

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI RIVA DEL GARDA
(Provincia di Trento)

n. /Rep.

SCHEMA

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA A SENSI ARTICOLO 2562 CODICE CIVILE
RELATIVO AL PUBBLICO ESERCIZIO CHIOSCO-BAR ALL'INSEGNA "SPIAGGIA
SABBIONI"

L'anno _____ (_____), il giorno _____ () del mese di _____ in Riva del Garda nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale, avanti a me _____, Segretario Generale reggente del Comune di Riva del Garda, autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 137 comma 2 del Codice degli Enti locali della regione autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2, senza l'intervento dei testimoni per espressa rinuncia delle parti, con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

- _____, nato a _____, che interviene e sottoscrive il presente atto quale Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del Garda, con sede in Riva del Garda piazza Tre Novembre, n. 5 - codice fiscale 84001170228 e P.IVA 00324760222, presso la quale è domiciliato, in nome e nell'esclusivo interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale di data _____ n. _____;
- _____, nato a _____ il _____ residente a _____ il quale interviene nell'atto nella sua qualità di _____, per conto e nell'interesse della _____ con sede _____ via _____ n. ___, codice fiscale - P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese _____ presso la C.C.I.A.A. di _____, Rea n. _____, giusta procura speciale di data _____ a rogito dott. _____ notaio in _____.

Detti comparenti della cui identità, qualifica e poteri io Segretario Ufficiale rogante sono personalmente certo, hanno richiesto la stipulazione del presente contratto e, a questo fine, premetto quanto segue:

- Il Comune di Riva del Garda è proprietario dell'azienda commerciale chiosco-bar all'insegna "Spiaggia Sabbioni" sulla spiaggia pubblica a lago, di cui fa parte il fabbricato di proprietà comunale contraddistinto con la p.ed. 3213 C.C. Riva in cui si svolge l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico tipologia A2, sottotipologia "pasti veloci" e di tipologia B1 con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, dotato di attrezzatura, arredi, impianti come risultanti da inventario arredi ed attrezzature in dotazione all'azienda e con spazio destinato a plateatico individuato nella planimetria, entrambi allegati sub A) e B) al presente contratto;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana di data _____ n. _____, è stato approvato l'avviso di indizione dell'asta pubblica per procedere all'affidamento in affitto della suddetta azienda di proprietà comunale chiosco-bar all'insegna "Spiaggia Sabbioni", ai sensi articolo 19 e 39 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e relativo regolamento di attuazione, con il criterio di aggiudicazione al soggetto che presenta l'offerta più alta per l'Amministrazione, in aumento sul canone annuo a base d'asta di Euro _____ al netto di IVA,
- l'avviso di indizione dell'asta pubblica di data _____ protocollo n. _____ è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico dal _____ al _____, sul sito del Comune nella

sezione "Amministrazione Trasparente" e per estratto sul quotidiano "_____ " del giorno _____;

- in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi in data _____, alle ore ___, con verbale di data _____ protocollo _____, è stata dichiarata aggiudicataria del contratto d'affitto d'azienda in parola la ditta _____ con sede in _____, con la percentuale offerta del _____% in aumento sull'importo a base d'asta e quindi per il canone di aggiudicazione annuo netto riferito all'annualità 2023 di Euro _____ (_____ virgola zero) più IVA;
- in capo alla ditta aggiudicataria è stata effettuata d'ufficio, con esito positivo, la verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta e all'assenza di cause di divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

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

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, di seguito denominato anche "Amministrazione affittante", con il presente contratto dà e concede, obbligandosi a far godere in regime di affitto d'azienda di cui all'art. 2562 del Codice Civile, l'azienda commerciale situata a Riva del Garda sulla spiaggia pubblica a lago costituita dal pubblico esercizio chiosco – bar all'insegna "SPIAGGIA SABBIONI" avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico tipologia A2 sotto tipologia "pasti veloci" e di tipologia B1 con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, meglio descritta in proseguo del presente contratto, alla ditta _____, di _____, risultata aggiudicataria dell'asta pubblica in premessa, di seguito denominata anche "affittuaria", per la quale interviene ed accetta il sopra costituito legale rappresentante, ai patti e condizioni fissati con il presente contratto.

