

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:

- Giacomo **BERNARDI**, nato a ...;

- ... (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 ...

:

-

Della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io notaio sono certo.

P R E M E S S A

A

1. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**" è unica proprietaria dell'immobile sito in Località Bastione, Via Monte Oro, n. 1, p.m. 1, p. ed. 3503, in P.T. 6209 II, C.C. Riva, di ca. mq 250 complessivi, e del relativo ramo d'azienda esercitato all'interno dell'immobile medesimo con l'insegna "BAR RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE".

2. 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 pubblici esercizi, conformemente a quanto stabilito dall'art. 2 dello Statuto. Pertanto la società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**" è unica proprietaria del suddetto ramo

d'azienda commerciale corrente in Riva del Garda, contraddistinto dall'insegna "Bar Ristorante Belvedere Bastione", avente per oggetto l'attività di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, in virtù di regolare autorizzazione amministrativa Ufficio SUAP di Riva del Garda Identificativo Nazionale SUAP N. di data e rilasciata dal Sindaco di Riva del Garda in data Prot.N. per l'attività di bar e ristorante, ramo d'azienda comprensivo:

- dell'immobile strumentale contraddistinto da p.m. 1 della p.ed. 3503 in P.T. 6209 II, C.C. RIVA, di ca. mq 250 complessivi, attrezzatura, arredamento ed impianti, che formano le dotazioni del ramo d'azienda meglio identificati nell'elenco che, previa dispensa dalla lettura data a me Notaio dalle Parti, risulta allegato al presente atto sotto la lettera **"A"**;
- della disponibilità dei locali in cui è esercitata l'attività d'impresa, meglio identificati nella planimetria riportante anche le superfici, che previa dispensa dalla lettura data a me Notaio dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

B

1. La società **"LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."** in data ... ha pubblicato sul suo sito internet, sul quotidiano "L'ADIGE" e sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE" e presso l'Albo Pretorio del Comune di Riva del Garda un Avviso per manifestazioni d'interesse alla stipulazione di un contratto di affitto del ramo di azienda relativo all'affidamento della gestione del bar-ristorante, con immobile strumentale, "Bar Ristorante Belvedere Bastione", sito in Riva del Garda, oltre al servizio di pulizia dei servizi igienici e delle stazioni a monte ed a valle dell'ascensore inclinato al Bastione e della sua cabina, nonché apertura e chiusura dell'accesso al monumento Bastione.

C

1. In data ... 2019, in esito alla negoziazione/presentazione delle offerte, con ..., la società ... è stata dichiarata aggiudicataria della procedura relativa all'assegnazione in affitto del ramo d'azienda commerciale con l'insegna " Bar Ristorante Belvedere Bastione".

D

1. 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, di quanto risultato dalla eventuale negoziazione, nonché nell'offerta 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 - CONSENSO ED OGGETTO

1. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**", come sopra rappresentata, concede in affitto alla società ..., come sopra rappresentata, che accetta, il

RAMO D'AZIENDA "BAR RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE"

meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa.

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 immobiliare "Bar Ristorante Belvedere Bastione" ed in particolare dei locali e delle attrezzature come stanno e giacciono e di avere conoscenza dei necessari lavori di completamento e finitura ed acquisti di beni ed attrezzature che saranno ad esclusivo carico dell'affittuario medesimo, delle aree, della destinazione urbanistica e delle concessioni demaniali/amministrative inerenti gli spazi pertinenziali, accettandone le condizioni d'utilizzo, e dunque di accettare complessivamente lo stato dei luoghi e dei locali e relative attrezzature e mobilio;
 - c) di avere preso conoscenza della struttura dell'ascensore e della sua cabina e sue stazioni a monte ed a valle e relativi servizi igienici, delle modalità di accensione e chiusura dell'impianto, così come dell'accesso al Bastione Veneziano, e ne accetta le condizioni d'utilizzo quali esse risultano;
 - d) di assumersi l'obbligo a sua cura e spese della pulizia settimanale, ed all'occorrenza anche con maggiore frequenza, anche su richiesta della Locatrice, della cabina dell'ascensore, nonché della pulizia giornaliera, ed all'occorrenza anche con maggiore frequenza, anche su richiesta della Locatrice, dei servizi igienici a monte ed a valle e dei punti di accesso all'impianto ed indi di assumersi l'obbligo a sua cura e spese della pulizia della aree pertinenti alle stazioni a monte ed a valle, il tutto senza interrompere il servizio giornaliero durante l'orario di utilizzo dell'ascensore stesso;
 - e) di assumersi l'obbligo a sua cura e spese di apertura e chiusura giornaliera dell'accesso al Bastione Veneziano (orario minimo 08.00-18.00) e della pulizia ordinaria del relativo ingresso, durante l'apertura dell'esercizio commerciale di cui al ramo d'azienda oggetto del presente contratto;
 - f) di essere altresì a perfetta conoscenza dello stato dei luoghi con riferimento sia alla

