolutivamente alla mancata intestazione della predetta autorizzazione amministrativa in capo all'affittuaria per cause non dipendenti dalla stessa.

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 della locatrice e dell'affittuaria, con riferimento a quanto di rispettiva competenza, senza alcun impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 7 e quanto previsto al periodo che segue. Le Parti convengono che in caso di mancata intestazione delle predette licenze ed autorizzazioni in capo all'affittuaria per cause non dipendenti dalla stessa, l'affittuaria avrà diritto di recedere dal presente contratto con esclusione di qualsiasi penalità e responsabilità a suo carico.

3. 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.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 – RAPPORTI CONTRATTUALI, CREDITI, PASSIVITA' ED ONERI

A

1. L'affittuaria non subentra nei contratti stipulati dalla locatrice per l'esercizio del ramo di azienda stesso, ad eccezione dei contratti di utenza di acqua, gas e corrente elettrica.

B

2. I crediti e i debiti del ramo di azienda, sorti o comunque la cui origine sia da individuare nel periodo precedente alla stipula del presente contratto, rimangono rispettivamente a vantaggio ed a carico della locatrice.

Art. 17 – INSCINDIBILITA' DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E RIEPILOGO DELLE PRINCIPALI CAUSE DI RISOLUZIONE

1. Il contratto di 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'affittuaria 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 presente 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 anche una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuaria 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 15 (quindici) 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 dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Art. 18 – ELEZIONE DI DOMICILIO

1. 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 del ramo di azienda.

Art. 19 GARANZIA AUTONOMA

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi che sono previsti nel presente contratto, entro quarantacinque giorni dalla stipula del presente contratto, a pena di risoluzione dello stesso ex art. 1456 c.c., l'affittuaria consegnerà una garanzia autonoma sotto forma di fideiussione rilasciata da primario Istituto di credito, a favore della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." per un importo pari ad Euro oltre ad I.V.A. nella misura di legge e dunque per un totale di Euro 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 c.c..

3. Detta garanzia dovrà avere validità ed efficacia fino al (quattro anni dalla firma del contratto più 90 giorni).

Nel caso in cui il presente contratto venga prorogato di ulteriori quattro anni, la nuova fideiussione dovrà essere automaticamente rinnovata e consegnata alla locatrice, a pena di risoluzione ipso iure del contratto ex art. 1456 c.c., entro trenta giorni dall'inizio del rinnovo e dovrà coprire i successivi otto anni e 90 (novanta) giorni.

Il mancato rinnovo della fideiussione nei termini sopra previsti e il mancato ripristino della sua capienza entro 30 (trenta) giorni dall'eventuale escussione ed utilizzo parziale o la mancata consegna alla locatrice nei termini sopra previsti comporterà la risoluzione "ipso iure" del presente contratto di affitto di ramo di azienda.

La mancata consegna della fideiussione e dei successivi rinnovi comporta la risoluzione del contratto.

4. La citata garanzia potrà essere utilizzata dalla locatrice in presenza di qualsivoglia inadempimento al contratto nonché per tutte le finalità stabilite dall'art. 103, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50. La stesa dovrà garantire, in via generale, tutto quanto dovuto dall'affittuaria alla locatrice per canone, interessi anche moratori ed ogni accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario e per ogni altro onere tributario, e comunque per ogni altro danno ed altra spesa o somma dovuta in forza del presente contratto di affitto.

Art. 20 – POLIZZE ASSICURATIVE

1. L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, la polizza assicurativa R.C. nonché l'assicurazione contro i rischi di incendio e danno, vincolata a favore della locatrice.

2. Le polizze dovranno contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti della locatrice la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 c.c..

3. L'affittuaria resta tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti all'attività esercitata nell'immobile, con particolare riguardo ai danni:

a) derivanti da incendio ed esplosione per dolo e/o colpa anche grave, da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero);

b) all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature dovuti alle cause indicate sotto la precedente lettera a) o a qualsiasi altra causa con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad almeno a Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);

c) inerenti alla responsabilità civile attinente all'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) per ogni persona danneggiata e per danni a cose di terzi.

4. L'affittuaria dovrà inoltre stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice,

l'assicurazione contro il rischio di furto degli impianti, dell'arredo e delle attrezzature fino all'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) e vincolarla a favore della locatrice.

5. L'affittuaria dovrà produrre annualmente copia delle polizze di assicurazione e del relativo pagamento, a pena di risoluzione contrattuale per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 21 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

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

Art. 22 - REGISTRAZIONE

1. Essendo il canone soggetto ad imposta sul valore aggiunto si chiede 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 al momento 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..

Art. 23 – SPESE

1. Tutte le spese del presente atto, le altre accessorie e le imposte dovute, oltre che le spese di pubblicità dell'Avviso per Manifestazione d'interesse, sono a carico esclusivo dell'affittuaria.

Art. 24 - RINVIO

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

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle parti componenti che, a mia domanda, lo hanno approvato e dichiarato conforme alla loro volontà.

Consta di quattro fogli scritti parte con sistemi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno per facciate dodici e fin qui della presente e viene sottoscritto alle ore