2. DURATA E ESERCIZIO ATTIVITA'

La durata del contratto di affitto è fissata in tre annualità, intendendosi tre periodi stagionali, dalla data di consegna con scadenza al 31.12.2025. E' riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di proroga del presente contratto alle medesime condizioni, a sua esclusiva discrezione, anche su proposta della ditta affittuaria tramite PEC almeno 3 mesi prima della scadenza, con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo massimo di ulteriori tre anni rispetto alla suddetta scadenza fino al 31.12.2028, tenuta salva la riconsegna al termine della ultima annualità. In tal caso ne verrà data comunicazione all'affittuario con almeno due mesi di anticipo rispetto alla scadenza originariamente fissata, il quale potrà aderire o meno alla proroga nel termine di trenta giorni dalla comunicazione. S'intende fin d'ora che alla scadenza del 31 dicembre 2025 (o alla successiva scadenza in caso di proroga della durata) l'azienda dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Riva del Garda, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo del contratto alla scadenza di cui sopra, né il riconoscimento di diritto di prelazione.

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tanto meno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dal gestore il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14.7.2000 n. 9 il conduttore si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico dal 1° aprile al 15 ottobre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagionale") ivi compresa la fruibilità di tutti i servizi igienici, locale spogliatoi e le docce, da anticipare alla settimana precedente qualora la Pasqua cada prima del 1 aprile. Vanno inoltre assicurate non meno di tre aperture durante i fine settimana o giorni festivi da individuarsi al di fuori del periodo stagionale suddetto. Il rispetto dei periodi di apertura specificati costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto.

Nei periodi residui dell'anno, anche in caso di chiusura dell'esercizio pubblico, la Ditta affittuaria avrà comunque l'onere della custodia del complesso affittato.

In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. l'affittuario è tenuto ad esercitare l'azienda chiosco-bar sotto la vigente insegna "Spiaggia Sabbioni".

3. BENI AFFITTATI

Oggetto del presente contratto di affitto è l'intera azienda commerciale in Riva del Garda sita nel polo di servizio della spiaggia Sabbioni all'insegna "Spiaggia Sabbioni", costituita dal "chiosco-bar" catastalmente contraddistinto con la p.ed 3213 C.C. Riva e relativo plateatico esterno di mq.150 sulla spiaggia pubblica a lago, come individuati nella planimetria sub B, classificato a una stella, in cui si svolge l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico tipologia A2 sotto tipologia "pasti veloci" e di tipologia B1 con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche, dotata di locali arredati e funzionanti, riconosciuti dalla Ditta affittuaria idonei allo scopo, come ben noto alle parti, secondo l'inventario che si allega sub lettera A) comprendente tutti i beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature costituenti l'azienda medesima.

L'affittuaria dichiara fin d'ora ai sensi e per gli effetti dell'art. 1812 del Codice Civile di conoscere sia la consistenza che lo stato di efficienza dei locali, degli impianti e delle dotazioni d'inventario, riconoscendoli idonei alla funzione per la quale sono assunti in affitto, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

L'affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione inerenti la situazione energetica del fabbricato in cui si trova l'azienda affittata, il quale è dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione con modificazioni del Decreto Legge n. 63/2013, n. AA00494-216 di data 16/02/2017, che dispensato dalle parti dal darne lettura, si allega al presente contratto sub lettera C).

L'Ufficiale rogante informa la ditta affittuaria che ai sensi del quinto comma articolo 6 della Legge 3 agosto 2013 n. 90 la validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica è subordinato 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.

4. RECESSO

La Ditta affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità o periodo stagionale come individuato dal precedente punto 1), con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo PEC non oltre il 31 ottobre di ogni anno.

5. CANONE

Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua l'annualità 2023 in Euro _____ (euro _____) più IVA, pari al prezzo a base d'asta di Euro _____ maggiorato dell'aumento in percentuale del _____% offerto in sede di asta pubblica dall'aggiudicataria.