consistenza che allo stato di efficienza del ramo d'azienda, rinunciando a formulare ogni richiesta e ad opporre ogni eccezione al riguardo alla Locatrice;

g) di 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;

h) 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 assenti per eventuali successive modifiche e/o miglioramenti e/o innovazioni dei locali interni, i cui costi saranno integralmente a carico dell'Affittuario.

3. L'Affittuario dichiara di essere stato informato e di essere a conoscenza che sono in essere i lavori di ristrutturazione dell'immobile bar-ristorante (si allegano disegni/rendering) e che essi non termineranno prima del 15 febbraio 2020, salvo lavori di finitura ed adeguamento che potranno essere richiesti dall'Affittuario a sua cura e spese; dichiara inoltre di accettare, ogni eccezione rimossa, senza nulla poter domandare e pretendere, che prima di tale data potrà eventualmente essere immesso nella detenzione del bene al solo fine di procedere alla posa degli arredi ed alle opere di finitura ed adeguamento e di quant'altro riterrà necessario - a sua cura e spese -, compatibilmente con i lavori in corso e con onere a suo carico di concordare gli accessi con l'impresa presente sul posto.

4. L'Affittuario si onererà di ogni modifica e/o variante all'immobile che dovesse richiedere all'impresa, purché le varianti richieste non incidano in alcun modo sulla struttura o sull'estetica dell'immobile, fermo restando che l'affittuario dovrà verificare se le modifiche dallo stesso richieste debbano essere previamente autorizzate dalla Soprintendenza per i beni culturali. In tale ultimo caso ogni onere connesso e conseguente sarà esclusivamente a suo carico, senza che nulla possa vantare verso la Locatrice.

5. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**" si riserva la facoltà di procedere, qualora sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico e gestionale, a modeste riduzioni delle superfici dei locali descritti nelle planimetrie già allegate al presente atto sotto la lettera "B", comunque non superiori al 3% (tre per cento) dell'area complessiva e non tali da rendere inutilizzabili ovvero ridurre in modo non irrilevante l'utilizzabilità e la funzionalità dei singoli locali o dei singoli spazi (quali, a titolo

esemplificativo, la terrazza o il giardino) che, in ogni caso, anche singolarmente intesi non potranno subire riduzioni maggiori del 5% (cinque per cento). Sarà comunque facoltà dell'Affittuario indicare alternative alle riduzioni proposte dalla società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**" che, ove rispondenti alle medesime comprovate ragioni di carattere tecnico e gestionale, saranno vincolanti.

6. E' assolutamente vietata la sublocazione, sia totale che parziale, anche gratuita dell'immobile facente parte del ramo d'azienda affittato, così come la cessione, anche parziale, del presente contratto, anche se collegata alla cessione dell'azienda e/o ramo d'azienda dell'Affittuario, fermo restando che, al fine della miglior gestione del complesso immobiliare, l'Affittuario, 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 – quali, a titolo esemplificativo, eventi a tema, eventi musicali, allestimenti di mostre ed esposizioni e vetrine di prodotti alimentari e non di aziende terze, con o senza commercializzazione gli stessi, prestazione di servizi di ristorazione a tema - sia direttamente sia in collaborazione con soggetti terzi specializzati, sponsor e partner commerciali a cui eventualmente affidare lo svolgimento di tali attività. L'Affittuario non potrà invece svolgere attività di Discoteca, night-club e simili ex art. 68 TULPS.

7. Tutti gli oneri, nessuno escluso, derivanti dall'esecuzione di lavori 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.

