

Repertorio N.

Raccolta N.

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

_____, in Arco, nel mio studio.

NOTAIO ROGANTE

Io sottoscritto _____, Notaio in _____, con studio _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trento e Rovereto, ricevo questo atto al quale intervengono:

P A R T I

- "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" (di seguito denominata anche "locatrice"), con sede in Arco (provincia di Trento), presso il Casinò Municipale, Viale Magnolie n. 9, con capitale sociale di Euro 10.988.992,00, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 01683140220, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante:

-- _____, nato a _____ (provincia di _____) il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, cittadino italiano, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù del vigente Statuto e dal verbale del Consiglio di Amministrazione di data _____;

- " _____ (di seguito denominata anche "affittuaria"), con sede in _____, Via _____, con capitale sociale di Euro _____, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento _____, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante:

- _____, nato a _____ (provincia di _____) il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, cittadino _____, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto.

Della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io notaio sono certo.

P R E M E S S A

A

La società "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" unipersonale è titolare del seguente

RAMO DI AZIENDA

corrente in Arco (provincia di Trento), Viale Magnolie n. 9, contraddistinto con l'insegna "BAR CAFFE' CASINO'", avente ad oggetto l'attività di bar, in virtù della segnalazione certificata di inizio attività - esercizio per la somministrazione al pubblico

di alimenti e bevande pervenuta al Comune di Arco in data 12 maggio 2014.

Nel ramo di azienda sono ricompresi:

- l'attrezzatura, l'arredamento e gli impianti, che ne formano le normali dotazioni e che risultano meglio identificati nell'elenco, che, previamente approvato dalle Parti e previa dispensa dalla lettura dalle stesse data a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", perché ne formi parte integrante e sostanziale;

- la disponibilità dei locali in cui è esercitata l'attività d'impresa ubicati in Arco (provincia di Trento), Viale Magnolie n. 9, nel palazzo del Casinò, aventi una superficie utile complessiva di mq. 343,55 + 127 circa di veranda esterna circa circa, facenti parte:

- della p.ed. 671 in P.T. 1773 II, C.C. ARCO, così come risultano descritti nel Libro Fondiario e riportati nel C.F. del Comune di Arco al foglio 25, particella edificiale 671, Viale Magnolie n. 9, subalterno 8, Piani S1-T, Cat. C/1, Cl. 2, cons. mq 295, sup. mq 404, R.C. Euro 5.941,84;

- della p.ed. 800, così come risultano descritti nel Libro Fondiario e riportati nel C.F. del Comune di Arco al foglio 25, infra la maggiore consistenza della particella edificiale 800, Viale Magnolie, Piani S1-T-1, Cat. B/6, Cl. 1, cons. mc 4.008, sup. mq 844, R.C. Euro 5.795,89;

limitatamente agli enti individuati con evidenziazione gialla e agli altri enti di uso comune:

a) nella planimetria del piano terra e nell'ingrandimento degli enti con evidenziazione gialla che, previamente approvate dalle Parti e previa dispensa dalla lettura dalle stesse data a me Notaio, si allegano entrambe al presente atto sotto la lettera "B", perché ne formi parte integrante e sostanziale;

b) nella planimetria del piano interrato e nell'ingrandimento degli enti con evidenziazione gialla che, previamente approvate dalle Parti e previa dispensa dalla lettura dalle stesse data a me Notaio, si allegano entrambe al presente atto sotto la lettera "C", perché ne formi parte integrante e sostanziale.

B

La società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale ha indetto in data _____, mediante pubblicazione sul sito internet della società, sui quotidiani "_____" e "_____" e presso l'Albo Pretorio del Comune di Arco un bando di gara a pubblico incanto secondo il criterio della migliore offerta economica in rialzo sul canone base, avente ad oggetto l'assegnazione in affitto del ramo di azienda commerciale con l'insegna "BAR CAFFE' CASINO'" sopra meglio descritto.

C

In data _____ il Consiglio di Amministrazione della società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in

sigla "A.M.S.A. s.r.l." unipersonale, ha approvato il verbale di seduta pubblica di data _____, aggiudicando in via definitiva la gara, indetta col bando sopra indicato, relativa all'assegnazione in affitto del ramo di azienda commerciale con l'insegna "BAR CAFFE' CASINO'" alla società "_____";

D

Il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito dal bando, nonché dai relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società "AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l." unipersonale in sigla "A.M.S.A. s.r.l." unipersonale, come sopra rappresentata, concede in affitto alla società _____, che come sopra rappresentata accetta, il

RAMO DI AZIENDA

meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa.

