

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

n. \_\_\_\_\_ /Rep.

SCHEMA

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA A SENSI ARTICOLO 2652 CODICE CIVILE  
RELATIVO AL PUBBLICO ESERCIZIO ALL' INSEGNA " **POLO SPIAGGIA SABBIONI**"

L'anno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in  
Riva del Garda nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale, avanti a me \_\_\_\_\_,  
Segretario Generale del Comune di Riva del Garda, dalla legge autorizzato ad assumere atti e  
contratti nell'interesse del Comune, sono comparsi i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (pr. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, che interviene e  
sottoscrive il presente atto quale \_\_\_\_\_ del Comune di Riva del Garda, con sede  
in Riva del Garda piazza Tre Novembre 5 codice fiscale 84001170228 -Partita Iva  
00324760222) presso la quale è domiciliato, in nome e nell'esclusivo dell'Amministrazione  
Comunale suddetta in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ di  
data e determinazione di data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (pr. \_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_, il quale interviene nell'atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della  
ditta/società \_\_\_\_\_ con sede in Riva del Garda , via \_\_\_\_\_ codice  
fiscale/Partita IVA \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.  
di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

comparenti della cui identità io Segretario Generale sono personalmente certo, i quali, con il mio  
consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

Premesso che:

- Il Comune di Riva del Garda è proprietario dell'azienda commerciale dal chiosco bar all'insegna  
Polo 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) al presente contratto.
- con determinazione del Responsabile del Servizio di bilancio Gestione dei beni demaniali e  
patrimoniali 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  
all'insegna " Polo Spiaggia Sabbioni ",a sensi articolo 19 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  
più vantaggiosa 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 dal \_\_\_\_\_ 2017 al \_\_\_\_\_ 2017, e per estratto sul quotidiano  
" \_\_\_\_\_ " del giorno \_\_\_\_\_ 2017 e sul sito internet del Comune di Riva del Garda;
- in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi il giorno \_\_\_\_\_ 2017 è stata dichiarata  
aggiudicataria la ditta \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_, con la percentuale  
offerta del \_\_\_\_\_ % in aumento sull'importo a base d'asta e quindi per il canone di  
aggiudicazione netto di Euro \_\_\_\_\_.(\_\_\_\_\_) + IVA;

- Il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito dall'avviso di asta pubblica nonché dallo schema di contratto e relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

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

### **CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**

Il Comune di Riva del Garda, a mezzo del sopra costituito \_\_\_\_\_ affitta, 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 "**POLO 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 seguito denominata "affittuaria" risultata aggiudicataria nell'asta pubblica tenutasi in data \_\_\_\_\_ indetta con avviso di data \_\_\_\_\_ protocollo n.\_\_\_\_\_, per la quale interviene ed accetta il sopra costituito legale rappresentante, ai seguenti patti e condizioni:

#### **1. DURATA E ESERCIZIO ATTIVITA'**

La durata del contratto di affitto è fissata in quattro annualità, intendendosi quattro periodi stagionali, dalla data di consegna con scadenza al 31.12.2020. È riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di proroga, a sua esclusiva discrezione con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo massimo di ulteriori due anni rispetto alla suddetta scadenza fino al 31.12.2022, tenuta salva la riconsegna al termine della stagione, il presente contratto di affitto alle medesime condizioni. In tale caso ne verrà data comunicazione all'affittuario con almeno un mese 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 2020 (o in caso di proroga alla successiva scadenza) 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 compresi tutti i servizi igienici 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 conduttrice avrà comunque l'onere della custodia del complesso affittato.

In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Polo Spiaggia Sabbioni".

Alla scadenza del contratto, la ditta affittuaria non godrà di alcun diritto di prelazione.

#### **2. 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 " Polo Spiaggia Sabbioni", costituita dal "chiosco-bar" catastalmente con la p.ed 3213 C.C. Riva e relativo plateatico esterno di mq.150 sulla spiaggia pubblica a lago come individuati nella planimetria allegata, 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 conduttrice idonei allo scopo, come ben noto alle parti, secondo l'inventario che si allega sub lettera A1) comprendente tutti i beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature costituenti l'azienda medesima.

