

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 p.ed. 1435 in P.T. 2497 II, C.C. RIVA. denominato "*Spiaggia degli Olivi*", destinato ad ospitare le iniziative di carattere pubblico, turistico, culturale e sociale della città, in cui sono stati ricavati dei locali per l'esercizio di attività di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, per una superficie utile complessiva di mq. 3.317,24 circa.

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 ramo d'azienda commerciale corrente in Riva del Garda, Via Giardini di Porta Orientale n. 5, all'interno della p.ed. 1435 in P.T. 2497 II, C.C. RIVA, contraddistinto dall'insegna "SPIAGGIA DEGLI OLIVI", 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. 7632 - Codice Pratica 01504270222-24032016-1220 - Estremi REP_PROV_TN/TN-SUPRO/0007698 di data 1 aprile 2016 e rilasciata dal Sindaco di Riva del Garda in data 4 aprile 2016 Prot.N. 201600008688 per l'attività di bar e ristorante, ramo d'azienda comprensivo:

- dell'attrezzatura, dell'arredamento e degli 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 nelle due planimetrie riportanti anche le superfici, che previa dispensa dalla lettura data a me Notaio dalle Parti, si allegano entrambe al presente atto sotto la lettera "B", facenti parte della p.ed. 1435 in P.T. 2497 II, C.C. RIVA; riportata nel C.F. del Comune di Riva del Garda al foglio 28, particella edificiale 1435, Giardino Regina Elena n. 5, Piani T-1-2-3, Zona Cens. 1, Cat. D/8, R.C. Euro 28.720,30.

3. Il ramo d'azienda con il compendio immobiliare "Spiaggia degli Olivi" comprende una fascia di ca. 1,20/1,90 mt. costituente spazio demaniale per la normativa provinciale e che dunque non rientra tra gli spazi computati al fine del canone di affitto. Lo specchio d'acqua dell'emiciclo può venire utilizzato dalle imbarcazioni delle regate veliche e dai relativi mezzi di soccorso. Deve pertanto - a ridosso della banchina di cui alla suddetta fascia demaniale - essere permesso l'attracco, lo sbarco ed il passaggio verso il confinante circolo velico Fraglia della Vela Riva (FVR). La chiusura di detto passaggio - fuori dagli orari di esercizio - sarà concordata con FVR, senza che Lido possa essere chiamata a qualsivoglia titolo.

B

1. La società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A." in data ... novembre 2019 ha pubblicato sul proprio sito internet e presso l'Albo Pretorio del Comune di Riva del Garda, e per estratto, in data ..., sul quotidiano TRENINO, l'avviso per manifestazioni d'interesse alla stipulazione di un contratto di affitto del ramo di azienda sub A unitamente al compendio immobiliare strumentale "Spiaggia degli Olivi" sito in Riva del Garda. Nello stesso la Locatrice, precisando che la presentazione della manifestazione di interesse "non vincola l'Ente Promotore a contrattare", ha previsto la riserva di negoziare, senza obbligo alcuno, con i potenziali affidatari in possesso dei requisiti indicati nell'avviso medesimo.

Tale procedura/manifestazione d'interesse adottata si è resa necessaria, visto anche l'imminente approssimarsi della stagione turistica 2020, per affidare il ramo d'azienda con il compendio immobiliare "Spiaggia degli Olivi" utilmente, in tempi rapidi e con possibilità di successo, stante anche la necessaria programmazione dei possibili offerenti e degli importi in gioco. Detta procedura di individuazione del contraente ed affidamento del contratto sono stati effettuati in via d'urgenza anche a causa della ostile occupazione del precedente gestore fino al mese di marzo 2019, nonostante la sua carenza di titolo e del successivo esito negativo della prima manifestazione di interesse avviata a tal fine.

C

1. In data ... 2019, in esito alla negoziazione, con ..., la società ... è stata dichiarata aggiudicataria della procedura relativa all'assegnazione in affitto del ramo d'azienda commerciale con l'insegna "SPIAGGIA DEGLI OLIVI".

D

1. Il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito nell'avviso di manifestazione di interesse, di

quanto risultante durante la negoziazione nonché nell'offerta prodotta dall'aggiudicataria, cui si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

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

meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa.

Art. 2 - PRECISAZIONI E PATTI

1. L'affittuario dichiara:

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 essa affittuario porrà in essere in esecuzione del presente contratto;

b) di aver preso piena conoscenza del compendio immobiliare "*Spiaggia degli Olivi*" ed in particolare dei locali e delle aree, della destinazione urbanistica e delle concessioni demaniali/amministrative inerenti gli spazi pertinenziali, accettandone le condizioni d'utilizzo;

c) di essere altresì in 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 ed opporre ogni eccezione al riguardo alla Locatrice;

d) di non essere incorsa 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) di essere a perfetta conoscenza che la FVR organizza nel corso dell'anno eventi sportivi di richiamo internazionale, con afflusso di centinaia di persone, manlevando/esonerando Lido da ogni possibile controversia con FVR e per i possibili disagi che dovessero derivare, rinunciando ad ogni domanda verso Lido.