8. L'Affittuario si impegna altresì a rispettare la destinazione urbanistica della p.ed. p.m. 1 della p.ed. 3503 in P.T. 6209 II, C.C. RIVA, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente. L'Affittuario prende altresì atto che la p.ed. 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. 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 sotto la lettera "C".

10. 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.

11. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**", come sopra rappresentata dichiara e rappresenta, e l’Affittuario prende atto, che oggetto del presente contratto di affitto è solo esclusivamente il compendio immobiliare e le relative attrezzature, arredi ed impianti indicati sotto la lettera "A" della premessa che precede e che per effetto del presente contratto l’Affittuario 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 d’azienda ivi esercitato ed alla sua gestione precedente che rimarranno di esclusiva competenza della società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**".

Art. 3 – DURATA

1. Il contratto di affitto e relativi obblighi dei servizi accessori ha durata di otto anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto e dunque sino al, senza alcun diritto di recesso da parte dell’Affittuario in corso di contratto, salvo quanto previsto al successivo comma 2. Se non sottoscritto in precedenza, in ogni caso la decorrenza del contratto ed indi la sua piena vigenza sarà a partire decorsi venti giorni dall’immissione nella detenzione del bene di cui al precedente art. 2.3, formalizzata con apposito verbale e dunque dal al

2. Il contratto di affitto di azienda, alla scadenza degli otto anni, in difetto di tempestiva comunicazione di recesso, sarà prorogato per ulteriori otto anni, per un totale massimo di sedici 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’Affittuario.

Dopo l’eventuale proroga di otto anni, il contratto sarà in ogni caso irrimediabilmente sciolto automaticamente e non più prorogabile.

3. La Locatrice potrà recedere dal contratto, dando preavviso di dodici mesi anteriori alla prima scadenza, esclusivamente ove per necessità di pubblico interesse debba dismettere e/o cedere il bene, ovvero se per motivate ed obiettive e riscontrate ragioni non risulti più proficuo mantenere in essere il contratto, ovvero risultino accertate in capo all’Affittuario gravi negligenze nella gestione. In tal caso l’Affittuario non avrà titolo ad alcun indennizzo e/o rimborso e/o risarcimento.

OBBLIGHI A CARICO DELL’AFFITTUARIO

Art. 4 - CANONE

1. Il canone annuo per l’affitto del ramo d’azienda è quantificato in € oltre IVA e rivalutazione ISTAT al 100%.

2. Non sarà riconosciuta alcuna indennità e/o rimborso per qualsivoglia miglioria/addizione/innovazione, acquisto di attrezzature, che l’Affittuario 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 d’azienda, l’obbligo inderogabile di pagamento del canone decorrerà dal mese di marzo 2020 e dunque il primo rateo sarà pagato entro e non oltre il giorno 5 aprile 2020, salva l’impossibilità di accesso all’immobile per il protrarsi dei lavori per causa esclusivamente dipendente dalla Locatrice. Rimane ferma la durata stabilita nel precedente art. 3.

4. Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato, né autoridotto, per pretese od eccezioni dell’Affittuario 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’Affittuario in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

Art. 5 - RECESSO DELL’AFFITTUARIO

1. L’Affittuario potrà recedere dal contratto, con preavviso di dodici mesi, solo ed esclusivamente alla prima scadenza del contratto, dandone comunicazione mediante

Raccomandata A.R..

Una volta prorogato il contratto, l’Affittuario non potrà dare disdetta nel corso del rinnovo.

Art. 6 – CUSTODIA

1. L’Affittuario è custode del ramo d’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 dell’impianto dell’ascensore, sia ordinaria, che straordinaria, non è carico dell’Affittuario.
2. L’Affittuario 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’Affittuario si impegna, nell’esercizio della propria attività, all’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. Le Parti convengono sin d’ora che il mancato assolvimento da parte dell’Affittuario 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’Affittuario potrà esercitare nei locali facenti parte del ramo d’azienda affittato esclusivamente l’attività di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante. I locali e le aree facenti parte del ramo d’azienda non potranno essere adibiti ad attività di Discoteca, night-club e simili ex art. 68 TULPS.
2. L’Affittuario dovrà svolgere una funzione di presidio dell’antistante sito archeologico (Bastione veneziano), 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 ore 08:00 alle ore 18:00.
3. L’Affittuario non potrà effettuare periodi di chiusura del locale per un tempo superiore a 60 (sessanta) giorni, anche non consecutivi, per ogni anno contrattuale. Le chiusure dovranno essere tempestivamente comunicate alla Locatrice.
4. Le ulteriori concessioni, i nulla osta, le deroghe, le licenze e le autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l’esercizio dell’attività di bar,

ristorante, intrattenimento musicale e danzante, ed in particolare le autorizzazioni sanitarie, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'Affittuario, senza che l'assegnazione del contratto costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici o della Locatrice.

