

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 _____, 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), Via Legionari Cecoslovacchi, 12, all'interno del "Campeggio Arco", con l'insegna "Market Arco", avente ad oggetto il commercio al dettaglio - settore misto, in virtù dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio al dettaglio n. 721

rilasciata dal Comune di Arco (provincia di Trento) in data 22 ottobre 1997.

B

Il bando per l'affidamento in regime di affittanza commerciale di market all'insegna "Market Arco" all'interno del "Campeggio Arco" è stato pubblicato in data 24 febbraio 2025 sub Prot. 245/2025 sul sito della società "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" unipersonale e in data _____ sul sito del Comune di Arco e in data _____ sul quotidiano _____.

C

La società _____, come sopra identificata, ha partecipato al confronto concorrenziale, avente ad oggetto l'affidamento in regime di affittanza del ramo di azienda commerciale, meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa, presentando in data _____ sub protocollo _____ un'offerta economica per il canone annuale del ramo di azienda commerciale, meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa, pari ad Euro _____ (_____) oltre I.V.A. nella misura di legge.

D

In data _____, con verbale del Consiglio di Amministrazione, la società "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" unipersonale, come sopra rappresentata, ha dichiarato la società _____ aggiudicataria del confronto concorrenziale per l'affidamento in regime di affitto del ramo di azienda commerciale, meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa.

E

Il presente contratto viene assunto sulla base di quanto espressamente stabilito nel 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 si conviene e si stipula 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 commerciale, avente ad oggetto il commercio al dettaglio - settore misto e somministrazione nel Market, meglio descritto sotto la lettera "A" della premessa.

Art. 2 - PRECISAZIONI E PATTI

Fermo restando quanto contemplato nei successivi articoli, le Parti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo di azienda concessa in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

L'affitto comprende l'uso dei locali, degli arredi, delle

attrezzature e di tutti gli altri beni che formano le normali dotazioni del ramo di azienda, risultanti dall'inventario, che, previamente approvato dalle Parti e previa dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", perchè ne formi parte integrante e sostanziale, nonchè la disponibilità dei locali, nei quali viene esercitata l'attività d'impresa, riportati nel C.F. del Comune di Arco del Comune di Arco al foglio 14, infra la maggiore consistenza del subalterno 5 della particella edificiale 1540, Via Legionari Cecoslovacchi, 12 Cat. D/8, che risulta meglio identificato nella planimetria che, previamente approvata dalle Parti e previa dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio, viene allegata al presente atto sotto la lettera "B", perchè ne formi parte integrante e sostanziale.

Essendo il market posizionato all'interno del campeggio l'accesso dei veicoli sarà limitato al solo carico e scarico, verrà messo a disposizione dell'affittuaria un posto auto esterno al campeggio, che sarà identificato e che potrà subire variazioni dipendenti dalle esigenze dell'affittuario.

E' fatto divieto assoluto lo stoccaggio di merci varie al di fuori degli spazi assegnati.

Gli immobili, le strutture, gli arredi e le attrezzature sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: relativamente ad essi le Parti redigeranno verbale di consistenza e consegna dei beni mobili ed immobili.

L'affittuaria:

- non potrà effettuare alcuna modifica ai locali se non preventivamente autorizzata per iscritto dalla società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale;

- dovrà mantenere i locali, il mobilio e tutte le attrezzature/arredi in uno stato di decoro e di perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente alle norme attualmente in vigore ed a quelle che potranno essere emanate in seguito dalle autorità competenti in materia di igiene e sanità.

La società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale, come sopra rappresentata, non si assume alcuna responsabilità circa l'esattezza delle misure, delle quantità e di altri dati tecnici forniti rispetto alla situazione reale.

La società _____ non potrà quindi eccepire e/o vantare alcunché nei confronti della società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità con la situazione reale.

Inoltre la società _____, come sopra rappresentata, dichiara di assumersi tutti gli obblighi e gli oneri, nessuno escluso, derivanti dalla gestione del Market, secondo le regole dell'arte, dell'ordinaria diligenza professionale e nel rispetto di tutte le prescrizioni normative vigenti inerenti all'attività

svolta, tra cui, in particolare, gli adempimenti di autocontrollo alimentare regolati dal sistema H.A.C.C.P..