Art. 2 - PRECISAZIONI E PATTI

L'affittuaria dichiara:

- di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione del ramo di azienda oggetto del presente contratto, manlevando la locatrice da ogni responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che essa affittuaria porrà in essere in esecuzione del presente contratto;
- di aver preso piena conoscenza del compendio aziendale all'insegna "Bar caffè Casinò" ed in particolare dei locali e delle aree, della destinazione urbanistica anche inerente agli spazi pertinenziali, accettandone le condizioni d'utilizzo;
- di essere altresì a perfetta conoscenza dello stato dei luoghi con riferimento sia alla consistenza, che allo stato di efficienza del ramo d'azienda, rinunciando a formulare ogni richiesta ed opporre ogni eccezione al riguardo alla locatrice;
- di non essere incorsa in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni e di non avere in essere contenziosi con la locatrice, anche indirettamente;

La locatrice si riserva la facoltà di procedere a modeste riduzioni delle superfici dei locali indicati in premessa, qualora sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico e gestionale. I locali e le aree verranno consegnati con gli arredi/impianti allo stato presenti, senza che l'affittuaria possa opporre eccezione e/o rivendicazione alcuna; gli stessi formano oggetto del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stipula.

La locatrice si presta ad assensi per eventuali successive modifiche e/o miglioramenti i cui costi saranno integralmente a carico dell'affittuaria.

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

L'affittuaria si impegna altresì a rispettare la destinazione urbanistica dell'immobile, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente.

L'affittuaria prende altresì atto che le pp.ed. 671 e 800 in C.C. ARCO sono assoggettate al vincolo storico e culturale e che pertanto è fatto divieto assoluto di procedere a qualunque tipo di intervento edilizio, anche di ordinaria amministrazione senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza e del Comune di Arco, oltre che della locatrice e proprietaria.

La locatrice si impegna ad applicare all'affittuaria uno sconto del 50% (cinquanta per cento) sulle tariffe di listino relative all'affitto delle sale del palazzo del Casinò e dell'utilizzo della cucina posta al piano interrato. Tali spazi, esclusi dall'oggetto del presente accordo, potranno essere affittati dall'affittuaria per l'effettuazione di singoli eventi, previa prenotazione e ferma la disponibilità nei giorni e nelle ore richiesti.

L'affittuaria dichiara di avere ricevuto:

- le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio di cui fa parte quanto affittato col presente atto;
- l'attestato di prestazione energetica di quanto affittato col presente atto redatto da _____ in data _____, che, previamente approvato dalle Parti e previa dispensa dalla lettura dalle stesse data a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D", perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Al riguardo:

- a) la locatrice attesta che la documentazione energetica è pienamente valida ed efficace, non è scaduta e non risulta decaduta, non avendo eseguito, dalla data del rilascio, interventi di ristrutturazione o di riqualificazione, che hanno modificato la classe energetica di quanto affittato ed avendo rispettato le prescrizioni per le operazioni di controllo ed efficienza energetica degli impianti termici installati;
- b) il notaio rogante informa l'affittuaria che, ai sensi del quinto comma dell'art. 6 della L. 3 agosto 2013, n. 90 la validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica è subordinata al mancato compimento di opere che modificano il

rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai Regolamenti di cui ai D.P.R. 16 aprile 2013, nn. 74 e 75.

L'uso da parte dell'affittuaria resta limitato esclusivamente agli spazi espressamente individuati dalle planimetrie già allegate al presente contratto.

La locatrice dichiara e rappresenta e l'affittuaria prende atto che:

- il presente contratto ha ad oggetto l'affitto del ramo di azienda di pubblico esercizio sopra indicato e che detto ramo di azienda è avviato ed operativo, con totale esclusione della normativa generale e speciale vigente in materia di locazione (L. n. 392/78);
- il ramo di azienda ha ad oggetto il compendio immobiliare e le relative attrezzature, arredi ed impianti indicati sotto la lettera "A" della precedente premessa e che per effetto del presente contratto l'affittuaria non subentra nel godimento di alcun altro bene né in alcun altro rapporto contrattuale (inclusi in particolare rapporti di lavoro), responsabilità, debito e credito afferenti al compendio immobiliare ed al ramo d'azienda ivi esercitato ed alla sua gestione precedente, che rimarranno di esclusiva competenza della locatrice.

