

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitre, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2026

In Riva del Garda (TN), in un locale a primo piano dell'edificio sito in Via C.H. Von Hartungen n. 4.

Avanti a me \_\_\_\_\_, notaio con \_\_\_\_\_,  
iscritto al Collegio Notarile \_\_\_\_\_,

SONO PRESENTI

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il giorno \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente, legale rappresentante della Società **"ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L."**, con sede in Riva del Garda (TN), Via C.H. Von Hartungen n. 4, capitale sociale Euro 2.259.056,00 (due milioni duecentosessantamila cinquantasei virgola zero zero) interamente versato, Numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Trento e Codice Fiscale 01739090221, Rea n. TN-173448, società sottoposta alla direzione e coordinamento del "COMUNE DI RIVA DEL GARDA", ente pubblico, con sede in Riva del Garda (TN), Piazza III Novembre n. 5, Codice Fiscale 84001170228, al presente atto autorizzato giusta i poteri conferitigli dallo statuto, di seguito parte affittante;

**NOMINATIVO DITTA AGGIUDICATARIA**, di seguito nominato "parte affittuaria";

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, premettono quanto segue:

- con avviso pubblico per l'affidamento in regime di affittanza espletato in data \_\_\_\_\_ la Società "ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L." ha 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 Aggiudicataria;**

- che l'azienda commerciale chiosco bar già all'insegna "Al Campetto Brione" di tipo "b" classificato ad una stella è munita di autorizzazione di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

- che l'attività di cui sopra è esercitata negli immobili di proprietà del Comune di Riva del Garda, identificati con i seguenti dati:

Comune Catastale RIVA, Foglio 36, particella edificiale 3300, categoria C/1, classe 10, mq. 55, R.C. Euro 1.894,62, come individuati nella planimetria sottoscritta a parte, che le parti dichiarano di ben conoscere;

- che con verbale di deliberazione della Giunta Municipale n. 202 di data 04.12.2025 la Giunta Municipale del Comune di Riva del Garda ha deliberato la concessione in comodato di detto immobile alla società "**ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L.**"

e concesso successivamente lo stesso in comodato con atto di data 23 gennaio 2018, registrato a Riva del Garda in data 24 gennaio 2018 al n. 322 Serie 1T; e successivi

Ciò premesso, i comparenti convengono quanto segue:

#### **1. CONSENSO E OGGETTO**

La Società "**ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L.**", come sopra rappresentata, concede in affitto alla ditta Aggiudicataria, che accetta, l'azienda commerciale sita in Riva del Garda (TN), Via Brione, chiosco bar già compresa di servizi igienici locale docce con gettoniera e campetto in erba sintetica, 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 redatto e sottoscritto a parte.

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

La durata del contratto di affitto d'azienda è fissata dalla data odierna fino al 31 dicembre 2027. S'intende fin d'ora che alla scadenza del 31 dicembre 2027 l'azienda dovrà essere restituita nella disponibilità della parte affittante, 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 la parte affittuaria si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico dal 15 marzo al 15 ottobre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagionale") ivi compresi i servizi igienici e le docce. Il rispetto dei periodi di aper-

tura specificati costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto. Nei periodi residui dell'anno, anche in caso di chiusura dell'esercizio pubblico, la parte affittuaria avrà comunque l'onere della custodia del complesso concesso in affitto. In deroga al disposto degli articoli 2561 primo comma e 2562 c.c. La parte affittuaria non è vincolata ad esercitare l'azienda con la vigente insegna. Nel caso la nuova insegna va comunicata alla parte affittante che provvederà poi ad informare il Comune di Riva del Garda proprietario dell'area.

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

Oggetto del presente contratto di affitto, è l'intera azienda commerciale in Riva del Garda (TN), 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, nonché degli arredi, mobili e attrezzature elencate nell'inventario redatto e sottoscritto a parte, riconosciuti dalla parte affittuaria idonei all'attività aziendale.

La parte affittuaria dichiara di conoscerne sia la consistenza che lo stato di efficienza, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

La parte affittuaria si impegna ad offrire all'utenza area giochi, munita di apposite autorizzazioni, e di fornire assistenza e informazioni a favore dei soggetti interessati, oltre

ad un presidio fisso per l'area oggetto di affitto.