A partire dal secondo anno di affitto il canone sarà aggiornato automaticamente, senza necessità di richiesta scritta, mediante applicazione del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'ISTAT (aprile/aprile), rispetto all'annualità precedente, con arrotondamento ai 10,00 Euro superiori.

Il canone si intende al netto di IVA all'aliquota vigente all'atto dei singoli pagamenti e va corrisposto in due rate di eguale importo con scadenza rispettivamente al 31 luglio e 30 settembre di ciascun anno di affittanza d'azienda, mediante il sistema dei pagamenti verso le pubbliche amministrazioni PagoPA, utilizzando gli avvisi di pagamento riportanti i relativi codici IUV inviati entro le scadenze dal Comune.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da 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 e costituisce

causa di risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456. In caso di ritardato pagamento sono comunque dovuti dall'affittuario, senza necessità di messa in mora, gli interessi moratori al saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 codice civile, maggiorato di 2 punti percentuali.

6. CAUZIONI E SUBAFFITTO

A titolo di cauzione definitiva la Ditta affittuaria produce a favore dell'Amministrazione comunale la polizza fidejussoria o fiudeiussione bancaria della _____ - agenzia di _____ n. _____ dd. _____ con firma autenticata in data _____ dal _____

Notaio in _____ o con allegata separata dichiarazione resa ai sensi D.P.R. 445/2000 che il sottoscrittore è munito dei poteri di impegnare validamente l'Istituto Bancario o la Compagnia di assicurazione fideiubenti, per l'importo di Euro _____ (importo annuo di aggiudicazione + IVA, maggiorato del 40%) e con scadenza fino allo svincolo da parte dell'Ente garantito dopo la riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto compreso, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatto della Ditta conduttrice a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo art. 9. Resta salvo per l'Amministrazione, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dell'azienda, ad affittanza scaduta, ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda affittata nel suo complesso di beni compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni mobili, arredi ed attrezzature occorso al periodo di affittanza.

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

E' altresì espressamente vietata per la Ditta conduttrice ogni forma di cessione a terzi del presente contratto. Tale divieto non opera per l'Amministrazione Comunale, alla quale è riconosciuto di cedere il contratto di affitto di azienda secondo quanto previsto dall'articolo 28 della L.P. 23/1990 o cedere o conferire l'azienda medesima in favore di società partecipate dal Comune di Riva del Garda o da sua controllate.

7. GESTIONE

L'affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda. I contratti di somministrazione di energia, acqua depurazione e fognatura, dovranno essere intestati alla ditta aggiudicataria, la quale ha l'onere a suo carico di provvedere a sue spese alle voltura iniziali e finali (solo alla riconsegna dell'azienda) dei relativi contratti. E' pure a carico dell'affittuario il pagamento della tassa rifiuti e lo stesso è tenuto a effettuare la relativa comunicazione al Concessionario del Tributo GEST.EL Srl entro sessanta giorni dalla consegna dell'azienda, così come ogni altro onere attinente alla gestione.

Il Comune è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto. L'affittuaria esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Ogni e qualunque debito e credito inerente e conseguente la gestione aziendale sino all'atto del subentro per affittanza rimarrà naturalmente estranea all'affittuaria, mentre sarà a suo carico o a suo favore ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine dell'affittanza stessa.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale dell'affittuaria. La stessa è costituita custode dell'azienda e la dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di

famiglia, dovrà conservare al meglio l'efficienza dell'attuale organizzazione aziendale, mantenendo il buon livello di complessiva qualità raggiunto e consolidato dall'azienda commerciale, sia nella somministrazione, sia nel servizio al pubblico, che dovrà essere effettuato da personale formato professionalmente, in divisa in tutte le ore del servizio. L'affittuario s'impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

L'affittuario dovrà esercitare l'attività nel rispetto e scrupolosa osservanza della norme igienico – sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative ed i regolamenti vigenti (quali I.N.P.S., I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., ecc.), e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

Le Parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento da parte dell'affittuario degli oneri previdenziali ed assicurativi, così come il mancato rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza comporterà la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

L'affittuario dichiara fin d'ora di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando la locatrice da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuario porrà in essere in esecuzione del presente contratto. Essa dichiara di aver avuto modo di conoscere sia la consistenza che lo stato di efficienza dell'azienda e rinuncia ad opporre ogni eccezione al riguardo.

8. POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuario è inoltre tenuta a provvedere per l'intera durata della gestione alla stipula di una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile terzi per l'espletamento dell'attività svolta per un importo pari ad €. 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) per sinistro, con limite per persona danneggiata di 3.000.000,00 (tremilioni/00) e limite per cosa danneggiata di 3.000.000,00 (tremilioni/00), con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza. Il Gestore è tenuto ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni:

- a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., per un valore pari ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero) per sinistro;
- b) enti esterni dehors per danni derivanti da agenti atmosferici e incendio per un valore pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
- c) contenuto - arredamento, impianti e attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) per un valore di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero) per sinistro;
- d) "ricorso terzi" per un valore di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero).

Si dà atto che l'affittuario ha depositato copia della polizza n. _____ della compagnia assicurativa _____, agenzia di _____, con scadenza al _____ e quietanza di pagamento del premio annuale per l'anno _____.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto.

Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione concedente, così come gli attestati di pagamento del premio annuale, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

9. ONERI IMPOSTI

La Ditta affittuario deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte dell'Amministrazione affittante:

- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni di arredi ed attrezzature ed impianti facenti parte dell'azienda affittata, ad eccezione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico del Comune locatore, con l'esclusione delle opere di modifica o

trasformazione per esigenze del conduttore e richieste per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto anche se imposte da disposizioni di legge sopravvenute alla consegna, che restano di competenza dell'affittuaria;

- alla pulizia dei locali unitamente a quella della spiaggia e delle aree anche ad uso pubblico di pertinenza per una superficie compresa nel raggio di mt.10 (dieci) dall'immobile,
- all'apertura al pubblico dei servizi igienici e spogliatoi, della spiaggia e loro custodia nella fascia oraria minima dalle 8:00 alle 22:00 nel periodo dal 1° aprile al 15 ottobre, e per tutte le altre giornate di apertura del pubblico esercizio per sette giorni su sette e gli stessi devono rimanere pienamente accessibili e funzionanti indipendentemente dalle condizioni, anche metereologiche, che possano condizionare la frequentazione della spiaggia;
- ad assicurare la costante e puntuale pulizia dei servizi igienici e delle docce e spogliatoi con l'esecuzione di non meno di 4 (quattro) interventi di pulizia giornaliera con l'onere di fornitura di carta igienica, sapone, salviette e di ogni altro prodotto secondo le necessità d'uso. L'accessibilità dei servizi igienici va garantita alle migliori condizioni igieniche possibili, è quindi fatto obbligo di incrementare la frequenza degli interventi di pulizia in corrispondenza dei periodi di maggior afflusso dell'utenza (15 giugno – 15 settembre). E' obbligo dell'affittuario tenere un apposito registro ove riportare gli interventi giornalieri di pulizia con l'orario di esecuzione e la firma di convalida da tenere a disposizione per le attività di verifica e controllo. Nel caso fosse accertata, in qualsiasi momento, la mancata o insufficiente pulizia dei servizi igienici anche su segnalazioni dell'utenza, sarà applicata una penalità di Euro 200,00 per ogni episodio contestato. L'Amministrazione Comunale si riserva senza che ciò comporti obbligo nei confronti dell'affittuario, l'adozione di ulteriori misure organizzative in ordine alla frequenza e modalità di svolgimento degli interventi di sanificazione e pulizia dei bagni pubblici anche con l'attivazione di un servizio integrativo finalizzato a garantire all'utenza un più elevato standard igienico complessivo. In tal caso la ditta affittuaria s'impegna ad adeguare la propria organizzazione nell'esecuzione degli interventi di pulizia alle nuove modalità e condizioni introdotte, mantenendo a proprio carico l'onere della fornitura del materiale di consumo nonché dei prodotti per la pulizia che dovranno essere obbligatoriamente rispondenti ai requisiti imposti dal Comune;
- rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- in casi di furto o vandalismo, presentare immediata denuncia all'Autorità di P.S., con tempestiva segnalazione al Comune di Riva del Garda;
- è tassativamente vietata l'installazione a qualsiasi titolo di apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo di genere vietato;

L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del rispetto delle presenti condizioni; in caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuario.