5. A tal fine e senza pregiudizio per l'obbligo della Locatrice di garantire la manutenzione straordinaria, l'Affittuario 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 stato al termine del contratto (ferma la non debenza di alcunché a qualsivoglia titolo all'Affittuario).
6. In relazione a ciò l'Affittuario manleva sin d'ora la Locatrice da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.
7. 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'Affittuario deve assicurare, per tutta la durata del contratto, anche nell'interesse della Locatrice, l'effettività e la continuità dell'attività (salvo quanto previsto al precedente punto 3), nonché l'organizzazione e la programmazione della gestione, oltre all'adempimento dei servizi aggiuntivi oggetto del presente contratto.
8. L'Affittuario si obbliga a gestire il ramo d'azienda senza modificarne la destinazione di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, conservando il buon nome del ramo d'azienda, esclusivamente all'interno dei locali meglio identificati nel precedente articolo 2 e negli spazi individuati nella planimetria già allegata al presente atto sotto la lettera "B".
9. L'Affittuario potrà apporre scritte e/o insegne reclamistiche, salva l'autorizzazione dell'Amministrazione competente e della Locatrice, con oneri anche fiscali a suo esclusivo carico.
10. Le parti si danno atto che l'osservanza delle modalità di organizzazione e gestione dell'azienda, nonché del rispetto dell'obbligo dei servizi annessi e di pulizia sopra indicati da parte dell'Affittuario, costituisce obbligo la cui violazione comporta la risoluzione di diritto di questo contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c..
11. L'Affittuario 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'Affittuario potrà comportare la risoluzione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

12. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**" potrà effettuare, in qualunque momento, verifiche sul rispetto degli impegni assunti dall'Affittuario 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, Lido potrà dichiarare risolto di diritto il contratto ex art. 1456 c.c..
13. 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 d'azienda sono vietati all'Affittuario, fermo restando e senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente articolo 2, comma 4, rispetto alle attività ausiliarie e/o complementari.

Art. 8 – SPESE

1. L'Affittuario si assume a proprio esclusivo carico le spese inerenti e conseguenti la gestione del ramo d'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'Affittuario alla stessa, previa semplice presentazione della relativa nota spese.

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 d'azienda durante il periodo di affitto saranno ad esclusivo carico dell'Affittuario, anche se posti in esazione posteriormente alla scadenza del contratto.

Art. 10 – MIGLIORAMENTI, INNOVAZIONI ED ALTRE INDENNITA'

1. L'Affittuario è autorizzato ad eseguire all'interno dei locali a propria cura e spese, con il nulla osta della Soprintendenza preposta alla tutela dei beni storici e

dell'Amministrazione comunale 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 arredare ed attrezzare l'immobile, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, senza che ciò peraltro possa costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta nei confronti della Locatrice. Per le opere di finitura ed adattamento l'Affittuario potrà prendere direttamente contatti con l'impresa che sta eseguendo i lavori di ristrutturazione, concordando con la stessa importi e spese, che resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuario stesso.

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. 11 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONI NECESSARIE

1. Qualesivoglia tipo di miglioria/addizione/innovazione, che non siano comodamente separabili dalla cosa senza nocimento della stessa, eseguite dall'Affittuario, resteranno al termine del contratto, ed anche in caso di scioglimento anticipato per qualsivoglia motivo, ivi compresa la risoluzione per inadempimento, in proprietà alla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., senza che all'Affittuario venga riconosciuta indennità e/o rimborso di sorta, a prescindere dall'ammortamento dell'investimento che lo stesso abbia potuto recuperare.

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

3. L'Affittuario 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'Affittuario 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'Affittuario 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'Affittuario in caso d'inadempienza 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. Riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario, la cui esigenza si dovesse manifestare in corso di contratto (restando comunque esclusi gli interventi ed adeguamenti per l'avvio a norma dell'attività), sono a carico della società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**", fermo quanto previsto all'art. 7.5.

