

## CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE

Si sono costituiti:

quale parte concedente la società:

- "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." IN FORMA ABBREVIATA "S.I.T.M. S.P.A.", con sede in Molveno (TN) alla Via Lungolago n. 27, avente un capitale sociale di Euro 958.000 (novecentocinquantottomila), interamente sottoscrittato, versato ed esistente suddiviso in n. 958.000 (novecentocinquantottomila) azioni del valore nominale di euro 1 (uno) ciascuna, iscritta nel Registro delle Imprese di Trento al n. 00180390221 anche codice fiscale ed al REA n. 41321, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor Bonetti Fabio, nato a Trento il 2 ottobre 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto legittimato in virtù dei poteri derivantigli dalla legge e dallo statuto sociale nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione di data \_\_\_\_\_ 202\_;

- quale parte affittuaria (l'impresa):

.....  
 .....  
 .....  
 .....

I costituiti, premesso:

- che la società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." è titolare del ramo di azienda commerciale consistente nell'esercizio del "BAR TAVOLA CALDA" esercitato nel fabbricato di proprietà del Comune di Molveno (TN) situato all'interno del campeggio distinto all'insegna "CAMPING SPIAGGIA LAGO DI MOLVENO" sito a Molveno in Via Lungolago n. 27, dato in concessione alla "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." dal Comune di Molveno (TN), composto esclusivamente dagli elementi indicati nell'apposito elenco scambiatisi tra le parti;
- che detto ramo d'azienda:
  - è ubicato nel locale commerciale di proprietà del Comune di Molveno:
    - identificato dalla particella edificiale 359, Partita Tavolare 265, in Comune Catastale Molveno, e riportato al competente Catasto Fabbricati con i seguenti dati: in CC 240, P.ed. 359, sub 1, Foglio 28, Categ. F/11, Via Lungolago n. 25, Piani S1-T;
  - attribuito in concessione dal Comune di Molveno con atto di concessione di data 24 marzo 2005, registrato a Trento il 25 maggio 2005 al n. 3180 e con successivo atto integrativo del 27 dicembre 2011, con durata fino al 31 dicembre 2027;
- che il signor \_\_\_\_\_, nella sua qualità, dichiara di ben conoscere il ramo di azienda di che trattasi;
- che la società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_, Raccolta n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ della Serie 1T, ha concesso in affitto fino al \_\_\_\_\_ novembre \_\_\_\_\_ all'impresa individuale

" \_\_\_\_\_", con sede in \_\_\_\_\_ (TN) alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e Partita Iva \_\_\_\_\_, la titolarità del suddetto ramo d'azienda commerciale;

- che il suddetto ramo d'azienda commerciale concesso in affitto con l'atto sopra citato, è tornato nella disponibilità della società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." per effetto di recesso a far data dal \_\_\_\_\_ 2021;
- che in data \_\_\_\_\_ 2023 è stata indetta dalla società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." asta pubblica per l'affitto del ramo di azienda "BAR TAVOLA CALDA" del Camping Spiaggia Lago di Molveno ed in data \_\_\_\_\_ 2024 detto ramo di azienda è stato aggiudicato all'impresa \_\_\_\_\_;

tutto ciò premesso, e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, hanno convenuto e con il presente atto stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1

La "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." come sopra rappresentata, concede in affitto al signor \_\_\_\_\_ che, nella qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, accetta il ramo d'azienda consistente nell'esercizio del "BAR TAVOLA CALDA" esercitato nel fabbricato situato all'interno del campeggio distinto all'insegna "CAMPING SPIAGGIA LAGO DI MOLVENO" sito in Molveno (TN) alla Via Lungolago n. 27 dato in concessione alla "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." dal Comune di Molveno (TN) in virtù degli atti citati in premessa.

#### ARTICOLO 2

La durata dell'affitto è stabilita in **36 mesi** e più precisamente a partire dal \_\_\_\_\_ 202\_ fino al \_\_\_\_\_ 202\_, senza bisogno di alcuna disdetta.

#### ARTICOLO 3

Il canone d'affitto annuo è fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) oltre ad Iva per la prima annualità con scadenza al \_\_\_\_\_ 202\_.

A partire dal \_\_\_\_\_ 202\_ fino al \_\_\_\_\_ 202: il canone d'affitto è fissato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre ad Iva e verrà automaticamente adeguato in misura corrispondente al 100% del costo della vita rilevato dall'I.S.T.A.T..

Il canone verrà pagato in due rate, rispettivamente entro il 31 luglio ed il 31 agosto di ogni anno.

#### ARTICOLO 4

A garanzia dell'impegno assunto con il presente contratto, la \_\_\_\_\_. ha costituito una cauzione di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) tramite fideiussione bancaria vincolata alla "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A.", rilasciata da \_\_\_\_\_.

#### ARTICOLO 5

Tutte le imposte, tasse e contributi inerenti all'esercizio, che saranno pagate dal locatore per il periodo di tempo a decorrere da oggi, saranno rimborsate dall'affittuario al locatore su semplice esibizione delle bollette esattoriali.

