

**CONTRATTO DI AFFITTO  
DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE**

Tra la Società

**"SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A. "**

con sede in Molveno Tn, Via Lungolago, 27, capitale sociale Euro 958.000,00, codice fiscale, partita IVA, iscrizione al Registro delle Imprese di Trento n 00180390221 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Donini Lorenzo, nato a Trento il 18 maggio 1970 e residente a Molveno Tn in Via A. Fogazzaro, 19, giusto verbale del Consiglio di Amministrazione n. 2/2015 dd. 8 giugno 2015.

**- LOCATORE –**

e (l'impresa)

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

**- AFFITTUARIO –**

si conviene e si stipula quanto segue

La Società **"SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A."** come sopra rappresentata, concede in affitto alla ..... che come sopra rappresentata, accetta, il ramo d'azienda consistente nell'esercizio del "BAR TAVOLA CALDA" (APE AA01190-6 del 11/10/2019) esercitato nel fabbricato 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 società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A." dal Comune di Molveno Tn.

Il presente affitto è regolato dalle norme di legge e dai seguenti patti:

ARTICOLO 1

La durata dell'affitto è stabilita in **due anni e 11 mesi e 4 giorni** e più precisamente a partire dal 1° dicembre 2020 fino al 5 novembre 2023, senza bisogno di alcuna disdetta.

ARTICOLO 2

Il canone d'affitto annuo è fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) oltre ad Iva per le prime due annualità con scadenza al 30 novembre 2022.

A partire dalla terza annualità, il canone d'affitto 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 3

A garanzia dell'impegno assunto con il presente contratto, le parti concordemente convengono che la ..... dovrà costituire una cauzione di Euro 15.000,00 (quindicimila) tramite fideiussione bancaria vincolata alla "SOCIETA'

## INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A."

### ARTICOLO 4

Tutte le imposte, tasse e contributi inerenti l'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 sovrainposte fondiari 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 5

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 concordato 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 società "SOCIETA' INCREMENTO TURISTICO MOLVENO S.p.A."

### ARTICOLI 6

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 7

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 1° dicembre al 30 aprile e dal 1° ottobre alla prima domenica di novembre durante i fine settimana (dalle ore 17.00 del venerdì oltre alle giornate di sabato e domenica) e le festività;
- servizio di somministrazione di alimenti e bevande esteso alle attività di ristorante, pizzeria e bar dal 23 dicembre al 6 gennaio, in occasione delle festività Pasquali (dalla giornata del Venerdì Santo a quella di Lunedì dell'Angelo), dal 1° maggio al 30 settembre;
- 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 8

E' 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 9

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 10

E' 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 12

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. 2 (due) oppure non rispetti quanto previsto dall'art. 7 (sette) e dall'art. 9 (nove). 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 13

E' 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 14

E' 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 15

L'affittuario da 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 16

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 17

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 18

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 19

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

#### ARTICOLO 20

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 che saranno corrisposti in virtù del presente contratto pari ad Euro> <IMPORTO TOTALE (n1)>.

#### ARTICOLO 21

Le spese notarili e di registrazione sono a carico dell'affittuario.

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

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li \_\_\_\_ 2020.

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