2. I locali e le aree verranno consegnati con gli arredi/impianti allo stato presenti, 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 i cui costi saranno integralmente a carico dell'affittuario, salvo quanto previsto al successivo art. 4.

3. 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.

4. 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, 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, 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.

5. Tutti gli oneri, nessuno escluso, derivanti dall'esecuzione di lavori interni, allestimenti del ramo d'azienda, eventuali interventi, migliorie, addizioni o lavori di adeguamento da eseguirsi sull'immobile per l'ottenimento delle autorizzazioni, o per la migliore gestione del ramo d'azienda, e non previsti nel presente atto saranno a totale carico dell'affittuario, senza che quest'ultima possa reclamare indennità o rimborsi di sorta.

6. L'affittuario si impegna altresì a rispettare la destinazione urbanistica della p.ed. 1435 in C.C. RIVA, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente. L'affittuario prende altresì atto che la p.ed. 1435 in 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.

7. 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, della p.ed. 1435 in C.C. RIVA;

2. l'attestato di prestazione energetica di quanto affittato col presente atto redatto da PER.IND. Lorenzo Marchetti in data 14 marzo 2016, che, previa dispensa dalla lettura data a me Notaio dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**.

12. Al riguardo:

a) la locatrice attesta che la documentazione energetica è pienamente valida ed efficace, non è scaduta e non risulta decaduta, non avendo eseguito, dalla data del rilascio, interventi di ristrutturazione o di riqualificazione, che hanno modificato la classe energetica di quanto affittato ed 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.

13. 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 ha durata di nove anni e giorni ... (computati dalla stipula fino al 01/04/2020), dalla data di sottoscrizione sino al 01/04/2029, salva proroga di cui al successivo comma 2.

2. Il contratto di affitto di azienda, alla scadenza del primo periodo (1/4/2029), sarà prorogato automaticamente per ulteriori nove anni, salvo il diritto dell'affittuario di formulare disdetta, la quale dovrà essere ricevuta dalla Locatrice almeno dodici mesi prima della detta scadenza contrattuale e fatta salva la risoluzione per inadempimento dell'affittuario stesso. La Locatrice potrà formulare disdetta nel medesimo tempo solo ed esclusivamente per obiettive ragioni motivate di interesse pubblico, ovvero perché venga accertato che l'affittuario non rispetti più le condizioni ed i requisiti verificati in sede di affidamento, fermo restando che l'inadempimento in capo all'affittuario può venire contestato in qualsiasi momento ed indi la Locatrice potrà procedere alla eventuale risoluzione. Dopo l'eventuale rinnovo di nove anni, il contratto sarà irrimediabilmente scaduto automaticamente e non più prorogabile.

3. In parziale deroga a quanto previsto al precedente comma 2, l'affittuario potrà recedere anzitempo dal contratto con preavviso di sei mesi, ma non prima che sia trascorso il quinto anno di affitto e dunque esclusivamente dopo il 01/04/2025 e comunque almeno 12 mesi prima del 01/04/2029.

4. La Locatrice immetterà l'affittuario nella detenzione del ramo d'azienda oggetto del presente contratto sin dalla stipula del medesimo, assumendo esso da tale momento piena validità, efficacia e vigore tra le parti, fermo restando che esclusivamente l'obbligo del pagamento del canone decorrerà dal giorno 1 aprile 2020.

OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

Art. 4 - CANONE

1. Il canone per l'affitto del ramo d'azienda relativo al primo anno (1/4/2020 - 1/4/2021) è quantificato in € oltre IVA; per il secondo anno (1/4/2021 - 1/4/2022) in €,oltre IVA; per il terzo anno (1/4/2022 - 1/4/2023) è convenuto il canone di € 55.000,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT al 50%; per il quarto anno (1/4/2023 - 1/4/2024) è convenuto il canone di € 65.000,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT al 50%; dal quinto anno (1/1/2024) il canone annuo ammonterà ad € 75.000,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT al 50%. Tale ultimo canone varrà per ciascun anno anche in caso di proroga del contratto.

2. Per il periodo dall'immissione nella detenzione del ramo d'azienda (decorrente dalla data dell'eventuale affidamento e stipula del presente contratto) e fino al 1/4/2020 non sarà richiesto canone alcuno.

3. Non sarà riconosciuta alcuna indennità e/o rimborso per qualsivoglia miglioria/addizione che l'affittuario eseguirà, anche ove tali migliorie e/o addizioni non potessero venire separate senza danno dall'immobile al termine del contratto.

4. Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 (dodici) rate 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.

5. 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 anzitempo dal contratto nel corso del primo periodo contrattuale, con preavviso di sei mesi, ma non prima che sia trascorso il quinto anno di affitto e dunque esclusivamente dopo il 1/4/2025 e comunque almeno 12 mesi prima del 1/4/2029, dandone comunicazione alla Locatrice mediante Raccomandata A.R..

Dopo l'eventuale proroga novennale del contratto, l'affittuario potrà dare disdetta con preavviso di almeno dodici mesi.

