



ALLEGATO 4

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge, che verrà trattenuta a raccolta dal Notaio autenticante le firme, fra:

- Automobile Club Verona, con sede in 37122 Verona, Via della Valverde n. 34, C.F. e P.I. 00225010230, in persona del Direttore pro tempore Dott. Riccardo Cuomo, nato a Napoli (NA) il 09/10/1970, C.F. CMURCR70R09F839K, domiciliato presso la sede sociale, in seguito denominata anche **“Parte concedente”**;

e la società:

-, con sede in, via, C.F. e P.I., in persona del legale rappresentante pro tempore Sig., nato a il residente in C.F....., in seguito denominata anche **“Parte affittuaria”**;

preMESSO che

- la Parte concedente è titolare di un ramo d'azienda composta da impianti, macchinari, attrezzature, utensileria, arredi e contratti in prosieguo elencati per l'esercizio dell'attività di bar da svolgere all'insegna “ACI CAFÈ” presso il locale sito all'interno della sede di Automobile Club Verona in Verona, Via della Valverde n. 34, individuato nella planimetria allegata al presente atto quale “allegato 1A” con colore giallo;
- la Parte concedente è titolare della licenza per la gestione dell'attività di bar, nonché di tutte le autorizzazioni di legge che si intendono trasferite unitamente al compendio aziendale sopra descritto;
- la Parte concedente intende affittare, mediante indizione di gara pubblica, il ramo d'azienda nell'oggetto limitato della presente scrittura e che l'affittuaria, con la partecipazione e l'aggiudicazione della procedura di gara, ha manifestato il proprio interesse a sottoscrivere un contratto d'affitto di ramo d'azienda alle condizioni che seguono;

Tutto ciò premesso tra le parti

si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1 – Oggetto

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 Automobile Club Verona (Parte concedente), a mezzo del suo legale rappresentante, concede in affitto alla Parte affittuaria, che a mezzo del suo legale rappresentante, accetta, il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande citata in premessa da svolgere presso il locale ubicato all'interno della sede di Automobile Club Verona in



ALLEGATO 4

Verona, Via della Valverde n. 34, che si trova nella libera e piena disponibilità della Parte concedente in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, così come espressamente indicato al successivo art. 10.3, e che viene concesso in uso alla parte affittuaria, come espressamente regolamentato al citato art. 10.3..

Articolo 2 - Durata

2.1 L'affitto avrà la durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal giorno 01/02/2026 la validità e l'efficacia del presente contratto si intenderà prorogato per ulteriori quattro anni, su concorde volontà delle parti qualora non intervenga disdetta da inviarsi a mezzo racc. A/R o PEC almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto.

2.2 Alla Parte affittuaria è riservato il diritto di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto previa disdetta da comunicare a mezzo racc. A/R o PEC nel termine di 6 mesi prima della data in cui dovrà avere effetto il recesso.

2.3 In seguito alla scadenza del contratto di affitto d'azienda, recesso, risoluzione o per qualunque altra causa che ne faccia venire meno gli effetti, la Parte affittuaria dovrà riconsegnare i locali entro cinque giorni dalla richiesta dell'Automobile Club Verona, con redazione dell'inventario relativo alla consistenza dei beni da restituire. In caso di mancata riconsegna entro il termine indicato, salvo il risarcimento del danno ed il pagamento dell'indennità di occupazione pari all'ultimo canone di affitto, alla Parte affittuaria sarà comminata la penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Articolo 3 - Canone

3.1 Il canone annuo di affitto viene globalmente fissato nella misura risultante dall'offerta in sede di partecipazione alla gara in € = (...../00) annui più iva di legge e dovrà essere versato entro il giorno 5 di ogni mese al domicilio della Parte concedente a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie:

3.2 All'inizio di ogni anno contrattuale, il canone verrà aumentato nella misura del 100% dell'indice ISTAT annuale automaticamente e senza formalità alcuna, con applicazione sin dalla annualità successiva alla prima. La Parte concedente provvederà a dare comunicazione all'affittuario a mezzo racc. A/R o PEC dell'intervenuto aggiornamento; le parti convengono che tale comunicazione degli aumenti di canone, anche se tardiva, avrà efficacia retroattiva e gli aggiornamenti saranno dovuti dalla data di decorrenza dell'annualità.