10. INSCINDIBILITA' DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E RIEPILOGO DELLE PRINCIPALI CAUSE DI RISOLUZIONE

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

Il presente contratto s'intenderà 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;
- mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente articolo 5;
- il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista;
- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti nel documento esplicitante le modalità di gestione dell'attività;
- la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto del periodo obbligatorio di apertura al pubblico di cui all'art. 1. e di quanto previsto ai precedenti articoli 06 GESTIONE ed 08 ONERI IMPOSTI;
- sospensione, da parte dell'affittuaria, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni;

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale

Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta conduttrice, a mezzo Posta Elettronica Certificata PEC di volersi avvalere della stessa.

11. AMMORTAMENTI - RICONSEGNA

L'affittuario s'impegna a gestire l'azienda in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione aziendale dell'immobile, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere sia ordinario che straordinario in modo da garantire che l'azienda continui ad essere un complesso funzionante.

L'affittuario provvederà al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed attrezzature facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nei periodo di affittanza.

L'affittuario alla scadenza del contratto ha l'obbligo di restituire al Comune affittante i beni che componevano l'azienda al momento della stipulazione del contratto e che ancora ne fanno parte al termine dello stesso, nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali, nonché tutti i beni annessi dall'affittuario in attuazione al dovere di gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione degli impianti, comprese gli elementi e cespiti eventualmente integrati e sostituiti.

Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza, verranno regolate in denaro. Per gli eventuali beni mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, il valore residuo che l'affittuario dovrà corrispondere all'affittante è pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di inizio dell'affittanza dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo. Nel caso il conduttore proceda nel corso del contratto e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione/rinnovamento di beni in dotazione che non risultino più usufruibili, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali previo pagamento al conduttore del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato.

Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati tinteggiati ed effettuata la pulizia straordinaria.

Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 9 o scaduto il termine di durata del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'azienda affittata senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo, la sottoscrizione del contratto, autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

12. SCORTE

L'azienda viene affittata senza alcun genere di scorte e nello stesso stato verrà riconsegnata al termine del contratto.

13. ADDIZIONI E MIGLIORIE

L'affittuario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda. Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, ne sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. Nel caso di incremento delle dotazioni e cespiti con nuovi mobili, arredi ed attrezzature apportati dal conduttore e previa comunicazione al Comune, è riservato a quest'ultimo di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati alla data di fine contratto.

Il Comune può in qualsiasi momento, senza che ciò costituisca un obbligo, apportare miglioramenti alle dotazioni aziendali quali mobili macchinari attrezzature ed impianti. Detti miglioramenti devono essere consegnati all'affittuario con sottoscrizione di verbale di consegna che ad ogni effetto integra il presente atto.

Resta riservata al Comune la facoltà di eseguire in ogni momento gli interventi straordinari urgenti ed inderogabili che si rendessero necessari. I lavori di manutenzione straordinaria programmata di norma sono da eseguirsi al termine del periodo stagionale.

14. AVVIAMENTO

Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto di affitto di azienda non rientra assolutamente nelle norme del Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari e riconoscono pertanto, ogni eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuario all'atto del rilascio del complesso aziendale.

15. AUTORIZZAZIONI

L'Amministrazione comunale titolare esclusiva dell'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande, ritenendo la stessa parte integrante dell'azienda affittata, rinuncia in via temporanea alla medesima per l'intestazione a nome ed a favore della Parte affittuaria per tutta la durata del contratto di affitto. Questa ultima si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di detta autorizzazione all'Amministrazione affittante, 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 la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato all'effettiva intestazione delle licenze ed autorizzazioni amministrativa in capo all'affittuaria.

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sul commercio e assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inherente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

16. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Rovereto.