Si precisa che possibili ulteriori arredi e altri allestimenti mobili (stoviglie, posateria, accessori, complementi d'arredo, etc.) aggiuntivi, ulteriori e non ricompresi nel suddetto elenco degli arredi e degli impianti o nella disponibilità dall'affittuaria e utilizzati presso il complesso immobiliare resteranno di proprietà e/o comunque di disponibilità esclusiva dell'affittuaria, la quale, al termine per qualsivoglia motivo del presente contratto d'affitto, avrà diritto di asportarli senza alcun onere nei confronti della locatrice. Resta inteso che con riferimento ai predetti ulteriori beni mobili l'affittuaria potrà ottenere la disponibilità degli stessi anche mediante opportuni contratti di leasing o altre legittime forme contrattuali.

Art. 3 - DURATA

Il contratto di affitto ha durata di 6 (sei) anni dalla data di sottoscrizione, salva la proroga di cui appresso.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda, alla scadenza del primo periodo di sei anni, sarà prorogato automaticamente per ulteriori 4 (quattro) anni, salvo il diritto delle parti di intimare disdetta dariceversi almeno dodici mesi prima della detta scadenza contrattuale.

Dopo l'eventuale rinnovo di quattro anni, il contratto sarà irrimediabilmente scaduto automaticamente e non più prorogabile.

All'affittuaria non spetterà alcun diritto di prelazione in ipotesi di vendita dell'immobile facente parte del ramo di azienda concessa in affitto né, al termine dell'affitto, alcun diritto di

prelazione in ipotesi di indizione di una nuova gara.

A disdetta intervenuta o a fine contratto, l'affittuaria adempirà tutti gli obblighi di fine affitto in modo che la società "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" unipersonale possa disporre del ramo di azienda entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione dell'efficacia del contratto.

Art. 4 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFITTUARIA

Art. 4.1. - CANONE

Il canone annuo di affitto, comprensivo dell'uso dell'immobile, delle attrezzature, degli arredi e degli impianti, viene fin d'ora pattuito ed accettato in Euro _____,00 (_____virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge.

Il canone verrà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto, senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice I.S.T.A.T. verificatosi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 (dodici) rate anticipate di pari importo oltre I.V.A. nella misura di legge, da versarsi rispettivamente entro il quinto giorno di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura, ed a mezzo di RID bancario sul conto corrente appositamente indicato dalla locatrice.

Il canone di affitto non comprende i costi relativi alle utenze, ai servizi quali energia elettrica, fonia, conferimento rifiuti, tasse e imposte relative alla gestione, che l'affittuaria dovrà corrispondere direttamente agli enti preposti ovvero ai soggetti erogatori dei servizi.

Per quanto riguarda l'acqua ed il gas metano/energia elettrica per riscaldamento e raffrescamento, i relativi consumi sono forfettariamente quantificati, quanto all'acqua, in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), oltre ad IVA, all'anno, e quanto al riscaldamento/raffrescamento, in Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero), oltre ad IVA, all'anno. I costi annuali dell'acqua e del riscaldamento / raffrescamento saranno fatturati da A.M.S.A. Srl e dovranno essere corrisposti entro il 31 dicembre di ciascun anno.

Tali costi forfettari saranno aggiornati annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di affitto, senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice I.S.T.A.T. verificatosi nell'anno precedente.

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 od in parte, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce l'affittuaria in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 c.c.

Art. 4.2. - RECESSO DELL'AFFITTUARIA

L'affittuaria ha facoltà di recedere liberamente dal contratto di affitto, fatto salvo l'onere di comunicare tale sua intenzione ad A.M.S.A., a mezzo raccomandata a/r ovvero P.E.C., con un preavviso minimo di mesi 9 (nove).

In mancanza, l'affittuaria sarà tenuta a riconoscere ad A.M.S.A. l'indennità sostitutiva del mancato preavviso, nella misura dovuta per legge.

Art. 4.3. - USO DEI LOCALI E CUSTODIA

I locali sono concessi in affitto per essere destinati al solo uso commerciale di bar-caffetteria, pasticceria e pubblico esercizio.

L'affittuaria si impegna a rispettare la destinazione urbanistica dell'immobile affittato, obbligandosi a non mutarla nemmeno in parte o temporaneamente.

L'uso da parte dell'affittuaria resta limitato esclusivamente agli spazi espressamente individuati dalle planimetrie allegate al presente contratto.

E' fatto assoluto divieto all'affittuaria di adibire i locali ad uso diverso da quello pattuito, anche solo in parte, o di mutare anche solo temporaneamente le distribuzioni planimetriche concordate con la locatrice ovvero le modalità di svolgimento dell'attività, a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Per quanto riguarda l'uso dei locali e delle attrezzature l'affittuaria si impegna a rispettare tutte le previsioni stabilite al riguardo dal Capitolato speciale d'oneri, in particolare quanto previsto dall'art. 2 del suddetto Capitolato per quel che riguarda gli obblighi collaborativi e gli oneri posti a carico dell'aggiudicatario al fine di consentire a A.M.S.A. l'organizzazione e la gestione dei propri eventi e manifestazioni nelle adiacenti sale del Palazzo del Casinò.