Art. 6 - CUSTODIA

1. L'affittuario è custode del ramo d'azienda e lo dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia.

2. Esso 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. In particolare l'affittuario si obbliga a rispettare scrupolosamente le regole emanate dal gestore dell'area portuale e tutte le normative in materia oltre che quelle di buon vicinato. A tal riguardo si precisa esclusivamente che la parte del lago su cui si affaccia il compendio immobiliare non è balneabile.

5. 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 durante la negoziazione, nell'offerta prodotta dall'aggiudicataria e con la stipula del presente contratto potrà comportare la risoluzione "ipso iure" del contratto medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le forme e le modalità previste nel successivo articolo 18.

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. Come precisato invece al punto 3 della Manifestazione di interesse, i locali e le aree locali facenti parte del ramo d'azienda non potranno essere adibiti ad attività di Discoteca, night-club e simili ex art. 68 TULPS.

2. Le ulteriori concessioni, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, nonché lido/spiaggia, ed in particolare le autorizzazioni sanitarie, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'affittuario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

3. 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, che saranno previamente comunicati alla locatrice, si intendono sin d'ora autorizzati dalla locatrice stessa che si asterrà dal richiedere la rimessione in pristino stato al termine del contratto.

4. 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.

5. 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, nonché l'organizzazione e la programmazione della gestione come risultante dall'attività di negoziazione.

6. L'affittuario si obbliga a gestire il ramo d'azienda sotto l'insegna "**SPIAGGIA DEGLI OLIVI**", 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".

7. L'affittuario resta autorizzato ad apporre scritte e/o insegne reclamistiche sulla facciata esterna dell'edificio, salva

l'autorizzazione dell'Amministrazione competente, se richiesta, con oneri anche fiscali a suo esclusivo carico.

8. L'affittuario assume l'obbligo di gestire direttamente il ramo d'azienda, senza mutarne l'attività, e di non cederne ad altri la conduzione per nessun motivo, nonché a curare e/o comunque a gestire e coordinare direttamente l'eventuale attività di intrattenimento.

9. Le parti si danno atto che l'osservanza delle modalità di organizzazione e gestione dell'azienda 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. con le forme e le modalità previste nel successivo articolo 18.

10. 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. con le forme e le modalità previste nel successivo articolo 18.

11. Analogamente l'affittuario dovrà rispettare la normativa di volta in volta vigente sulla sicurezza alimentare.

12. E' fatto espresso divieto all'affittuario di sublocare, dare in comodato, in tutto od in parte, il ramo d'azienda e di cedere o trasferire a qualsiasi titolo il presente contratto o in ogni caso di fare cessioni di qualunque tipo, salvo per quanto previsto nel precedente articolo 2, comma 8.

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

14. Nei locali è fatto divieto di attività di discoteca, night club e simili ex art. 68 T.U.L.P.S., fermo restando che sono consentiti intrattenimenti musicali e/o danzanti correlati all'attività principale oggetto del contratto.

15. L'affittuario potrà, perciò, prevedere, all'interno dei locali, che taluni spazi siano destinati all'intrattenimento musicale ovvero all'organizzazione di eventi di carattere culturale, sociale, artistico, mondano ed in genere turistico, purché ciò avvenga nel rispetto della normativa di settore.

16. L'affittuario sarà tenuto ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le norme di igiene. In particolare l'affittuario non potrà svolgere attività che siano in contrasto con le disposizioni d'ordine pubblico o con il buon costume, in particolare attività che possano essere di pregiudizio al decoro del locale e della città, e ciò a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le forme e le modalità previste nel successivo articolo 18.

17. 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 8, 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 che riterrà utili e necessarie 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.

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 che dovessero rimanere acquisiti al ramo d'azienda.

Art. 11 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONI NECESSARIE

1. Qualsivoglia tipo di miglioria/addizione, che non siano comodamente separabili dalla cosa senza nocumento 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 ulteriore 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 necessiti 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 restano a carico della società "**LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.**".

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 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 01/04/2020, salvo oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla locatrice.

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 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 di bar, ristorante, intrattenimento musicale e danzante, nonché lido/spiaggia 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 dalla stessa, 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 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;
- mancato rispetto anche di uno solo degli impegni di cui alla lett. D) della premessa;
- sospensione, da parte dell'affittuario, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni;
- mancato rispetto da parte dell'affittuario dell'obbligo di cui alla lett. A), comma 3, delle premesse relativo a concedere l'utilizzo dello specchio d'acqua dell'emiciclo da parte delle imbarcazioni delle regate veliche e dei relativi mezzi di soccorso, nonché a concedere l'attracco, lo sbarco ed il passaggio verso il confinante circolo velico Fraglia della Vela Riva (FVR).

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

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 € 90.000,00 (novantamila), non riducibile in alcun modo, oltre I.V.A. e quindi per l'importo di Euro 109.800,00.

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 31/3/2027 e prevedere l'automatica proroga di sette anni 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 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 3.000.000,00 (tre milioni 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 € 1.000.000,00;

c) inerenti la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad almeno € 1.000.000,00 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 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.

Art. 25 - 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 luoghi, oneri; 3 (durata - recesso), 4 (canone), 5 (recesso), 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).