17. TASSE

Si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa avendo il locatore dichiarato di optare per il regime di imponibilità IVA art.10 punto 8 DPR 633/1972 modificato dal D.L.223/2006 e che il valore normale del fabbricato strumentale per natura a compendio della suddetta azienda è inferiore al 50% del valore complessivo dell'azienda medesima.

18. SPESE

Tutte le spese di contratto, bollo, quietanza, IVA e imposta di registro sono a carico dell'affittuario,

nessuna esclusa.

19. APPROVAZIONE SPECIFICA

Si approvano espressamente a sensi articolo 1341 e 1342 Codice Civile le clausole e condizioni contenute agli articoli: 1 – Durata e esercizio attività; 3 – Recesso; 4 – Canone; 8 – Oneri imposti; 9 – Risoluzione; 12 – Addizioni e migliorie.

Le parti trovandosi nelle condizioni di legge, dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura degli allegati A – arredi ed attrezzature, B planimetria, C – attestato di prestazione energetica, di cui dichiarano di avere perfetta conoscenza.

E richiesto io Segretario Generale ufficiale rogante ho ricevuto quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, mediante strumenti informatici su n. _____ pagine a video di cui interamente scritte n. _____ pagine e la _____ per _____ righe, firme escluse, ed esclusi gli allegati sub lettere A, B, C, atto da me pubblicato mediante lettura alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi, unitamente agli allegati A, B, C, con firma digitale da me Ufficiale rogante, verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30.3.2009 e dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m..

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Il Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

L'AFFITTUARIO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

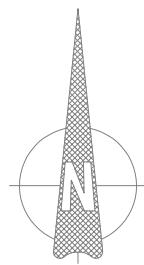
Allegato A) al contratto

INVENTARIO ARREDI E ATTREZZATURE DELL'AZIENDA COMMERCIALE CHIOSCO-BAR "SPIAGGIA SABBIONI"