Le Parti si danno atto che l'inosservanza e/o la violazione di tali disposizioni, poste nell'interesse di A.M.S.A., comporta la risoluzione di diritto di questo contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c., con le forme e le modalità previste nel successivo articolo 6.2.

L'affittuaria è costituita custode del ramo di azienda e lo dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia; è, pertanto, responsabile, sia verso la locatrice che verso i terzi, di ogni abuso o danno cagionato a causa della trascuratezza nell'uso del ramo di azienda affittato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, gas, etc., nonché responsabile per i danni subiti da terzi all'interno dei locali facenti parte del ramo di azienda concesso in affitto.

Essa, pertanto, esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivanti da fatto doloso e colposo dei dipendenti o di terze persone.

Art. 4.4. - GESTIONE

L'affittuaria si impegna a mantenere in efficienza l'organizzazione commerciale ed amministrativa del ramo di azienda affittato, a garantire un corretto servizio alla clientela, ad usarlo con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirlo alla scadenza del contratto nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averlo ricevuto dalla locatrice.

L'affittuaria sarà tenuta ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le norme di igiene.

L'affittuaria si impegna, nell'esercizio della propria attività, all'osservanza scrupolosa delle norme igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative e regolamenti vigenti (quali I.N.P.S. I.N.A.I.L., S.I.A.E., T.U.L.P.S., H.C.C.P. e così via) e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.

In particolare, l'affittuaria non potrà svolgere attività che siano in contrasto con le disposizioni d'ordine pubblico o con il buon costume o attività che possano essere di pregiudizio al decoro dei locali e della città, e ciò a pena di risoluzione di diritto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

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

Detti intrattenimenti musicali, in ragione dell'ubicazione dei locali oggetto di affitto nei pressi del centro storico di Arco, non si potranno protrarre oltre gli orari stabiliti dal vigente Regolamento comunale.

In considerazione dell'ubicazione dei locali oggetto di affitto all'interno del palazzo del Casinò, l'affittuaria si impegna, a partire dalla sottoscrizione del contratto, a mantenere i locali stessi e il relativo ramo di azienda sempre in esercizio nel corso di tutte le manifestazioni e degli eventi che si terranno, durante ciascun anno, all'interno delle sale del predetto palazzo del Casinò, nel rispetto delle previsioni e delle condizioni stabilite al riguardo dal Capitolato speciale d'oneri.

L'affittuaria assume l'obbligo di gestire direttamente il ramo di azienda, senza mutarne l'attività, e di non cederne ad altri la conduzione per nessun motivo, in modo da evitare la violazione delle regole adottate in fase di selezione del contraente

E' altresì assolutamente vietato il subaffitto o il comodato, sia totale che parziale, dei locali facenti parte del ramo di azienda affittato, così come la cessione, anche parziale, del contratto.

L'affittuaria dovrà assumere soltanto personale provvisto di adeguata qualificazione professionale e regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal C.C.N.L., in possesso delle necessarie autorizzazioni sanitarie. L'eventuale inosservanza degli obblighi contributivi ai fini previdenziali ed

assistenziali da parte dell'affittuaria potrà comportare la risoluzione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

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

Art. 4.5. - SPESE

L'affittuaria si assume a proprio esclusivo carico le spese inerenti e conseguenti la gestione del ramo di azienda maturate nel periodo di affitto, ancorché poste in esazione posteriormente a tale periodo e di utenza (riscaldamento, luce, acqua, tassa rifiuti solidi, tassa depurazione acqua, tassa insegna, tassa sulle concessioni regionali e governative e quanto altro qui non previsto), così come le spese per il pagamento dei premi relativi alle polizze assicurative da stipulare in forza del presente contratto.

Qualora tutte le predette spese, comunque relative al periodo di durata del presente contratto, venissero sostenute dalla locatrice, verranno immediatamente rimborsate alla stessa dall'affittuaria, previa semplice presentazione della relativa nota spese.

Art. 4.6. - IMPOSTE E TASSE

Le imposte e tasse ed ogni altro debito od onere di qualsiasi natura o specie relativo alla gestione del ramo di azienda durante il periodo di affitto saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria, anche se posti in esazione posteriormente alla scadenza del contratto.

