

## ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' Srl

Via C. H. von Hartungen 4  
38066 RIVA DEL GARDA (TN)  
Tel. 0464/557675 - FAX 0464/562640

[www.altogarda-parcheggi.it](http://www.altogarda-parcheggi.it) [info@altogarda-parcheggi.it](mailto:info@altogarda-parcheggi.it)

posta certificata [apm@pec.it](mailto:apm@pec.it)  
Capitale sociale Euro 2.259.056,00 i.v.

Partita IVA e Codice Fiscale: 01739090221

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento  
del Comune di Riva del Garda

### BOZZA CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

#### CONTRATTO DI AFFITTO COMMERCIALE BAR GIA' ALL'INSEGNA "AL CAMPETTO BRIONE" IN RIVA DEL GARDA e PARTE DELLA P.F. 3937/1 AREA SPORTIVA RICREATIVA

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno ..... (....) del mese di ..... in Riva del Garda, presso gli uffici della Società APM Altogarda Parcheggi e Mobilità Srl, con sede in Riva del Garda Via C. H. von Hartungen 4 (C.F. e P.IVA 01739090221) iscritta a registro delle imprese di Trento al n. 01739090221 l'Amministratore Unico BAGOZZI PIERLUIGI, nato a Bolzano (BZ) il giorno 22.08.1962 (C:F: BGZPLG62M22A952X) residente a Riva del Garda, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Società APM di seguito nominato **locatore**;

..... nato a ..... il ..... (C.F.....) il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Ditta ..... di ..... in Via .....C.F. E P. IVA ..... che rappresenta, di seguito nominato **conduttore**;

Premesso che:

- con avviso pubblico per l'affidamento in regime di affittanza espletato in data ..... la Società APM Srl ha all'aggiudicato l'azienda commerciale e bar già all'insegna "Al Campetto Brione" e parte della P.F. 3937//1 Area sportiva ricreativa al soggetto partecipante in possesso dei requisiti richiesti, Ditta .....
- nell'edificio servizi è presente l'azienda commerciale chiosco bar già all'insegna "Al campetto Brione" di tipo "b" classificato ad una stella, munito di autorizzazione di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto si stipula quanto segue:

### CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

La Società Altogarda Parcheggi e Mobilità srl, a mezzo del sopra costituito Legale Rappresentante, concede in affitto al signor ..... nato a ..... il .....residente in Via ..... C.F. .... legale rappresentante della Ditta ..... C.F. e P.IVA ..... che accetta, a seguito di aggiudicazione di data ..... l'azienda commerciale in Riva del Garda chiosco bar già all'insegna "BAR AL CAMPETTO" avente ad oggetto l'attività di bar in virtù di autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo B, dotata di attrezzature, mobili e arredi elencati nell'inventario allegato al presente contratto di affitto d'azienda, compresa di servizi igienici locale docce con

gettoniera e campetto in erba sintetica.

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

La durata del contratto di affitto d'azienda è fissata in 2 (due) annualità dal ...../2021, con proroga fino a un massimo di 1 (una) annualità con scadenza definitiva **al 31/05/2024**. S'intende fin d'ora che alla scadenza del 31/05/2024 l'azienda dovrà essere restituita nella disponibilità del locatore, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna. 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 i servizi igienici e le docce. 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, il conduttore avrà comunque l'onere della custodia del complesso concesso in affitto. In deroga al disposto degli articoli 2561 primo comma e 2562 c.c. il comodatario non è vincolato ad esercitare l'azienda con la vigente insegna. Nel caso la nuova insegna va comunicata al locatore che provvederà poi ad informare il Comune di Riva del Garda proprietario dell'area.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità o periodo stagionale con comunicazione al locatore, da inviarsi a mezzo raccomandata A.R. entro il 31 ottobre di ogni anno.

## **2. BENI COSTITUENTI L'AZIENDA**

Oggetto del presente contratto di affitto, è l'intera azienda commerciale in Riva del Garda sita in via Brione n.1 già all'insegna "Bar al campetto Brione" con autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio tipo "B" per la somministrazione di alimenti e bevande, nei locali contraddistinti dalla p. ed. 3300, come individuati nella planimetria allegato B, nonché degli arredi, mobili e attrezzature elencate nell'inventario allegato A, riconosciuti dalla Ditta conduttrice idonei allo scopo. La Ditta conduttrice dichiara di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

## **3. CANONE**

Il canone annuo per l'affitto dell'azienda è quantificato in €..... oltre IVA e rivalutazione ISTAT 100%. Il canone dovrà essere corrisposto in 2 (due) rate semestrali anticipate, oltre IVA nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il quinto giorno del mese di marzo e settembre, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo bonifico bancario su conto corrente appositamente indicato dalla locatrice.

## **4. CAUZIONI**

La stipula del contratto d'affitto è subordinata al versamento della cauzione definitiva tramite fideiussione bancaria per un ammontare corrispondente al canone dovuto per un'annualità, con scadenza alla riconsegna dell'azienda ad affittanza conclusa, ivi compresa la restituzione degli atti amministrativi inerenti 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 e compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni immobili e il ripristino dell'aria sportiva occorso nel periodo di affittanza.