3.3 Nel caso di "rinnovazione tacita" del contratto, le parti convengono che il canone annuo verrà annualmente maggiorato di un importo pari al tasso ufficiale di inflazione maggiorato di due



ALLEGATO 4

punti e regolato in una unica soluzione alla data del rinnovo.

3.4 Le parti si danno atto che il suddetto canone non comprende le seguenti spese che saranno fatturate separatamente con analoga cadenza mensile:

- a) spese relative a utenze calcolate separatamente sulla base dei consumi effettivi del bar (frighi, forno, piastra a induzione, cappa, etc.), così come misurati dai contatori a defalco che saranno installati con oneri a cura dell'Automobile Club Verona;
- b) oneri condominiali, pulizie e vigilanza che saranno fatturate tenendo conto dei costi sostenuti dall'Automobile Club Verona ripartiti per la quota millesimale riferita dei locali concessi in virtù del presente contratto di affitto d'azienda;

3.5 Il pagamento dei canoni di affitto o di quant'altro dovuto per oneri e spese accessorie non potrà esser sospeso o ritardato da alcuna pretesa e/o eccezione dell'affittuaria, qualunque ne sia il titolo. Il ritardo nel pagamento del canone o degli oneri/spese accessorie, totale o parziale, determina l'applicazione degli interessi di mora da calcolarsi ex D.Lgs. 231/2002, ferma restando la facoltà della Parte concedente di chiedere la risoluzione del contratto qualora tale ritardo dovesse proseguire oltre il termine di 1 mese.

Articolo 4 – Patrimonio Aziendale

4.1 La Parte concedente garantisce il pieno e pacifico godimento del ramo d'azienda affittato. L'affittuaria è costituita custode dell'immobile e dei beni costituenti il ramo d'azienda con la presente concesso in affitto, e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che i fatti siano accaduti per cause alla stessa non imputabili.

4.2 Le parti riconoscono che a costituire il ramo d'azienda data in affitto concorrono i beni indicati nell'elenco allegato al presente contratto quale "allegato 2", tra i quali deve intendersi espressamente ricompreso l'uso del marchio ACI CAFÈ. La Parte affittuaria dovrà quindi dotarsi di ogni altra dotazione necessaria per il funzionamento dell'attività oggetto del presente contratto non inclusa nell'elenco citato.

4.3 Fanno parte del ramo d'azienda tutte le autorizzazioni e licenze ad esercitare concesse dalle competenti autorità, per le quali la Parte concedente si impegna a consentire le volture che risultassero necessarie all'affittuaria per la titolarità ed utilizzo del ramo d'azienda locato.

4.4 Tutte le autorizzazioni e licenze di carattere amministrativo ed il fondo dovranno esser restituite nella piena e libera disponibilità della Parte concedente con la restituzione del ramo d'azienda.



ALLEGATO 4

4.5 Le parti si danno reciproco atto che non esistono scorte di magazzino alla data di sottoscrizione del presente atto; al termine del contratto l'affittuaria restituirà l'azienda nelle medesime condizioni; in ogni caso la Parte concedente non assume alcun obbligo ed impegno al riacquisto di scorte di magazzino eventualmente esistenti al termine del rapporto di affitto.

4.6 Per i beni mobili immessi nel ramo d'azienda dalla Parte affittuaria successivamente alla presente scrittura, la proprietà è dell'affittuaria e, quindi, alla scadenza del contratto gli stessi rimarranno a sua disposizione. È vietato per l'affittuaria vendere i beni strumentali indicati all'allegato 3.