La società _____, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuto:

- le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dei locali in cui viene esercitata l'attività d'impresa;

- l'attestato di prestazione energetica di tali locali redatto dall'Ing Luca Giacomoni in data 30 marzo 2023, che, previamente approvato dalle Parti e previa dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", perchè ne formi parte integrante e sostanziale.

Al riguardo:

a) la società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale, come sopra rappresentata, 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) io Notaio rogante informo 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.

Art. 3 - CANONE

Il canone annuo per l'affitto del ramo di azienda corrente in Arco (provincia di Trento), Località Prabi, all'interno del "Campeggio Arco", con l'insegna "Market Arco" viene fissato in Euro _____ (_____ virgola _____) oltre I.V.A. nella misura di legge.

L'importo complessivo annuo sarà corrisposto dall'affittuaria in numero 2 (due) rate di pari importo in scadenza entro e non oltre il 30 giugno di ogni anno la prima rata ed entro e non oltre il 30 settembre di ogni anno la seconda, mediante bonifico bancario a favore della società locatrice.

Il canone di affitto sarà aggiornato nella misura del 100% (cento per cento) della variazione I.S.T.A.T. di anno in anno. L'aggiornamento decorrerà automaticamente, senza necessità di comunicazione scritta, fatto salvo il caso di indice negativo, in presenza del quale l'aggiornamento non verrà applicato.

Il ritardo nel pagamento anche di una sola rata del canone di affitto darà diritto alla concedente di risolvere il presente

contratto.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone dà diritto alla concedente, senza necessità di messa in mora, di esigere gli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'affittuaria in mora anche di una sola rata di affitto e/o di somme per oneri accessori non potrà far valere alcuna eccezione in relazione agli obblighi contrattuali con la concedente.

I locali sono provvisti di autonomo contatore per il consumo di energia elettrica che dovrà essere volturato a nome dell'affittuario entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Rimarranno a carico dell'affittuaria, in aggiunta ai canoni di affitto del ramo di azienda, le spese per le utenze elettriche (il cui contatore sarà intestato direttamente all'affittuario) e per il consumo di acqua che verrà addebitato nella misura forfettaria annuale di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge che sarà addebitato in due rate di pari importo contestualmente alla fatturazione del canone.

Art. 4 - DURATA

Il contratto di affitto del ramo di azienda corrente in Arco (provincia di Trento), Località Prabi - all'interno del "Campeggio Arco", ha inizio dal giorno _____ e avrà durata di anni 3, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori anni 3 (tre + tre) intendendosi per "anni" indicativamente il periodo da fine marzo a inizio novembre salvo variazioni disposte da A.M.S.A.

Al termine dei primi tre anni, ed in mancanza di disdetta scritta proveniente da una delle parti a mezzo racc. a/r ovvero Pec entro il 30/09/27, il contratto di affitto di ramo d'azienda si rinnoverà a termine fisso per ulteriori anni 3 (tre).

Spirato quest'ultimo termine, al 30/11/2030 il contratto di affitto cesserà definitivamente ed automaticamente di produrre i propri effetti senza bisogno di disdetta alcuna.

L'affittuaria ha facoltà di recedere liberamente dal contratto di affitto al termine di ciascun anno, fatto salvo l'onere di comunicare tale sua intenzione ad A.M.S.A. entro il 30/09 dell'anno medesimo. In mancanza, l'affittuaria sarà tenuta a riconoscere ad A.M.S.A. l'indennità sostitutiva del mancato preavviso, nella misura dovuta per legge.

In caso di cessazione dell'attività durante il periodo di apertura del campeggio, la penale applicata sarà pari al canone annuale offerto.

Art. 5 - VOLTURA DELLE LICENZE

La società "**AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l.**" unipersonale in sigla "**A.M.S.A. s.r.l.**" unipersonale rinuncerà in via temporanea alle licenze, per l'esercizio dell'attività meglio descritta sotto la lettera "A" della premessa, in favore dell'affittuaria, che provvederà a sue spese alle necessarie

formalità per l'intestazione a suo nome, obbligandosi altresì, alla cessazione del contratto di affitto, alla restituzione e reintestazione alla locatrice delle licenze che formano parte integrante del compendio affittato. L'affittuaria si impegna altresì a non chiedere e/o apportare modifiche alle licenze temporaneamente volturate a suo nome né potrà chiedere il trasferimento dell'esercizio né la voltura a terzi né potrà rinunciare alle stesse.