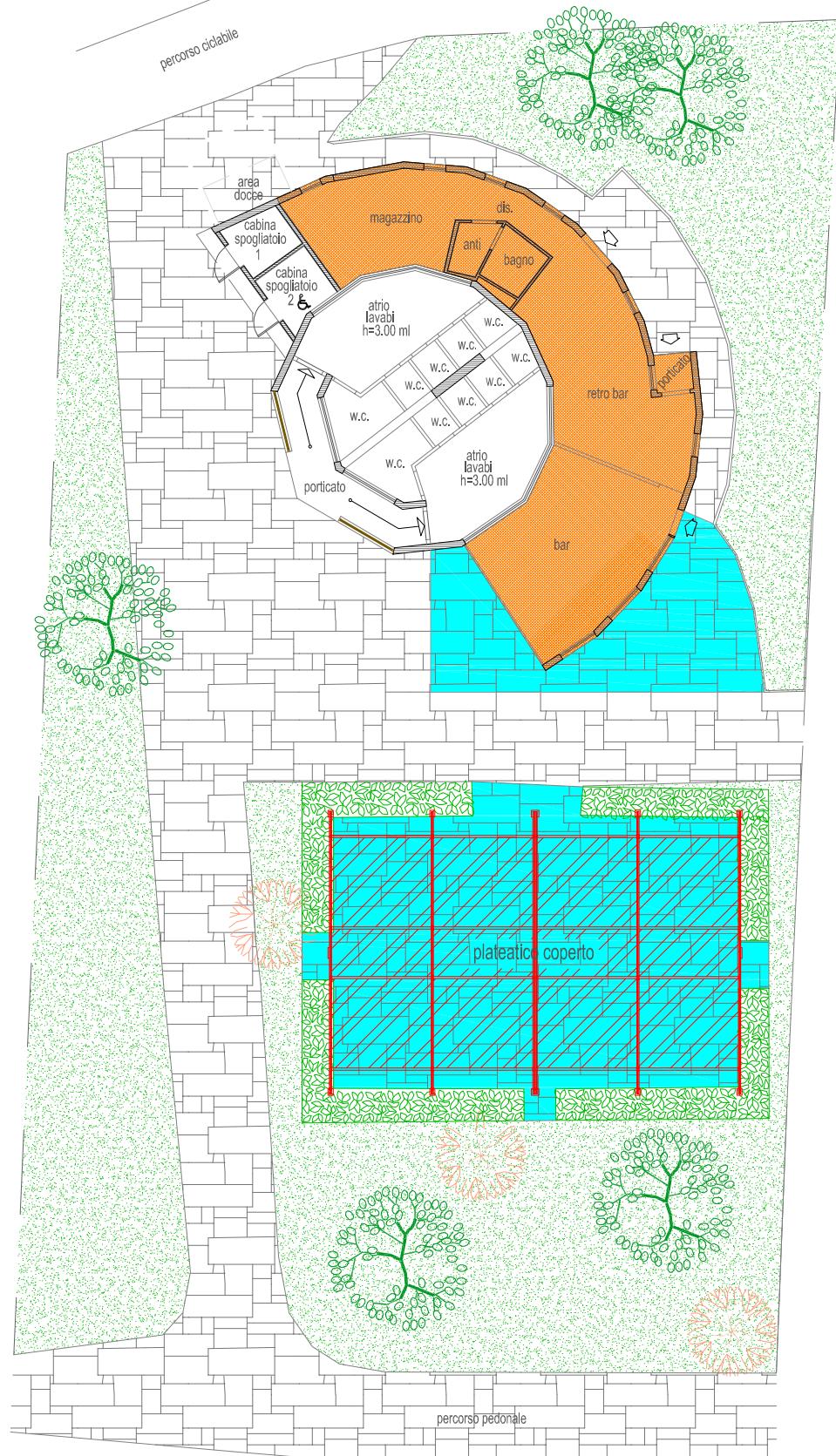
- n. 1 BANCO BAR REFRIGERATO in acciaio inox, L.290xP.65,5xH.81 cm.;
- n. 1 PIANO LATERALE di tamponamento, in acciaio inox satinato supportato su mobile in laminato, L.100xP.50x94 cm.;
- n. 1 VETRINA REFRIGERATA con impianto frigo a valvola, rivestimento frontale e piano di mescita;
- n. 1 MOBILE CENTRALE in acciaio inox con alzatina portabottiglie – zona per macchina da caffè';
- n. 1 BANCO REFRIGERATO a parete, in acciaio inox con lavello ad una vasca piccola, L.350xP.65,5cm.;
- n. 1 PEDANA IN VINILICO LVT spessore mm. 6, larghezza mm. 218 – mq. 25 zona bar;
- n. 1 LAVELLO in acciaio inox con una vasca grande;
- n. 1 MENSOLA in acciaio inox, L.110xP.25 cm. (nel retro bar);
- n. 1 MENSOLA in acciaio inox, L.230xP.25 cm. (sopra banco refrigerato);
- n. 2 MENSOLE in acciaio inox, L.115xP.25 cm. (sopra banco refrigerato);
- n. 1 ARMADIO INOX REFRIGERATO L.288 x P.81,5 x H.208 cm., composto da:
 - armadio frigo in acciaio inox TN (*temperatura normale*) a 2 ante – 1400 lt. mod. PPC 1400 TN+TN;
 - armadio frigo in acciaio inox BT (*bassa temperatura*) a 1 anta – 700 lt. mod. PPC 700 BT;
 - armadio frigo in acciaio inox TN (*temperatura normale*) a 1 anta – 700 lt. mod. PPC 7000 T2;
- TENDA PARASOLE in alluminio a pergola piana autoportante, ad impacchettamento con numero 4 moduli accoppiati sul lato della profondità e sul lato della larghezza delle dimensione di m. 13,00 x m. 9,00, dotati di 4 motori e 4 teli di copertura in pvc oscurante a doppia membrana, colore bianco, ignifugo, impermeabile, alta resistenza al freddo ed al calore, antimuffa, con pluviali integrati su tutto il perimetro della struttura per il deflusso dell'acqua piovana, completa di strisce LED integrate;
- n. 4 GRIGLIE/RIPIANI plastificati in polietilene per frigoriferi;
- n. 2 MENSOLE in acciaio inox dim. cm. 100 x 25 x H.8 con cremagliere inox H. cm. 65;
- n. 2 MENSOLE in acciaio inox dim. cm. 180 x 40 x H.7 con cremagliere inox H. cm. 73;
- n. 1 TRAMOGGIA singola per fondi caffè con apertura a ribaltina, per banco a penisola;