L'affittuaria dichiara fin da ora di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo. Dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione inerenti la situazione energetica del fabbricato in cui si trova l'azienda affittata che è dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui alla legge 3 agosto 2013 n. 90 di conversione con modifiche del decreto legge 63/2013 redatto dall'ing. Lorenzo Morolli - di data 16.02.2017 che previa dispensa dal darne lettura delle parti si allega sub B. . 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.

### **3. 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 raccomandata A.R. non oltre il 31 ottobre di ogni anno.

### **4. CANONE**

Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua per la stagione 2017, 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 e quindi per il canone annuo di aggiudicazione di Euro \_\_\_\_\_ più Iva di legge.

Il canone sarà automaticamente – senza necessità di richiesta scritta - aggiornato in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT (aprile/aprile) rispetto all'annualità precedente e per gli anni successivi rispetto alla variazione dell'anno precedente, con decorrenza dal secondo anno di affitto e con arrotondamento ai 10,00 Euro superiori (indice mese di aprile).

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 30 luglio ed al 30 settembre di ogni anno di affittanza dell'azienda.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'affittuaria di qualunque natura o specie. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce l'affittuaria in mora 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 5\_ punti percentuali

### **5. CAUZIONI E SUBAFFITTO**

A titolo di cauzione definitiva la Ditta conduttrice 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 a 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 personalmente 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.

## 6. 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, il telefono dovranno essere intestati alla ditta aggiudicataria, la quale ha l'onere a suo carico di provvedere a sue spese alle volture iniziali e finali (solo alla riconsegna dell'azienda) dei relativi contratti presso le aziende di erogazione. E' pure a carico dell'affittuario la tariffa/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'affittuaria 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'affittuaria 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'affittuaria 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 affittuaria 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

## 7. POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore della locatrice. L'affittuaria è tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'azienda, 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 );
- b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui ai punto sub a) per un valore di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero);
- c) "ricorso terzi" per un valore di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero );
- d) Responsabilità civile contro terzi per un importo pari ad €. 2.500.000,00 (Euro duemilonicinquecentomila/00) per l'espletamento dell'attività svolta, per ogni persona danneggiata, 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.

Copia delle predette polizze dovranno 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..

## 8. ONERI IMPOSTI

La Ditta conduttrice 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 di 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.
- 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, se esistenti, 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 ove esistenti con l'esecuzione di almeno 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 alla 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 degli impegni contrattuali dell'Amministrazione Comunale. 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.

## **9. 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 al locatore 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, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata di volersi avvalere della stessa.

#### **10. 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 saranno 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.

#### **11. SCORTE**

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

#### **12. ADDIZIONI E MIGLIORIE**

L'affittuario, previo consenso scritto della 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 all'affittuario, 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.

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.

### **13. 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.

### **14. 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 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 la validità del contratto di affitto d'azienda è condizionato all'effettiva intestazione delle licenza ed autorizzazione 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 inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto.

### **15. CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Rovereto.

### **16. TASSE**

Si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% sul valore del presente contratto, avendo il locatore dichiarato di optare per il regime di imponibilità IVA articolo 10 punto 8 D.P.R.633/72 come modificato dal D.L. 223/2006.

### **17. SPESE**

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di contratto, bollo, quietanza, IVA sono a carico dell'affittuario ad esclusione dell'imposta di registro che si assume al 50% tra le parti.

### **18. APPROVAZIONE SPECIFICA**

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

E richiesto io Segretario Generale, ho ricevuto quest'atto, da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono unitamente all'allegato A .

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza con mezzo meccanico e con nastro indelebile, su n. \_\_\_\_ pagine, di cui interamente scritte n. \_\_\_\_ pagine e n. \_\_\_\_ linee della presente, viene firmato come segue:

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

(\_\_\_\_\_)

L'AFFITTUARIO

(\_\_\_\_\_)

IL SEGRETARIO GENERALE

## **Allegato A**

### **INVENTARIO ARREDI E ATTREZZATURE DELL'AZIENDA COMMERCIALE CHIOSCO-BAR "POLO 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 LEGNO – mq. 25
- 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;

L'Amministrazione Comunale si riserva di integrare ulteriormente le dotazioni.

Riva del Garda, 10 Febbraio 2017