7. 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'Affittuario, 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.

8. L'Affittuario 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.

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

10. L'Affittuario dovrà comunque restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta, compresa la ritinteggiatura a nuovo ed ogni intervento necessario per la riduzione in pristino stato, in cui mancanza la Locatrice potrà rivalersi sulla garanzia di cui al successivo art. 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 dalla parte conduttrice;
- 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 D'AZIENDA

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

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.

OBBLIGHI A CARICO DELLA LOCATRICE

Art. 14 – DETENZIONE

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

2. I locali dovranno essere aperti al pubblico entro e non oltre il ..., salvo oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla Locatrice, ferma restando la decorrenza contrattuale come più sopra prevista.

3. La Locatrice non si assume alcun obbligo di custodia nei riguardi di ciò che l'Affittuario riterrà di esporre, conservare o comunque detenere nei locali oggetto del contratto. Gli obblighi di custodia rimangono a carico dell'Affittuario ai sensi dell'art. 6.

Art. 15 - VOLTURA DELLE AUTORIZZAZIONI ED INSEGNA

1. La società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**", titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla lett. A) delle premesse, ritenendo la stessa parte integrante del ramo d'azienda affittato, rinuncerà in via temporanea alla medesima per consentirne l'intestazione tramite voltura a nome ed a favore dell'Affittuario; 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 d'azienda è condizionato risolutivamente alla mancata intestazione della predetta autorizzazione amministrativa in capo all'Affittuario per cause non dipendenti dallo stesso.

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

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'Affittuario non subentra nei contratti stipulati dalla Locatrice per l'esercizio del ramo d'azienda stesso, ad eccezione dei contratti di utenza di acqua, gas e corrente elettrica.

B

2. I crediti e i debiti del ramo d'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 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 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'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 15 (quindici) giorni;
- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- sospensione, da parte dell'Affittuario, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni anche non consecutivi, durante ogni anno contrattuale; è fatto obbligo all'Affittuario comunicare al Comune ed alla Locatrice i periodi di chiusura con congruo anticipo, onde poter garantire i servizi di accesso all'ascensore ed al Bastione;

- mancato rispetto da parte dell’Affittuario degli obblighi di: pulizia della cabina ascensore; pulizia delle stazioni a monte ed a valle; pulizia dei servizi igienici a monte ed a valle; apertura e chiusura dell’accesso al Bastione Veneziano.

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'Affittuario elegge domicilio nei locali del ramo d'azienda.

Art. 19 – GARANZIA AUTONOMA

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi che sono previsti nel presente contratto, entro quindici giorni dalla stipula del presente contratto, l'Affittuario 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 € (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 (otto anni dalla firma del contratto più 90 giorni) e prevedere l’automatica proroga di sette anni più 90 giorni, ove venga prorogato anche il presente contratto.

4. La citata garanzia potrà esser utilizzata dalla Locatrice in presenza di qualsivoglia inadempimento al contratto, nonché per tutte le finalità stabilite dall’articolo 103, comma 2 del D.Lgs. 50/2016. 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. 20 – POLIZZE ASSICURATIVE

1. L'Affittuario 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'articolo 1916 C.C..

3. L'Affittuario resta tenuto ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'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;

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 € 500.000,00;

c) inerenti la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad almeno € 2.000.000,00 per ogni persona danneggiata e per danni a cose di terzi.

4. L'Affittuario 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 € 500.000,00 e vincolarla a favore della Locatrice.

5. L'Affittuario 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).

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'Affittuario.

Art. 24 - RINVIO

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

APPROVAZIONE SPECIFICA

1. Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del c.c. si intendono specificatamente approvati i seguenti articoli: 2 (precisazioni e patti) stato dei locali e dei luoghi, oneri, lavori di completamento, obblighi di pulizia e di apertura/chiusura Bastione; 3 (durata – decorrenza – recesso), 4 (canone), 5 (recesso), 6 (custodia), 7 (gestione), 10 (miglioramenti, innovazioni ed altre indennità), 11 (manutenzioni – riparazioni); 17 (inscindibilità delle clausole contrattuali e principali cause di risoluzione), 18 (elezione di domicilio), 19 (garanzia autonoma), 20 (polizze assicurative) e 23 (Spese).