## **5. GESTIONE**

Il conduttore dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto di mutamento dell'attività. Il conduttore assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione. Il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare 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 affitto d'azienda rimarrà naturalmente estranea al conduttore, mentre sarà a suo carico o a suo favore ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine del contratto. Lo stesso è costituito custode dell'azienda e la dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà conservare al meglio l'efficienza dell'organizzazione aziendale, allo scopo di consolidare e incrementare il livello di qualità dell'azienda commerciale, sia nella somministrazione, sia nel servizio al pubblico. Il conduttore dovrà esercitare l'attività nel rispetto 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.), avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari ove richieste. Le Parti convengono sin d'ora che il mancato assolvimento 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.. Il conduttore dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando il locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa conduttore potrà in essere in esecuzione del presente contratto.

## **6. POLIZZE ASSICURATIVE**

Il locatore APM SpA si impegna a stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, polizza assicurativa R.C. nonché assicurazione incendio e danno, vincolata a favore del proprietario dell'area Comune di Riva del Garda e a carico del conduttore. Il locatore è tenuto 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 del danno provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., per un valore pari ad Euro 80.000,00 (ottantamila/00);
- b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) per un valore di Euro 20.000,00 (ventimila/00);
- c) "ricorso terzi" per un valore di Euro 100.000,00 (centomila/00);
- d) responsabilità civile contro terzi per un importo pari ad €. 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, 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 del locatore da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando il locatore stesso come terzo.

Copia delle predette polizze e degli attestati di pagamento annuale dovranno essere prodotti al locatore e al Comune di Riva del Garda, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c. c..

## **7. ONERI IMPOSTI**

Il conduttore deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte del locatore:

- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni di arredi ed attrezzature ed impianti costituenti l'azienda, comprese le opere di modifica o trasformazione per esigenze del conduttore, se autorizzate preventivamente dal locatore, nonché quelle 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 delle aree anche ad uso pubblico di pertinenza;
- all'apertura al pubblico dei servizi igienici e loro custodia nel periodo dal 1 aprile al 15 ottobre, per le docce apertura assicurata da aprile e settembre e per tutte le altre giornate di apertura del pubblico esercizio gli stessi devono rimanere pienamente accessibili e funzionanti;
- ad assicurare la costante e puntuale pulizia dei servizi igienici e delle docce 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;
- rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP).

E' 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. Il locatore 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, con addebito degli oneri al conduttore.

## **8. RISOLUZIONE**

La ripetuta contestazione da parte del locatore del mancato rispetto del periodo obbligatorio di apertura al pubblico di cui all'art. 1., e di quanto previsto ai precedenti articoli 5. GESTIONE e 6. ONERI IMPOSTI, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.. Tale risoluzione si verificherà di diritto quando il locatore avrà comunicato alla conduttore, mediante lettera raccomandata A.R., di volersi avvalere della stessa.

## **9. RICONSEGNA**

Il conduttore 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. Il conduttore provvederà al ripristino e al rinnovamento di tutti i beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di vigenza del presente contratto di affitto, alla scadenza del contratto ha l'obbligo di restituire al comodante 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 immessi dallo stesso in attuazione al dovere di gestire e conservare l'efficienza e l'organizzazione degli impianti, comprese gli elementi e cespiti eventualmente integrati e sostituiti senza poter pretendere alcun indennizzo per migliorie ed incremento del valore dell'azienda. Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 5 o scaduto il termine di durata del contratto, il locatore potrà immettersi nel possesso dell'azienda 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. L'azienda viene concessa in affitto senza alcun genere di scorte e nello stesso stato verrà riconsegnata al termine del contratto.

## **10. ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Il conduttore previo consenso scritto del locatore, 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, nè sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del c.c.. Nel caso il conduttore proceda, nel corso del contratto e previa comunicazione al locatore, alla sostituzione/rinnovamento di beni in dotazione che non risultino più usufruibili o ad incrementare le dotazioni e cespiti con nuovi mobili, arredi ed attrezzature gli stessi alla scadenza del presente contratto saranno automaticamente acquisiti alle dotazioni aziendali senza il pagamento di alcun indennizzo .

## **11. AUTORIZZAZIONI**

L'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande sarà volturata a nome e in favore del conduttore per tutta la durata del presente contratto; quest'ultimo di converso, si impegna, alla scadenza del contratto alla reintestazione di detta autorizzazione al locatore 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 d'affitto è condizionato alla effettiva intestazione della licenza ed autorizzazione amministrativa in capo al conduttore che 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.

## **12. RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura si applicano le norme vigenti in materia di affitto di ramo d'azienda; tutte le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali applicabili in materia di affitto di ramo d'azienda. Qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Rovereto.

## **13. SPESE**

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le spese di contratto, notarili, bollo, quietanza, e dell'imposta sono a carico del conduttore.

ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' Srl  
(Ing. Pierluigi Bagozzi)

Riva del Garda,