Art. 4.7. - MIGLIORAMENTI, INNOVAZIONI ED ALTRE INDENNITA'

Salvo quanto previsto nel precedente articolo due, l'affittuaria resta autorizzata ad eseguire all'interno dei locali, a propria cura e spese, con i titoli rilasciati dall'Amministrazione comunale per quanto di competenza, le opere di finitura ed adattamento che riterrà utili e necessarie per arredare ed attrezzare i locali, onde assicurare il corretto svolgimento dell'attività di bar-caffetteria, pasticceria e pubblico esercizio, senza che ciò possa peraltro costituire titolo per la richiesta di eventuali indennizzi o risarcimenti di sorta.

Resta convenuto che alla cessazione dell'affitto la locatrice potrà ritenere le opere e/o gli impianti realizzati ad esclusiva cura e spese dell'affittuaria, senza dovere corrispondere alcunché all'affittuaria a titolo di danno e/o indennizzo ovvero pretendere la rimessa in pristino dei locali.

Al termine dell'affitto l'affittuaria non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale o altre indennità di qualsiasi natura o genere.

Art. 4.8. - MANUTENZIONE E RIPARAZIONI NECESSARIE

Salvo quanto previsto nei precedenti articoli 2 e 4.4., l'affittuaria dovrà effettuare le normali manutenzioni e le riparazioni necessarie, per potere continuare ad usare i beni mobili ed immobili costituenti il ramo di azienda, nonché tutto

quanto necessari per il mantenimento dell'iniziale efficienza di tutti i cespiti.

L'affittuaria assume l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali, degli impianti e delle attrezzature oggetto del presente contratto, con onere di provvedere alla loro verifica e anche alla messa a norma delle attrezzature.

Eventuali lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante l'affitto e comunque sempre preventivamente autorizzati per iscritto dalla locatrice, andranno a beneficio della stessa senza che l'affittuaria possa accampare diritti, pretese o indennizzi di alcun genere, fermo restando quanto previsto al precedente articolo due con riferimento alla conservazione del diritto di proprietà e/o del diritto di disponibilità esclusiva dell'affittuaria sugli arredi e sui beni mobili non ricompresi tra gli arredi e gli impianti oggetto del presente, per i quali, al termine per qualsivoglia motivo del presente contratto d'affitto, l'affittuaria avrà diritto di asportare gli stessi senza alcun onere nei confronti della locatrice.

Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico dell'affittuaria tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, come quelle da eseguirsi ad impianti di acqua, gas, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi ed alla pavimentazione, cui dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi all'affittuaria in caso d'inadempienza di quest'ultima, con diritto della locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, a mezzo Raccomandata A.R..

Le riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario restano a carico della locatrice.

Qualora nel corso del rapporto di affitto fosse necessario procedere a riparazioni urgenti, non differibili al termine dell'affitto, le stesse dovranno essere eseguite dalla locatrice in modo ed in tempi tali da cagionare il minor incomodo all'affittuaria, escluso sin d'ora, in ogni caso, il diritto di quest'ultima a pretendere risarcimenti, indennizzi o riduzioni del canone per il mancato godimento dell'immobile.

L'affittuaria dovrà provvedere, comunque, alla manutenzione ordinaria degli impianti per tutta la vigenza del contratto e ad ogni ulteriore intervento di adeguamento funzionale all'attività da svolgersi, anche in relazione ad obblighi di legge imposti da disposizioni entrate in vigore successivamente alla stipula del contratto.

L'affittuaria dovrà altresì assicurare la pulizia, la manutenzione ed in via generale l'esecuzione a propria cura e spese di tutte le opere da effettuare all'interno degli spazi a lei riservati.

L'affittuaria si impegna alla quotidiana pulizia, se occorre

anche più volte al giorno, a seconda dell'affluenza delle persone e degli eventi e/o manifestazioni in essere, tanto del bagno posto al piano terra dell'immobile "Palazzo del Casinò" (rientrante fra i locali oggetto del presente contratto), quanto dei bagni posti nel piano interrato (non rientranti fra i locali oggetto del presente contratto).

Art. 4.9. - ISPEZIONI DELLA LOCATRICE E VERIFICHE SULLA GESTIONE

La locatrice potrà in ogni momento:

- salvo preavviso da comunicare almeno 10 (dieci) giorni prima, ispezionare o far ispezionare da terzi i locali concessi in locazione, per ogni verifica in merito al rispetto degli impegni assunti dall'affittuaria;
- effettuare verifiche sull'osservanza delle disposizioni dettate in materia di gestione.