4.7 Restano esclusi dal ramo d'azienda affittato i beni ed in genere i rapporti non espressamente indicati nel presente atto, ed in particolare le garanzie di qualsiasi natura prestate dalla Parte concedente a terzi, che permangono tutte in capo alla medesima Parte concedente. Restano inoltre esclusi dal ramo d'azienda affittato tutti i crediti ed i debiti di qualsiasi natura, i contratti aziendali non espressamente richiamati nel presente atto ed in genere tutti i rapporti, in essere o da maturare, relativi alla gestione della Parte concedente e gli effetti di qualsiasi natura di eventuali cause e procedimenti giudiziali in corso, nonché delle eventuali cause e procedimenti giudiziali futuri, che risultino comunque riferiti ad atti e/o fatti sorti e comunque afferenti al periodo anteriore all'inizio dell'efficacia del presente contratto.

4.7 Tutti i crediti e i debiti sorti anteriormente alla data del presente contratto sono da considerarsi rispettivamente a favore ed a carico della Parte concedente, così come quelli sorti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche con scadenza posteriore alla conclusione dello stesso, sono rispettivamente a favore ed a carico della Parte affittuaria.

Articolo 5 – Gestione dell'azienda affittata

5.1 La Parte affittuaria si impegna ad esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dando attuazione alla proposta gestionale presentata in sede di offerto; si impegna inoltre a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, garantendo l'efficienza dell'organizzazione produttiva e amministrativa, nonché la conservazione delle dotazioni come risultanti dall'elenco indicato al precedente punto. In caso di modifiche non autorizzate, la Parte concedente avrà diritto a richiedere l'immediato ripristino delle condizioni originarie.

5.2 La Parte affittuaria è obbligata ad eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto, e dovrà rispettare scrupolosamente tutte le norme in fatto di igiene, di HACCP e di pubblica sicurezza, anche nei confronti di eventuale personale dipendente, previste



ALLEGATO 4

dalla legislazione vigente in costanza di contratto.

5.3 La Parte affittuaria dichiara di ricevere in consegna i cespiti ammortizzabili costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in perfetto stato e adatti all'uso convenuto; si obbliga ad utilizzarli con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto, rendendosi responsabile per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

5.4 La manutenzione ordinaria e straordinaria dei macchinari, dell'arredamento e degli attrezzi e dei beni costituenti l'azienda affittata rimane a totale carico della Parte affittuaria per tutta la durata dell'affitto.

5.5 È fatto divieto alla Parte affittuaria di subaffittare o concedere in comodato o uso, anche parzialmente, l'azienda affittata senza il consenso scritto della Parte concedente. E' pure vietata la cessione, anche a titolo gratuito, del contratto o la cessione, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, dell'attività di gestione oggetto del presente contratto.

5.6 La Parte affittuaria riconosce il particolare valore del ramo d'azienda affittato per ubicazione dei locali e tipologia di clientela alla quale è destinata; al termine dell'affitto, pertanto, nessun compenso a nessun titolo sarà dovuto alla Parte affittuaria per incrementi patrimoniali, spese sostenute e migliorie apportate per il mutamento quantitativo o solo anche qualitativo delle componenti costituenti l'azienda affittata. In particolare la parte affittuaria, che all'inizio del presente contratto non corrisponde né avviamento né buona entrata, al termine dell'affitto non potrà pretendere alcuna indennità a titolo di buona uscita o avviamento.

Articolo 6 – Modifiche, migliorie e trasformazioni dell'azienda affittata

6.1 È fatto divieto alla Parte affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, di immettere o togliere beni, senza il consenso scritto della Parte concedente la quale, in difetto, potrà pretendere la rimessione in pristino a spese dell'affittuaria ovvero ritenere le nuove opere senza obbligo di corrispondere alcun compenso.

Articolo 7 – Potere di controllo della Parte concedente

7.1 La Parte concedente ha diritto di controllare, ai sensi dell'art. 1619 CC, la corretta gestione dell'azienda affittata e, all'uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti.

Articolo 8 – Alienazione dell'azienda e prelazione

8.1 In caso di alienazione dell'azienda da parte della Parte concedente, la Parte affittuaria potrà recedere dal contratto dando preavviso all'altra parte con lettera raccomandata entro tre mesi



ALLEGATO 4

dal momento in cui è venuta a conoscenza della cessione.