Rimangono a carico del locatore le imposte e sovrapposte fondiarie e gli eventuali contributi obbligatori.

Rimangono a carico dell'affittuario le tasse relative al trasporto immondizie, gas, luce elettrica, acqua calda e fredda, eventuali assicurazioni, ecc.

#### ARTICOLO 6

L'affittuario deve gestire direttamente il ramo d'azienda affittata senza modificare in alcun modo la destinazione attuale ed in modo da conservare l'efficienza delle dotazioni dell'esercizio, che vengono consegnate in ottimo stato e risultano da inventario ben noto alle parti e dalle stesse approvato.

Tutti gli arredi ed attrezzature in dotazione dovranno essere riconsegnati al termine del contratto in buono stato di conservazione ed al completo, salvo addebito in caso di rotture e mancanze.

Le parti concordano di derogare esplicitamente alle disposizioni fiscali relative alla deducibilità fiscale degli ammortamenti delle attrezzature e degli arredi consegnati e quindi di tutta la struttura complessivamente intesa, i quali competeranno esclusivamente alla "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A."

#### ARTICOLO 7

L'affittuario provvederà ad eseguire tempestivamente tutte le riparazioni ordinarie, quali quelle necessarie a mantenere nell'originaria efficienza i beni esistenti nell'esercizio.

Le spese straordinarie rimangono a carico del locatore.

#### ARTICOLO 8

L'affittuario si obbliga ad esercitare tutti i giorni l'esercizio del 'Bar Tavola calda' di cui nelle premesse nei seguenti periodi di apertura ed orari:

- servizio di somministrazione di alimenti e bevande limitatamente alle attività pizzeria e bar dal lunedì successivo alla prima domenica di ottobre al 24 aprile;
- servizio di somministrazione di alimenti e bevande esteso alle attività di ristorante, pizzeria e bar, dal 23 dicembre alla domenica successiva all'Epifania, durante le festività Pasquali (dal Venerdì Santo al Lunedì dell'Angelo) e dal 25 aprile alla prima domenica di ottobre.
- l'orario minimo di apertura giornaliera, a valere per l'intero periodo di esercizio a prescindere dal servizio offerto, va dalle ore 8.00 alle ore 22.00;
- dalla prima domenica di novembre esclusa al 30 novembre è data facoltà di sospendere l'attività in termini completi e continuativi.

Il mancato rispetto del periodo di apertura ovvero dell'orario di esercizio comporta l'applicazione automatica di una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 100,00 (cento), da incamerare decurtando il deposito cauzionale di cui all'art. 3 (tre) del presente contratto, il quale, di volta in volta, dovrà essere reintegrato nel suo valore di partenza.

#### ARTICOLO 9

È vietata la cessione ad altri od il sub-affitto senza il consenso scritto del locatore e in caso di inadempimento da parte dell'affittuario al presente divieto il presente contratto verrà risolto di diritto.

#### ARTICOLO 10

L'affittuario è obbligato a rispettare tutti gli adempimenti previsti per esercitare l'attività di ristorazione all'interno del campeggio, più precisamente indicati nel bando d'asta, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e, in particolare, quelli previsti e necessari per

poter acquisire il marchio "qualità parco" da parte del campeggio.

## ARTICOLO 11

La parte concedente garantisce:

- a) il pieno e pacifico godimento del complesso aziendale concesso in affitto e la libertà dello stesso da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti e dichiara che non esistono alla data odierna pendenze fiscali (dirette ed indirette) relative all'azienda;
- b) il buon funzionamento dei macchinari e degli impianti e presta fin d'ora il più ampio consenso alla voltura delle licenze e/o autorizzazioni amministrative attualmente esistenti e richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda stessa; impegnandosi a sollevare la parte affittuaria da qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Sono esclusi dal ramo di azienda che con il presente atto si concede in godimento i crediti ed i debiti aziendali che restano rispettivamente a favore ed a carico della parte concedente. Non si applica l'art. 2560, 2° comma, c.c.

Quanto ai debiti ed ai crediti che matureranno durante il corso dell'affitto, le parti convengono che rimanendo la parte concedente completamente estranea alla gestione del ramo di azienda, ogni credito e debito nascente per i rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, sarà imputato alla parte affittuaria che si obbliga espressamente a sollevare la parte concedente da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad autorità o a terzi.

La parte concedente dichiara che nel ramo di azienda concesso in affitto non sono presenti dipendenti e che pertanto non è stata espletata alcuna formalità ai sensi dell'art. 47 della legge n. 429 del 1990. Il ramo di azienda verrà consegnato quindi senza alcun personale a carico e senza che lo stesso possa vantare crediti a qualsiasi titolo.

Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo alla parte affittante, di cui al D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., di dotazione e di consegna alla parte affittuaria dell'attestato di Prestazione energetica relativo all'immobile affittato con il presente atto e pertanto la parte concedente ha consegnato alla parte affittuaria l'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dall'Ingegnere Federico Donini in data 11 ottobre 2019 codice certificato AA01190-6 che si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e pertanto la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio in oggetto; al riguardo la parte concedente garantisce inoltre che l'immobile in oggetto ha le prestazioni energetiche di cui all'attestato di prestazione energetica sopra citato ed a tal fine attesta di non avere eseguito, dalla data del rilascio, interventi che hanno modificato la classe energetica di quanto in oggetto e garantisce la validità del documento allegato avendo rispettato le 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 dalle normative vigenti e dichiara di essere stata informata dal notaio autenticante che, ai sensi del quinto comma dell'art. 6 della L. 3 agosto 2013, n. 90 la validità temporale decennale del suddetto attestato è subordinata 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.

La parte concedente garantisce che gli impianti relativi ai locali e relative parti condominiali e di cui all'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione o di adeguamento.

#### ARTICOLO 12

È proibito all'affittuario compiere mutamenti nella destinazione degli ambienti che costituiscono l'esercizio affittato e chiusura stabile di porte e finestre, senza il consenso scritto del locatore.

#### ARTICOLO 13

Il contratto si intende risolto nel caso in cui l'affittuario risulti insolvente e non paghi quanto dovuto entro e non oltre quindici giorni decorrenti dal termine fissato dall'art. 3 (tre) oppure non rispetti quanto previsto dall'art. 8 (otto) e dall'art. 10 (dieci). Il locatore si riserva di risolvere il contratto di affitto d'azienda qualora vengano accertati, a proprio insindacabile giudizio, significativi casi di disservizio e reiterate lamentele.

Ove il locatore intenda avvalersi della clausola risolutiva di cui al presente articolo avrà diritto, con preavviso di ventiquattro ore, di riprendere possesso dell'esercizio affittato e l'affittuario non vi potrà opporre alcuna ragione per nessun motivo.

#### ARTICOLO 14

È prevista la facoltà di recesso da parte del locatore, da comunicare con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, nel caso di interventi di ristrutturazione dell'immobile.

#### ARTICOLO 15

È riconosciuto al locatore il più ampio diritto di controllo in ordine alla consistenza e manutenzione, in qualsiasi momento, dell'esercizio in oggetto del presente contratto.

A tale scopo il locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare da persone di propria fiducia, il locale in gestione e di farvi direttamente eseguire, a spese dell'affittuario, previa diffida e decorso un congruo termine, quelle opere che, pur essendo a carico dell'affittuario stesso, non siano state da lui eseguite.

#### ARTICOLO 16

L'affittuario dà atto che l'esercizio di cui al presente contratto risulta pienamente avviato e che la gestione con altre persone è in atto dal 1975. Per il suddetto motivo l'affittuario riconosce già ora per allora che nulla gli potrà spettare a fine locazione per preteso avviamento commerciale.

#### ARTICOLO 17

L'affittuario si dichiara edotto che il presente contratto di affitto d'azienda non risulta nella sfera di applicazione della Legge 27.07.1978 n. 392 e, conseguentemente, all'atto della cessazione del contratto nulla potrà pretendere né a titolo di avviamento, né ad alcun altro titolo, ragione o causa.

#### ARTICOLO 18

L'affittuario si impegna per tutta la durata del contratto a praticare prezzi non superiori a quelli stabiliti dai listini della Camera di Commercio e si obbliga a rispettare nella gestione del ramo d'azienda affittato le leggi vigenti sulla sicurezza del lavoro ed antinfortunistica.

#### ARTICOLO 19

A semplice richiesta della parte locatrice, l'affittuario provvederà a stipulare una polizza di

assicurazione R.C.T. e incendio adeguata al valore dell'azienda affittata, copia della quale dovrà essere depositata presso la sede amministrativa della "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A."

L'affittuario si impegna di usare gli enti affittati con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre di restituirli alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal locatore e con le normali dotazioni di scorte salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

#### ARTICOLO 20

L'affittuario si obbliga a rispettare le leggi vigenti sulla sicurezza del lavoro ed antinfortunistica nella gestione del ramo d'azienda affittato.

#### ARTICOLO 21

Le spese del presente atto e sue consequenziali (comprese quelle notarili) sono a carico della parte affittuaria.

Ai fini della registrazione si dà atto che il presente contratto è soggetto alla disciplina di cui al D.P.R. 633/72, stante l'opzione in tal senso effettuata dalla Società affittante.

Ai sensi dell'art. 10 quater della Legge 248/2006, si dà atto che il valore complessivo dei beni aziendali è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore normale dei fabbricati determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e pertanto il presente atto sconta l'imposta di registro dell'1% (uno per cento) sul valore globale dei canoni di affitto.

#### ARTICOLO 22

Le eventuali modifiche del presente contratto saranno valide soltanto se apportate mediante atto scritto.

#### ARTICOLO 23

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle leggi speciali in materia di affitto di azienda.

Le parti delegano per gli adempimenti in C.C.I.A.A. il dott. .... Notaio in .....

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li \_\_\_\_ 202\_\_.

F.to \_\_\_\_\_ (SITM S.p.A.)

F.to \_\_\_\_\_