#### **4. CANONE**

Il canone annuale dell'affitto dell'azienda è quantificato in Euro \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ zero zero) oltre IVA di legge e dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate, oltre IVA nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il 20 del mese di luglio e gennaio, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo bonifico bancario su conto corrente appositamente indicato dalla parte affittante.

#### **5. CAUZIONI**

La parte affittuaria si obbliga a versare idonea fideiussione bancaria entro 15 (quindici) giorni dalla data odierna 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.

#### **6. GESTIONE**

La parte affittuaria dovrà gestire personalmente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto

di mutamento dell'attività. La parte affittuaria assume a proprio esclusivo carico tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione. La parte affittante è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto. La parte affittuaria esonera espressamente "ALTO-GARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L." 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 prima della data odierna rimarrà naturalmente estranea alla parte affittuaria, mentre sarà a suo carico o a suo favore ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine del contratto. 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'organizzazione aziendale, allo scopo di consolidare e incrementare il livello di qualità dell'azienda commerciale, sia nella somministrazione, sia nel servizio al pubblico. La parte affittuaria 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 compor-

terà la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.. La parte affittuaria dichiara di essere in possesso di tutti requisiti previsti dalla legge per assumere la gestione dell'azienda oggetto del presente contratto, manlevando la parte affittante da ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria potrà in essere in esecuzione del presente contratto.

#### **7. POLIZZE ASSICURATIVE**

la società "ALTOGARDA PARCHEGGI E MOBILITA' S.R.L." 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 della parte affittuaria. La parte affittante 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 danni provocato dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., per un valore pari ad Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero);

b) l'arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui ai punto sub a) per un valore di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero);

c) "ricorso terzi" per un valore di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

d) responsabilità civile contro terzi per un importo pari ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) 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 della parte affittante da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando la parte affittante stessa 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..

#### **8. ONERI IMPOSTI**

La parte affittuaria deve provvedere a propria cura e spese e senza rimborso da parte della parte affittante:

- 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 dalla parte affittante, 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 15 marzo 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 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;

- rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP).

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. La parte affittante 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 alla parte affittuaria.

## **9. RISOLUZIONE**

La ripetuta contestazione da parte della parte affittante del mancato rispetto del periodo obbligatorio di apertura al pubblico di cui all'art. 1., e di quanto previsto ai precedenti articoli 6. GESTIONE e 8. ONERI IMPOSTI, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.. Tale risoluzione si verificherà di diritto quando la parte affittante avrà comunicato alla parte affittuaria, mediante lettera raccomandata A.R., di volersi avvalere della stessa.

## **10. RICONSEGNA**

La parte affittuaria 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. La parte affittuaria 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 alla parte 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 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, la parte affittante 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.

#### **11. ADDIZIONI E MIGLIORIE**

La parte affittuaria, previo consenso scritto della parte affittante, 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 la parte affittuaria proceda, nel corso del contratto e previa comunicazione alla parte affittante, 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.

## **12. AUTORIZZAZIONI**

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

## **13. DICHIARAZIONI FISCALI**

Ai fini della registrazione si dà atto che il presente contratto è soggetto alla disciplina di cui al D.P.R. 26 ottobre

1972, n. 633 e quindi sconta l'imposta di registro in misura fissa.

Ai sensi dell'art. 35 comma 10 quater del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 n.248, l'affittante dichiara che nell'azienda affittata vi sono fabbricati il cui valore normale supera il 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dello stesso.

Il presente atto è quindi soggetto all'imposta di registro dell'1% ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 131/1986, da versarsi annualmente a cura e spese dell'affittuaria.

#### **14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. di data 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dall'art. 11 comma 1 bis e comma 1 ter del D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dell'art. 35 del D. Lgs. 112/2008 convertito in Legge 133/2008, Decreto Ministeriale Sviluppo Economico di data 26 giugno 2009 e D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90, le parti sono state edotte dell'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e dell'obbligo di consegna dello stesso all'affittuaria. L'affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica e di aver ricevuto la relativa documentazione, attestato di prestazione energetica n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ a firma del certificatore \_\_\_\_\_ che, previa sottoscrizione dei componenti e di me notaio si allega al presente atto sub "A" per formarne parte

integrante

- Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna.

Ai fini repertoriali, il valore del presente atto è di euro

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.