Articolo 9 – Garanzia

9.1 A garanzia del pagamento dei canoni mensili, del risarcimento di eventuali danni alle componenti aziendali ed della corretta esecuzione del contratto, la Parte affittuaria ha prodotto, in conformità alle prescrizioni dettate dal bando di gara, la seguente garanzia:

.....

Articolo 10 – Clausole particolari

10.1 - Assicurazioni: la Parte affittuaria è obbligata a garantire, a spese proprie, una adeguata copertura assicurativa con primaria compagnia assicuratrice contro i seguenti rischi:

- *polizza responsabilità civile verso terzi:* rischio derivante dalla responsabilità civile in cui possa incorrere verso i terzi in dipendenza dell'attività svolta nell'immobile di cui al presente contratto di gestione, per fatto proprio o dei dipendenti, ivi compresi i sinistri cagionati con dolo e colpa grave dell'assicurato o dei dipendenti, con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00= (unmilione/00) per ciascun sinistro e comunque per persona;

- *polizza a copertura del rischio locativo:* rischi per incendio, scoppio, fenomeno elettrico, eventi atmosferici ed atti vandalici e per tutti i danni che i beni costituenti l'oggetto della presente scrittura dovessero subire, anche per negligenza di terzi o di dipendenti, con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00= (unmilione/00) per danni all'immobile, ed € 100.000,00= (centomila/00) per danni alle attrezzature ed al contenuto. Beneficiario di detta assicurazione dovrà essere la Parte concedente.

La suddetta polizza è stata rilasciata da ... in data ... n. ... e viene allegata al presente atto.

10.2 – Orari e giorni di apertura dei locali: l'attività di bar oggetto di affitto d'azienda dovrà essere preferibilmente conformata agli orari e giorni di apertura delle altre attività svolte all'interno del complesso immobiliare di Via della Valverde n. 34.

10.3 – Garanzia di disponibilità dell'immobile aziendale: la Parte concedente, a fronte del regolare pagamento dei canoni d'affitto d'azienda, garantisce per tutta la durata del presente contratto di affitto d'azienda il pieno e pacifico godimento dell'immobile aziendale identificato con colore giallo alla planimetria allegata quale "allegato 1" e "Allegato " del presente atto - e di tutte le parti comuni di pertinenza dello stesso, identificate con colore verde -, immobile del quale ha piena e pacifica disponibilità giusto il contratto di locazione ad uso commerciale intercorrente con Automobile Club Verona – proprietaria del compendio immobiliare –, che resterà intestato alla Parte concedente stessa.



ALLEGATO 4

10.4 – Personale dipendente: non sussistono rapporti di impiego con personale dipendente per il ramo d'azienda oggetto d'affitto; l'azienda viene quindi affittata libera da qualsiasi impegno ed onere verso il personale impiegatizio e dipendente. Allo stesso modo nessun dipendente in forza alla affittuaria potrà in alcun modo formare oggetto di trasferimento alla Parte concedente per effetto del cessato contratto di affitto di ramo aziendale.

10.5 – Ammortamenti: in deroga a quanto stabilito dall'art. 102 comma 8 DPR 917/1986, la parte affittuaria non procederà alla determinazione delle quote di ammortamento dei beni descritti all'inventario allegato quale "allegato 3" della presente scrittura e pertanto non le dedurrà nella determinazione del reddito imponibile fiscalmente. La deduzione delle quote di ammortamento dei beni strumentali citati, pertanto, per espressa deroga contrattuale convenuta tra le parti, spetta alla Parte concedente.

Articolo 11 – Clausola risolutiva espressa

11.1 Il presente contratto si risolve di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.:

- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata mensile di canone d'affitto;
- nel caso di perdita del gestore dei requisiti richiesti dalle normative vigenti in tema di titolarità delle licenze;
- in caso di violazione del divieto di subaffitto e/o cessione anche parziale del presente contratto;
- in caso di utilizzazione dei locali affidati per un uso diverso da quello oggetto del presente contratto;
- in caso di mancata reintegra della garanzia di cui all'art. 9;
- in caso di mancato rispetto degli impegni assunti con l'offerta tecnica presentata in sede di gara.