Art. 6 - GESTIONE

Resta vietata la cessione del contratto, così come la concessione a terzi, in tutto ovvero in parte ed a qualunque titolo, del ramo di azienda, salvo le ipotesi di modificazione soggettiva del contratto stabilite dall'art. 120 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 36/2023.

L'affittuaria, atteso il peculiare carattere del ramo di azienda ed il suo inserimento all'interno della struttura turistica denominata "Campeggio Arco", si impegna:

- ad osservare, nel periodo di apertura del campeggio, orari minimi di apertura non inferiori alle otto ore giornaliere e l'esercizio commerciale dovrà comunque rispettare, quale orario di chiusura limite, quello delle ore 23:00. L'esercizio commerciale dovrà essere aperto al pubblico esclusivamente nel periodo di apertura del campeggio;
- a mantenere invariata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e l'attuale tipologia di attività esercitata di market per il commercio al dettaglio – settore misto, pena la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'affittuaria;
- altresì a gestire il ramo di azienda senza modificarne l'attuale destinazione, pena il risarcimento dei danni. Eventuali inclusioni di nuovi articoli, come pure le loro esclusioni, potranno essere concordate fra le Parti in forma scritta;
- è tenuta ad incentivare la vendita di prodotti locali, ad una corretta gestione dei rifiuti, ad un monitoraggio completo di tutti i consumi, alla puntuale applicazione della normativa di legge relativa all'H.A.C.C.P. ed ai controlli sulla taratura di tutte le bilance.

Art. 7 - CUSTODIA

L'affittuaria si impegna:

- nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione commerciale ed amministrativa del ramo di azienda affittato, mantenendo i locali illuminati e puliti e a garantire un corretto servizio alla clientela;
- a mantenere i locali, il mobilio e tutte le attrezzature/arredi in uno stato di decoro e di perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente alle norme attualmente in vigore ed a quelle che potranno essere emanate in seguito dalle autorità competenti in materia di igiene e sanità;
- a mantenere in ordine gli spazi antistanti il locale e garantire la pulizia dei tavoli ivi disposti a disposizione degli ospiti del campeggio.

- ad usare gli enti affittati con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirli alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dalla locatrice.

L'affittuaria non potrà effettuare alcuna modifica ai locali se non preventivamente autorizzata per iscritto dalla società **"AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO s.r.l."** unipersonale in sigla **"A.M.S.A. s.r.l."** unipersonale.

Art. 8 - GARANZIE

La concedente garantisce il pieno e pacifico godimento del ramo di azienda affittato. In particolare si impegna a manlevare l'affittuaria da ogni responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi al ramo di azienda affittato, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto medesimo.

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

La locatrice, tenuta alle garanzie di legge in ordine all'oggetto del presente affitto, dichiara che tutti gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

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 (trenta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria escutibile a semplice richiesta scritta del beneficiario e con rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di Euro _____ (_____), rilasciata da primario istituto di credito per l'importo pari ad un'annualità del canone proposto in sede di offerta economica (comprensivo di IVA), nei termini e alle condizioni meglio previste nello schema di contratto.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale.

Art. 9 - RICONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA

Al termine del contratto di affitto, il market dovrà essere riconsegnato nelle condizioni iniziali e sgombrato di rimanenze di merce. Alla scadenza del contratto l'affittuaria non avrà alcuna pretesa nei confronti della locatrice, affinché questa sia tenuta a rilevare eventuali rimanenze di merci a deposito o attrezzature di qualsiasi specie. Pertanto la locatrice sarà assolutamente libera nel determinarsi se rilevare o meno attrezzature, con l'eventuale pagamento all'affittuaria di un corrispettivo da stabilire.

La ritardata restituzione del ramo di azienda al termine dell'affitto darà diritto alla locatrice di esigere il pagamento a titolo di penale, per ogni giorno ritardo, oltre al pagamento del canone, di una somma pari all'affitto giornaliero, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

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 assunto in costanza di affitto.