Art. 4.10. - RICONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA

Alla scadenza del contratto ovvero in ogni sua ipotesi di risoluzione anticipata, l'affittuaria sarà tenuta all'immediata riconsegna del ramo d'azienda.

A tal fine sarà redatto e sottoscritto apposito verbale, con verifica della consistenza d'inventario presente alla data della riconsegna. Eventuali mancanze saranno regolate sulla base del valore corrente e di mercato dei singoli cespiti facenti parte del compendio aziendale. Le attrezzature e l'arredamento acquisiti dall'affittuaria in corso di contratto dovranno essere prontamente ritirati da quest'ultima, diversamente rimarranno acquisiti gratuitamente all'azienda da parte della locatrice.

Non trovando applicazione l'art. 2560 c.c. all'affitto di azienda, eventuali esposizioni debitorie verso terzi maturate dall'affittuaria non comporteranno alcuna responsabilità a carico di A.M.S.A., così come eventuali rapporti di credito verso terzi continueranno ad essere a beneficio esclusivo dell'affittuaria. Parimenti A.M.S.A. non subentrerà in alcun rapporto contrattuale costituito con soggetti terzi dall'affittuaria e non esaurito alla data di scadenza del contratto di affitto, escludendo le parti l'applicazione dell'art. 2558 c.c.

L'affittuaria, alla data di scadenza del termine di durata naturale del contratto ovvero in caso di sua anticipata risoluzione, si impegna a sciogliere tutti i rapporti di lavoro in corso nonché ad estinguere ogni debito retributivo e contributivo già maturato e relativo a personale dipendente ovvero a collaboratori assunti in costanza di affitto.

In caso di accertata inadempienza a siffatti obblighi, A.M.S.A. avrà diritto alla rifusione di tutte le somme eventualmente pagate in qualità di debitrice solidale ex art. 2112 c.c. nonché al risarcimento di tutti i conseguenti danni.

Al fine di procedere con il recupero delle somme versate, A.M.S.A. potrà procedere con l'escussione della garanzia fideiussoria prevista al successivo art.6.4.

Il ramo d'azienda dovrà essere restituito senza scorte di magazzino, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Art. 5 - OBBLIGHI A CARICO DELLA LOCATRICE

Art. 5.1. - DETENZIONE

L'affittuaria consegue oggi stesso la detenzione del ramo di azienda senza scorte di merci e/o materiali diversi.

I locali dovranno essere aperti al pubblico entro e non oltre il giorno _____, salvo oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla locatrice.

La locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento del ramo di azienda affittato.

La locatrice non si assume alcun obbligo di custodia nei riguardi di ciò che l'affittuaria riterrà di esporre, conservare o comunque detenere nei locali oggetto del contratto.

Art. 5.2. - VOLTURA DELLE AUTORIZZAZIONI ED INSEGNA

La locatrice, titolare esclusiva delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'impresa, ritenendo le stesse parte integrante del ramo di azienda affittato, rinuncerà in via temporanea alle medesime per consentirne l'intestazione a nome ed a favore dell'affittuaria; quest'ultima, di converso, si impegna, alla scadenza del contratto di affitto, alla reintestazione di dette autorizzazioni alla locatrice, obbligandosi in ogni caso ed ove ne fosse richiesta, alla firma di tutti gli atti che si rendessero necessari per tale scopo.

Le Parti convengono che l'efficacia del contratto di affitto del ramo di azienda è condizionato risolutivamente alla mancata intestazione delle predette autorizzazioni amministrative in capo all'affittuaria per cause non dipendenti dalla stessa.

La voltura e/o il rilascio delle concessioni, dei nulla osta, delle licenze e delle autorizzazioni amministrative o di pubblica sicurezza necessarie per l'esercizio dell'attività di bar-caffetteria, pasticceria e pubblico esercizio ed in particolare delle autorizzazioni sanitarie dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'affittuaria, senza che l'affitto costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

A tal fine l'affittuaria non potrà avanzare pretese nei confronti della locatrice a qualsiasi titolo per eventuali interventi di sostituzione, manutenzione, adeguamento tecnico, igienico e sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'utilizzo convenuto in contratto.

In relazione a ciò l'affittuaria manleva sin d'ora la locatrice da ogni responsabilità per il mancato rilascio di licenze e/o autorizzazioni di qualunque genere.

Tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione di lavori interni, allestimenti del ramo di azienda, eventuali interventi o lavori di adeguamento da eseguirsi sull'immobile per l'ottenimento delle autorizzazioni saranno a totale carico dell'affittuaria.

Art. 5.3. - GARANZIE

La locatrice garantisce altresì all'affittuaria che il ramo di azienda/compendio immobiliare affittato possiede tutti i requisiti richiesti dalle norme in tema di sicurezza sul lavoro, igiene e prevenzione incendi e si obbliga a manlevare la stessa da qualsiasi onere economico che dovesse sorgere successivamente alla stipula del presente contratto per inadempienze da attribuire ad essa locatrice nel periodo della sua gestione.

La locatrice dichiara di non avere in essere alcun rapporto di lavoro subordinato.

Art. 5.4. - EFFICIENZA BENI AZIENDALI

Le Parti, in deroga a quanto previsto dall'art. 2561 c.c., secondo comma, richiamato dall'art. 2562 c.c., convengono che il logorio dei beni oggetto dell'affitto ed il conseguente obbligo di conservazione della loro efficienza (straordinaria manutenzione) siano a carico della locatrice, in quanto di ciò è tenuto conto nella determinazione del canone di affitto.

Conseguentemente le quote di ammortamento dei beni oggetto dell'affitto costituiranno componenti negative del reddito di esercizio della locatrice.

Art. 6 - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 6.1. - RAPPORTI CONTRATTUALI, CREDITI, PASSIVITA' ED ONERI

I crediti e i debiti del ramo di azienda, sorti o comunque la cui origine sia da individuare nel periodo precedente alla stipula del presente contratto, rimangono rispettivamente a vantaggio ed a carico della locatrice.

Art. 6.2. - INSCINDIBILITA' DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E RIEPILOGO DELLE PRINCIPALI CAUSE DI RISOLUZIONE

Il contratto d'affitto 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 dell'affittuaria darà facoltà alla locatrice di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

In particolare, il contratto d'affitto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., al verificarsi anche di una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuaria delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- omesso pagamento di due rate, anche non consecutive, del canone di affitto ovvero mancato rimborso, entro il termine stabilito dal presente contratto, delle somme previste forfettariamente a titolo di spese per acqua e riscaldamento/raffrescamento;
- subaffitto abusivo o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;

- mancato rispetto anche di uno solo degli impegni relativi alla gestione stabiliti dall'art.4.4. del presente contratto;
- mancato rispetto ripetuto per cinque volte, anche non consecutive, dell'orario massimo di svolgimento dell'attività di intrattenimento musicale previsto nel precedente articolo 4.4.;
- sospensione, da parte dell'affittuaria, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni;
- omessa osservanza delle disposizioni stabilite all'art.2 del Capitolato speciale d'oneri in materia di obblighi collaborativi posti a carico dell'affittuaria nell'uso dei locali;
- mancato rilascio, rinnovo o integrazione della fideiussione prevista nel successivo articolo 6.4.;
- mancato pagamento dei premi relativi alle polizze assicurative previste al successivo art.6.5.

Inoltre si verificherà la risoluzione di diritto del presente contratto qualora la locatrice dovesse incorrere, per sua colpa, in qualche sanzione di autorità competenti per infrazioni che possano pregiudicare il buon nome dell'esercizio.

Resta tuttavia inteso che la risoluzione di diritto del contratto nei casi sopra elencati, nonché per quelli indicati nelle altre clausole qui previste, è subordinata al previo invio da parte della locatrice all'affittuaria di una comunicazione scritta che diffidi l'affittuaria a rimediare entro un termine di almeno quindici giorni alla violazione che dovrà essere ivi indicata ed al mancato rimedio nel termine indicato.

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, la locatrice potrà esigere la restituzione immediata del ramo di azienda, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In tale caso il ramo di azienda dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.

La locatrice, in ogni caso di risoluzione anticipata del rapporto di affitto con l'affittuaria, potrà optare a suo insindacabile giudizio per l'aggiudicazione al secondo miglior offerente in graduatoria ovvero per l'indizione di una nuova gara.

Art. 6.3. - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto e licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, l'affittuaria elegge domicilio nei locali del ramo di azienda.

Art. 6.4. - FIDEIUSSIONE

A garanzia del corretto e del tempestivo pagamento del canone, delle spese e degli oneri posti a carico dell'affittuaria nonché del rispetto di ogni altro impegno assunto in base al presente contratto, l'affittuaria dovrà consegnare alla locatrice, entro 30 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto,

una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito per l'importo pari ad un'annualità del canone proposto in sede di offerta economica, oltre I.v.a., e quindi per l'importo di Euro _____,00 (_____ virgola zero zero).

La fideiussione dovrà essere del tipo "a prima richiesta", escutibile sulla base della semplice dichiarazione da parte del creditore e con rinuncia preventiva alla possibilità di opporre eccezioni da parte del fideiussore. Detta fideiussione dovrà prevedere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'osservanza del termine di cui all'art. 1957 cod. civ.

La citata fideiussione dovrà garantire, in via generale, tutto quanto dovuto dall'affittuaria alla locatrice per canone, interessi anche moratori ed ogni accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario e per ogni onere tributario e comunque per ogni altra spesa o somma dovuta in forza del contratto di affitto.

Detta fideiussione avrà efficacia fino a 120 (centoventi) giorni dopo la riconsegna del ramo di azienda alla locatrice.

In caso di rinnovo tacito della durata del presente contratto, ai sensi del precedente art.3, l'affittuaria avrà l'obbligo di consegnare alla locatrice, almeno sei mesi prima della sua scadenza, una nuova garanzia fideiussoria, che preveda le medesime condizioni e che sia pari all'importo del canone annuale corrisposto dall'affittuaria a decorrere dal sesto anno di affittanza e che preveda l'adeguamento del termine di escussione con la nuova scadenza contrattuale, e ciò a pena di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La fideiussione, salvo il caso di legittima sua escussione, dovrà essere restituita in originale all'affittuaria dopo 90 (novanta) giorni dal rilascio del ramo di azienda per effetto di cessazione del contratto di affitto.

Art. 6.5. - POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria si impegna a stipulare, con Primaria Compagnia assicuratrice, la polizza assicurativa R.C. nonché l'assicurazione contro i rischi di incendio e danno, vincolata a favore della locatrice.

La polizza prevede l'espressa rinuncia di rivalsa nei confronti della locatrice ex art. 1916 c.c., nell'ipotesi in cui ciò dovesse comportare un danno all'affittuaria.

L'affittuaria resta tenuta ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, con particolare riguardo ai danni:

a) derivanti da incendio ed esplosione per dolo e/o colpa grave, da acqua condotta, da ricerca e ripristino del danno provocato dall'acqua condotta, da rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza a primo rischio assoluto per un valore pari ad

Euro 1.000.000= (un milione virgola zero zero);

b) all'arredamento, agli impianti e alle attrezzature dovuti alle cause indicate sotto la precedente lettera a) o a qualsiasi altra causa con polizza a primo rischio assoluto per un valore pari ad Euro 100.000= (centomila euro virgola zero zero);

c) inerenti la responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'immobile predetto, per un valore pari ad Euro 500.000= (cinquecentomila Euro virgola zero zero) per ogni persona danneggiata e per danni a cose di terzi.

L'affittuaria dovrà inoltre stipulare, con primaria Compagnia assicuratrice, l'assicurazione contro il rischio di furto degli impianti, dell'arredo e delle attrezzature fino all'importo che sarà determinato di comune accordo dalle parti e vincolarla a favore della locatrice.

L'affittuaria dovrà produrre annualmente l'originale delle polizze di assicurazione e del relativo pagamento da eseguirsi in un'unica rata annuale, a pena di risoluzione contrattuale per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 6.6. - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Ogni modifica al presente accordo non potrà essere efficace se non apportata in forma scritta tra le Parti.

Art. 6.7. - REGIME FISCALE

Essendo il canone soggetto ad imposta sul valore aggiunto si chiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del punto b) dell'art. 1, parte seconda, della Tariffa allegata al T.U. dell'imponibile di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

Il presente atto sconterà altresì l'imposta di registro all'1% (uno per cento), che per il primo anno ammonta ad Euro _____,00 (_____ virgola zero zero).

Le Parti richiedono di pagare l'imposta di registro, per il momento, limitatamente al primo anno di locazione. Il pagamento delle ulteriori imposte di registro sarà ad esclusivo carico dell'affittuaria.

Art. 6.8. - SPESE

Le spese del presente atto, le altre accessorie e le imposte dovute sono a carico dell'affittuaria.

Art. 6.9. - RINVIO

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle disposizioni in materia di affitto di azienda.

Art. 6.10. - APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del c.c. si intendono specificatamente approvati i seguenti articoli: 3 (durata), 4.1. (canone), 4.4. (gestione), 4.7. (esclusione indennità avviamento), 5.4. (ammortamento cespiti aziendali), 6.2. (inscindibilità delle clausole contrattuali e delle principali cause di risoluzione per inadempimento), 6.3. (elezione di domicilio), 6.4. (fideiussione), 6.5. (polizze assicurative) e 6.8. (Spese).

ATTO PUBBLICO

scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia
su sedici pagine (compresa la presente) di n. ____ fogli e da me
letto alle Parti, che lo approvano.

Sottoscritto alle ore _____.