11.2 In caso di risoluzione del contratto per causa imputabile all'affittuaria, la Parte concedente procederà all'incameramento della cauzione definitiva, fatta salva ogni eventuale azione per il risarcimento dei maggiori danni patiti.

Art. 12 – Spese e corrispettivi

12.1 Tutte le spese connesse alla stipula della presente scrittura, così come ogni spesa per bolli, eventuali proroghe ed eventuali volturazioni delle licenze e qualsiasi altra inerente e/o conseguente al presente contratto, sono a carico dell'affittuaria.

Art. 13 – Regime IVA e Imposta di Registro

13.1 La Parte concedente per quanto occorrer possa, trattandosi di contratto di affitto d'azienda, opta espressamente per il regime IVA. I canoni, pertanto, sono assoggettati ad imposta sul valore



ALLEGATO 4

aggiunto.

13.2 Pur essendo i canoni d'affitto assoggettati ad IVA, ai sensi del comma 10-quater dell'art. 35 del D.L. 223/2006 si applicano le disposizioni in materia di imposte indirette previste per le locazioni di fabbricati.

13.3 L'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per metà di ciascuna delle parti.

Art. 14 – Controversie

14.1 Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti per l'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Foro esclusivamente competente è quello di Verona.

Art. 15 – Autorizzazione al trattamento dei dati personali

15.1 Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, la Parte affittuaria autorizza il trattamento dei propri dati personali ed in particolare dei dati sensibili, con l'intesa che gli stessi siano raccolti, detenuti, trattati e comunicati dalla Parte concedente ai sensi di legge.

Art. 16 – Allegati

Allegato 1: planimetria piano terra con identificazione dell'immobile oggetto di affitto d'azienda e spazi comuni di pertinenza dello stesso;

Allegato 2: elenco attrezzature, mobili ed arredi;

Allegato 3: offerta tecnica;

Allegato 4: offerta economica;

Allegato 5: garanzia fideiussoria o cauzione;

Allegato 6: polizza fideiussoria.

Verona, lì 2025

Allegato n. 1

STATO DI PROGETTO - RICOSTRUZIONI

VIA POLONI

VIA DELLA VALVERDE

SEZIONE AA'

RICOSTRUZIONI

la fruttura, le aperture e le superfici restano immutate, fatta eccezione per i pochi divisori demoliti e ricostruiti.

TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI IMPIANTI DI AERAZIONE FORZATA, CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE CHE GARANTISCONO ADEGUATI STANDARD QUALITATIVI, IN LINEA CON LE ATTUALI NORMATIVE VIGENTI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA.

ALTRA PROPRIETA

A'

Allegato n. 2

GARA MEDIANTE PUBBLICO INCANTO PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA RELATIVO ALL'ATTIVITA' DI BAR DA ESERCITARE PER SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE presso la sede di AUTOMOBILE CLUB VERONA in Verona, Via della Valverde n. 34

ELENCO ATTREZZATURE, MOBILI ED ARREDI

- Banco lineare completo di banco refrigerato con 2 ante e 2 cassettiere 1/2
- Vano giorno + cassetteira L350 P80
- Spalla dx e sx chiusura laterale
- Cassett. Doppia
- Cassett. Doppia
- Kit Canotto
- Vetrina refrigerata snack statica con motore incorporato vetri bassi L150 P85
- Base retro banco L100cm per macchina del caffè con tramoggia fondi, piano acciaio vano neutro
- Base retro banco L120cm per lavaggio con lavello + miscelatore + tramoggia rifiuti
- Pedana di calpestio mq. 4 con profilo L poggia pedana
- Mensola vetro luminosa a parete retro banco (led) L 120cm
- N. 20 Sedie in policarbonato trasparente
- N. 18 Sedie colore nero
- N. 8 Tavoli quadrato 80x80 piano in laminato wengè sp. 25mm basamento inox satinato fusto quadrato
- N. 15 Tavoli quadrati 60x60
- Frigo due ante marca "Everlasting"
- Cella frigorifera positiva e negativa
- Lavandino professionale interno
- Forno a micronde
- N. 2 tavoli acciaio cucine
- N. 1 pensile acciaio a doppia anta scorrevole