A salvaguardia del proprio diritto alla ripetizione di quanto versato a terzi, A.M.S.A. sarà altresì autorizzata ad escutere la fideiussione bancaria, a copertura di eventuali somme dovute a terzi per le ragioni sopra evidenziate.

Al termine dell'affitto, l'affittuaria ha altresì l'obbligo di riconsegnare le attrezzature e gli arredi nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento d'uso, in deroga al disposto di cui all'art. 2561 c.c. ed in applicazione del secondo comma dell'art. 14, comma secondo, del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42.

Art. 10 - MANUTENZIONI E RIPARAZIONI ORDINARIE

Sono a carico dell'affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

Art. 11 - EFFICIENZA DEI BENI AZIENDALI

L'affittuaria riconosce che le attrezzature e gli arredi consegnati sono in buono stato di manutenzione, esenti da vizi palesi ed adatti all'uso cui sono destinati, impegnandosi altresì a riconsegnarli nel medesimo stato al termine dell'affitto fatto salvo il normale deperimento d'uso, in deroga al disposto di cui all'art. 2561 c.c..

Viene altresì fatto divieto, salvo preventivo consenso scritto da parte della locatrice, di asportare dai locali aziendali, anche temporaneamente, arredi e/o attrezzature; mentre eventuali migliorie e/o modifiche agli immobili, agli impianti ed alle attrezzature non potranno essere effettuate se non previo consenso scritto da parte della locatrice e, in ogni caso, resteranno di proprietà della stessa senza possibilità alcuna da parte dell'affittuaria di pretendere rifusione o indennizzo per le migliorie.

Art. 12 - TRASFORMAZIONI E MODIFICHE

E' fatto esplicito divieto all'affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza il consenso scritto del proprietario.

In ogni caso, al termine dell'affitto, la concedente avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuaria, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

Art. 13 - ASSICURAZIONE

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. 14 - PERSONALE DIPENDENTE

Qualora l'affittuaria dovesse impiegare personale dipendente, dovrà assumerlo ed iscriverlo nei propri registri, in regola con gli obblighi previdenziali ed assicurativi di legge.

Art.15 - 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. 16 - AMMORTAMENTO BENI MOBILI ED IMMOBILI

Ai sensi del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 le quote di ammortamento dei beni mobili ed immobili di proprietà della locatrice costituenti il ramo di azienda affittato saranno deducibili dal reddito d'impresa della locatrice, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del corrispettivo.

Art. 17 - ISPEZIONE DEI LOCALI

La locatrice, in ordine alla necessità di accertare lo stato del ramo di azienda e delle attrezzature ed arredi, potrà

effettuare sopralluoghi presso il ramo di azienda affittato a mezzo di proprio personale o di tecnici incaricati.

Art. 18 - DISCIPLINA APPLICABILE

Le Parti riconoscono altresì, che il presente contratto ha ad oggetto l'affitto del ramo di azienda commerciale sopra indicato e che detto ramo di azienda commerciale è avviato ed operativo, con totale esclusione delle norme previste in materia di locazione dal Codice Civile e dalle Leggi speciali in materia di locazione (L. 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche).

In particolare, al termine dell'affitto l'affittuaria non avrà diritto ad alcuna indennità in relazione ad un eventuale incremento dell'avviamento commerciale e comunque rinuncia espressamente a qualsiasi pretesa a tale riguardo.

Art. 19 - REGIME TRIBUTARIO

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. e scontrerà altresì l'imposta di registro all'1% (uno per cento), che le Parti intendono corrispondere in questa sede solo per il primo anno per l'importo di Euro _____ (_____).

Art. 20 - SPESE ATTO

Le spese inerenti al presente atto, le altre accessorie e le imposte dovute, comprese le spese di registrazione e per le eventuali proroghe, sono a carico dell'affittuaria.

Art. 21 - RINVIO

Per quanto non espressamente richiamato nel presente foglio patti e prescrizioni si rinvia alle disposizioni di legge provinciali e nazionali in materia, alla lettera di invito, e a tutti gli altri atti posti a base di gara.

Art. 22 - 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 (canone), 4 (durata), 6. (gestione), 8. (garanzie), 13. (polizze assicurative), 15.(elezione di domicilio), 16. (ammortamento beni mobili ed immobili), e 20. (Spese).

ATTO PUBBLICO

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

Sottoscritto alle ore _____.