Allegato B) al contratto d'affitto

PLANIMETRIA GENERALE
"BAR SPIAGGIA SABBIONI"
Scala 1:200
GENNAIO 2023



- Plateatico (sup.= 150,00 mq)
- Chiosco bar
- Tenda motorizzata





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
L. P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.

COMUNE di RIVA D/G

201700007216

24-02-2017 9:35

c_h330 - RSERVIZI



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-216

DATA EMISSIONE 16/02/2017

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	RIVA	p.ed.3213
sub.	0 foglio 34	p.m.
PROPRIETARIO	Comune di Riva del Garda	
CODICE FISCALE	84001170228	
INDIRIZZO EDIFICO	Via Lungolago Sabbioni	
COMUNE	Riva Del Garda	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2276

**Classificazione energetica**

Classe

ENERGIA PRIMARIA GLOBALE

EMISSIONI DI CO₂**A+ ≤ 9 kWh / m³a****A ≤ 11 kWh / m³a****B+ ≤ 14 kWh / m³a****B ≤ 17 kWh / m³a****C+ ≤ 23 kWh / m³a****C ≤ 34 kWh / m³a****D ≤ 51 kWh / m³a****E ≤ 64 kWh / m³a****F ≤ 77 kWh / m³a****G > 77 kWh / m³a**EP_{gl} = 502,79kWh/m³a218,00 kgCO₂/m³a

basso consumo energetico

limite di legge
(art. 4 c. 3 del Reg.)

alto consumo energetico

Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 490,25kWh/m³a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 12,54kWh/m³a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} =**Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione**

Energia primaria globale

EP_{gl} = 477,24kWh/m³a



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-216

DATA EMISSIONE 16/02/2017

EDIFICIO

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Singolo
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d' uso	E4 (3) Bar, ristoranti, sale da ballo
Anno di costruzione	1985
Superficie utile m ²	73,65
Superficie disperdente S (m ²)	317,52
Volume lordo riscaldato V (m ³)	267,632
Rapporto S/V	1,186

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Altro	Anno di installazione 2017
	Potenza Nomina 53,09 kW	Combustibile Altro
Acqua calda sanitaria	Tipologia Altro	Anno di installazione 2017
	Potenza Nomina 53,09 kW	Combustibile Altro
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nomina	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e ; kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	dato non disponibile	Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti		Tel	fax
	Indirizzo		

COSTRUZIONE

Direttore lavori		Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	dato non disponibile	Tel	fax
	Indirizzo		



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-216

DATA EMISSIONE 16/02/2017

DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio 10/02/2017
Provenienza e responsabilità	ing. Lorenzo Morolli -

SOPRALLUOGHI

1)
2)
3)

SOFTWARE e
Metodologie di calcolo adottate

Denominazione	EC700	Produttore EDILCLIMA SRL
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:		
UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2, UNI/TS 11300-4 e norme correlate (Certificato di conformità n. 24 alle norme UNI/TS 11300:2008 parte 1 e 2, rilasciato dal C.T.I. il 28 giugno 2011.		

Certificato di conformità n. 31 alla norma UNI/TS 11300-4:2012, rilasciato dal C.T.I. il 4 settembre 2012.)

NOTE - RACCOMANDAZIONI

Indirizzo loc. Pegasina 102 - 38066 - Riva Del Garda
il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore	Lorenzo Morolli	0dA AA	n. elenco 00494
Nome Cognome Titolo	Dott.Ing. Lorenzo Morolli	Tel 0464/532661 fax	0464/581750

Indirizzo loc. Pegasina 102 - 38066 - Riva Del Garda

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA



Trento, 16/02/2017
Numero ricevuta: 79724

Il Certificatore Lorenzo Morolli, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con n° **AA00494**, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n° **AA00494-216**.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

Il Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi

