

- BOZZA -

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA COMMERCIALE

Con la presente privata scrittura tra:

- le società

**"VENEZIA SPIAGGE S.p.A."**

con unico socio

con sede a Venezia, Sestiere San Marco 4136, Palazzo Comunale Cà Farsetti, capitale sociale euro 780.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia Rovigo 02532890270, REA VE-223366,

indirizzo PEC: veneziaspiagge@pec.veneziaspiagge.it

rappresentata in questo atto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, \_\_\_\_\_

in appresso definita "Affittante"

da una parte

\_\_\_\_\_  
in appresso definita "Affittuaria"

dall'altra parte

### PREMESSO

- a) che la società "VENEZIA SPIAGGE S.p.A." è concessionaria del complesso demaniale giusta atto di concessione amministrativa per uso di demanio marittimo e proprietà comunale con finalità turistico – ricreative, ricevuto dal notaio Francesco Candiani di Mestre in data 19 luglio 2018, repertorio n. 140258, registrato a Venezia il 2 agosto 2018 al n. 10366 serie IT;
- b) che la Società "VENEZIA SPIAGGE S.p.A." è proprietaria dell'azienda commerciale qui denominata \_\_\_\_\_ LOTTO N. \_\_\_\_\_ posta all'interno della concessione demaniale sopra indicata come da denuncia di inizio attività protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, individuata ed identificata come planimetria allegata sub. 1 e composta dei beni strumentali riportati in allegato sub. 2;
- c) che l'azienda deve essere esercitata in aderenza al protocollo di gestione allegato sub.3.1 e deve essere implementata con gli investimenti di cui all'allegato sub. 3.2 entrambi già individuati nell'allegato tecnico alla procedura comparativa indetta da Venezia Spiagge s.p.a. per l'affidamento in gestione dell'attività esercitata dall'azienda in oggetto;
- d) che l'Affittuaria ha partecipato alla procedura comparativa indetta dall'Affittante, risultandone all'esito aggiudicataria del lotto relativo all'attività commerciale oggetto del presente contratto.
- e) che con la partecipazione alla predetta procedura comparativa, l'Affittuaria ha accettato le caratteristiche del servizio indicate nel capitolato tecnico ed oneri e i relativi protocolli ed ha presentato offerta tecnica/proposta progettuale coerente con il capitolato stesso, che costituiscono parte integrante del presente contratto e che vengono allegati sub 3.3

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue**

#### **Art. 1) Premesse ed allegati**

Le premesse e i documenti costituiscono presupposto e formano parte integrante

del presente contratto.

### **Art. 2) Oggetto del contratto**

La società "VENEZIA SPIAGGE S.p.A.", come sopra rappresentata, concede in affitto alla Affittuaria che, come sopra rappresentata, a tale titolo la riceve ed accetta, l'azienda commerciale indicata in premessa e meglio descritta negli allegati al presente contratto.

L'azienda concessa in affitto è comprensiva di tutti gli elementi, giuridici ed economici organizzati che la compongono, incluso il diritto di utilizzo dell'immobile in cui viene esercitata l'attività commerciale.

L'Affittuaria dichiara di aver preso visione, ed in ogni caso di accettare, tutti i beni che compongono l'azienda nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente e di averli valutati idonei all'uso per cui sono destinati, rinunciando sin d'ora a far valere qualsiasi diritto o domanda in relazione ad eventuali difetti vizi o problematiche relativi agli stessi, come da allegato sub 2.

L'Affittuaria ha l'obbligo di rispettare e attuare i contenuti dell'offerta tecnica che costituisce parte integrante del presente contratto—di cui all'allegato sub 3.3.

### **Art. 3) Durata del contratto**

1) Il presente contratto ha durata di \_\_\_\_\_ anni, ovverosia stagioni balneari, convenzionalmente decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso e che termineranno alla fine della quarta stagione- Dopo i primi anni di attività, ovverosia dopo le prime \_\_\_\_\_ stagioni balneari di esercizio, l'Affittante ha la facoltà di concedere unilateralmente una proroga del presente contratto fino al 30 ottobre 2027.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di proroga il rilascio dell'azienda dovrà avvenire entro il 30 ottobre 2027.

Si intende per stagione balneare il periodo compreso tra il 1 (primo) maggio e il 30 (trenta) settembre di ogni anno salvo l'eventuale proroga di cui al secondo comma di questo punto.

2) È in ogni caso espressamente esclusa ogni forma di rinnovo tacito del contratto oltre la data della sua scadenza.

3) Al termine del contratto, anche per il caso di recesso, nulla sarà dovuto all'Affittuario né per gli investimenti fatti, né per l'eventuale incremento di fatturato. E' esclusa altresì qualsiasi forma di compenso per l'eventuale incremento dell'avviamento.

4) E' ammessa altresì, la proroga da parte dell'Affittante per un massimo di 180 giorni finalizzata all'espletamento delle procedure di individuazione del nuovo affittuario.

### **Art. 4) Canone, modalità di pagamento e clausola risolutiva espressa.**

1) Il canone di affitto è quello offerto dall'Affittuaria in sede comparativa e \_\_\_\_\_ viene \_\_\_\_\_ convenuto \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ Euro

---

oltre all'I.V.A. come per legge.

2) Detto canone dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

---

---

---

Il mancato pagamento in tutto o in parte del corrispettivo di cui al presente articolo, o il ritardo nel pagamento del canone, nelle forme e nelle modalità sopra concordate, costituisce motivo di risoluzione del contratto. Venezia Spiagge potrà avvalersi di tale clausola con comunicazione inviata con Raccomanda A/R o PEC se il ritardo nel pagamento è superiore a 10 (dieci) giorni. La presente previsione costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., di cui solo Venezia Spiagge potrà avvalersi, indicando altresì il momento in cui avrà efficacia la risoluzione che potrà essere posticipato anche a fine stagione, fermo il conseguente risarcimento dei danni ai sensi degli artt. 1218 - 1453 - 1456 c.c.

L'Affittuaria rinuncia al diritto a sospendere il pagamento del canone, valendo la presente previsione come clausola limitativa della facoltà di proporre eccezioni ai sensi dell'art. 1462 c.c..

Il canone sarà aumentato secondo l'indice ISTAT FOI solo per il periodo successivo ai primi 4 anni di contratto.

#### **Art. 5) Esecuzione del contratto**

- 1) Il presente contratto ha efficacia dal momento della sottoscrizione.
- 2) La consegna dell'azienda dovrà avvenire entro 15 giorni dalla data della stipula con formale sottoscrizione di verbale di consegna. Contestualmente alla consegna dell'azienda o comunque entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto, l'Affittante consegnerà tutte le polizze assicurative previste dal presente contratto. Venezia Spiagge potrà differire la consegna dell'assicurazione a fronte di motivate difficoltà.
- 3) Resta inteso che nulla dovrà essere corrisposto all'Affittuaria in caso di revoca o mancata concessione delle autorizzazioni previste per esercitare l'attività, anche se per fatto attribuibile a Venezia Spiagge S.p.A..

#### **Art. 6) Obblighi dell'affittuario**

- 1) L'affittuario è tenuto al rispetto dei seguenti obblighi.
  - a) Pagamento del canone di affitto d'azienda che non potrà essere sospeso per nessun motivo.
  - b) Pagamento delle utenze per servizi di energia (elettrica e gas) e l'eventuale utenza telefonica. Dette utenze sono a carico dell'Affittante.
  - c) A tal fine l'affittuario si obbliga ad intestarsi, entro 15 giorni dalla consegna dell'azienda, tutte le utenze dell'azienda affittata. In difetto, l'Affittuaria autorizza l'Affittante a cessare l'utenza o il servizio che non sia stato tempestivamente volturato.
  - d) L'Affittuaria dovrà gestire l'azienda affittata rispettando la destinazione a pubblico esercizio così come esistente al momento in cui è iniziata la locazione, dando puntuale esecuzione al protocollo di gestione e al piano degli investimenti, anche con riferimento agli orari ed al periodo di gestione, che unitamente all'offerta dell'Affittuario di cui alla busta "B" del bando di gara, costituiscono parte integrante del presente contratto allegati

sub 3. E' vietata qualsiasi modifica della destinazione dell'attività e delle previsioni del protocollo di gestione e del piano investimenti se non preventivamente autorizzata dall'Affittante. Venezia Spiagge ha diritto di verificare il regolare rispetto del protocollo di gestione e del piano degli investimenti. Nel caso in cui Venezia Spiagge accerti che l'Affittuaria non sta eseguendo il contratto o lo sta eseguendo in modi, tempi o forme diverse da quelle previste invierà diffida all'adempimento indicando le violazioni riscontrate ed assegnando un termine non inferiore a 5 giorni per l'adempimento. La diffida sarà trasmessa a mezzo raccomandata A/R o PEC. Nel caso di mancato adempimento entro il termine che verrà indicato Venezia Spiagge avrà facoltà di recedere dal contratto rappresentando la presente pattuizione clausola risolutiva espressa. Dopo la terza diffida Venezia Spiagge avrà direttamente facoltà di recedere dal contratto.

e) L'affittuario ha l'obbligo di manutenzione dei locali, degli impianti e dei beni così come meglio precisato all'articolo 7.

f) I beni dovranno essere restituiti integri alla cessazione del contratto salvo il normale deperimento d'uso.

g) Lo svolgimento dell'attività aziendale costituisce un obbligo dell'Affittuario che non potrà sospenderla o interromperla, salvo il superiore ordine della Pubblica Autorità o espressa richiesta dell'Affittante.

h) E' fatto divieto di sub-affitto e di cessione del presente contratto.

i) L'attività dovrà essere svolta nelle aree delimitate nel presente contratto e nei suoi allegati e/o documenti integrativi.

j) L'attività dovrà essere svolta secondo quanto previsto dal nulla osta igienico sanitario, dalla licenza amministrativa e/o dichiarazione di inizio attività e con diligenza e modalità rispondenti al decoro richiesto ad un pubblico esercizio ed a quello riconosciuto da Venezia Spiagge alle proprie attività.

k) L'affittuario deve realizzare gli investimenti minimi previsti dal piano degli investimenti e quelli aggiuntivi che ha indicato nella sua offerta, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto. Gli investimenti resteranno tutti acquisiti gratuitamente al patrimonio di Venezia Spiagge al termine del contratto. Gli investimenti dovranno altresì iniziare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

l) L'affittuario deve osservare tutti gli obblighi verso il personale dipendente come meglio indicati nel presente contratto.

m) L'Affittuaria dovrà stipulare, per la durata del presente contratto adeguate e congrue polizze per assicurare l'insieme dei beni costituenti l'azienda dai danni dell'incendio, terremoto, furto e calamità naturali, nonché ad assicurare i rischi per responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro, anche di terzi, secondo i massimali già indicati da Venezia Spiagge nel bando di gara e riportati nel protocollo di gestione (all. 3.1). Copia delle polizze dovrà essere fornita a "Venezia Spiagge S.p.A." alla consegna dell'azienda o comunque entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto. La polizza e dovrà essere valida per tutta la durata del contratto.

n) Al fine di garantire il corretto adempimento da parte della Affittuaria di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto, essa consegnerà, entro 45 giorni dalla sottoscrizione, una garanzia fideiussoria rilasciata da primario Istituto di Credito, per l'importo pari al 50% del canone

annuo, e della validità fino al 30 ottobre 2025. La garanzia dovrà permanere sino alla cessazione del contratto ed in particolare sino alla verifica finale dell'inventario e contestuale restituzione ed accettazione delle chiavi relative agli spazi occupati. In caso di cessazione dell'efficacia della garanzia la stessa dovrà essere sostituita entro 15 giorni. In caso di mancata sostituzione Venezia Spiagge avrà facoltà di recedere dal contratto. Nel caso di proroga biennale l'affittuario dovrà presentare nuova fideiussione valida fino al 30 ottobre 2027 entro 45 giorni dalla proroga.

o) L'Affittuaria potrà esercitare l'attività oggetto del presente contratto adottando una ditta, un marchio e/o un'insegna idonei a differenziarla e caratterizzarla. La scelta effettuata sarà sottoposta a Venezia Spiagge per l'approvazione.

p) L'Affittante potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento, ivi compreso, se necessario, il ricorso all'autorità giudiziaria, per far valere i propri diritti ed in particolare per riacquistare la disponibilità dell'immobile, rinunciando fin d'ora la parte Affittuaria ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. La parte Affittuaria potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni. Quanto sopra vale anche in relazione al pagamento del canone di affitto che la parte Affittuaria non potrà mai sospendere per nessuna ragione. Atteso il divieto di interruzione del pagamento del canone a valere quale clausola *solve et repete* ex art. 1462 c.c., la parte Affittuaria potrà far valere le sue ragioni sui canoni solo successivamente ai pagamenti.

q) Il presente contratto di affitto di azienda è integrato dal regolamento interno di Venezia Spiagge S.p.A. per la gestione dell'attività commerciale.

r) L'Affittuaria si impegna all'attuazione del decreto legislativo n.155 del 26/05/1997 riguardante il sistema di prevenzione igienico -sanitario HACCP (analisi del rischio e dei punti critici di controllo); l'Affittuaria dichiara fin da ora che durante la propria attività lavorativa rispetterà tutte le disposizioni di legge esistenti in materia di sicurezza su lavoro (prevenzione infortuni, igiene del lavoro, medicina del lavoro, dispositivi personali di protezione, sicurezza alle attrezzature).

L'Affittuario ha altresì l'obbligo:

- di stendere il manuale di autocontrollo (HACCP) per tutti i servizi svolti;
- di effettuare con continuità ed efficienza una quotidiana e tempestiva pulizia dei luoghi di preparazione, di offerta e di consumo dei pasti e delle colazioni;
- di effettuare con continuità ed efficienza una quotidiana e tempestiva pulizia dei tavoli utilizzati dagli ospiti;
- di smaltire gli oli alimentari esausti secondo la normativa vigente tramite raccolta differenziata e conferimento ad azienda autorizzata iscritta al CONOE.

2)Con riferimento ai contratti di lavoro:

a) La Affittuaria è tenuta all'adempimento di tutte le previdenze a carattere sociale a favore dei propri dipendenti adibiti al servizio assunto, dipendenti che pertanto resteranno esclusivamente alle sue

dirette dipendenze. L'Affittuaria esonera l'Affittante da ogni e qualsiasi responsabilità relativa ai rapporti di lavoro e da ogni e qualsiasi costo ed onere a tali rapporti correlato.

b) Il personale alle dipendenze della Affittuaria dovrà essere in regola con quanto disposto da tutte le norme di disciplina dei rapporti di lavoro ed in particolare dalle norme previdenziali e dal Testo Unico sulla Sicurezza sul lavoro. Si precisa che l'azienda viene affittata senza alcun dipendente e che nessuna persona avanza pretesa alcuna per periodi antecedenti alla data di stipula del presente contratto che in ogni caso rimarranno a carico dell'Affittante. L'Affittuaria si impegna a non assumere personale a tempo indeterminato da assegnare al ramo di azienda in questione e si impegna a sottoscrivere solo contratti di lavoro di assunzione stagionale secondo la disciplina normativa pro tempore vigente.—L'Affittuaria consegna alla sottoscrizione del presente contratto, DURC a comprova della regolarità della propria posizione contributiva e si impegna a consegnare l'aggiornamento dello stesso entro il 31 agosto di ogni anno di vigenza del contratto. Qualora non venisse consegnato il DURC, Venezia Spiagge potrà pretendere la regolarizzazione entro un termine massimo di 60 giorni. Qualora la regolarizzazione non avvenisse, Venezia Spiagge potrà recedere dal presente contratto, valendo a presente quale clausola espressa ai sensi del 1456 c.c. Venezia Spiagge potrà anche individuare una data di risoluzione successiva conforme alle proprie esigenze, anche per il completamento della stagione.

c) L'Affittuaria consegna alla sottoscrizione del presente contratto l'elenco dei nominativi del personale dipendente che sarà assegnato a svolgere mansioni nell'azienda affittata e si impegna a comunicare, a fine stagione, ogni eventuale variazione. Analoga comunicazione verrà trasmessa ogni inizio e fine di stagione balneare.

#### **Art. 7) Manutenzioni, sostituzioni e apporto di nuovi beni**

1) L'affittuario provvederà ad eseguire a proprie spese e tempestivamente tutte le manutenzioni e le riparazioni ordinarie e straordinarie dei beni, degli impianti e dei macchinari costituenti l'azienda ricevuta in affitto, nonché quelle ordinarie relative alla porzione di immobile in cui questa viene esercitata. Qualora questi non vi provvedesse, vi provvederà la società Affittante e la spesa relativa le dovrà essere rimborsata entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta fatta a mezzo PEC o con lettera raccomandata.

2) Le manutenzioni straordinarie dei beni aziendali saranno poste in essere a cura e spese dall'Affittuaria, comprese le spese professionali necessarie, previo accordo scritto con l'Affittante. Analoga previsione si applicherà anche per il caso di sostituzione di uno o più beni strumentali. Nessuna manutenzione straordinaria o sostituzione potrà avvenire senza il consenso dell'Affittante.

3) Qualsiasi eventuale intervento sulle strutture dovrà ottenere la preventiva autorizzazione scritta di Venezia Spiagge S.p.A. Le opere, se approvate, verranno eseguite a totale carico dalla

Affittuaria.

4) L'accordo contiene il nominativo del professionista incaricato di presentare eventuali pratiche al Comune, alla Soprintendenza e ai Vigili del Fuoco per la modifica degli attuali documenti, autorizzazioni certificati etc. riguardanti gli immobili, il nominativo del professionista incaricato della direzione lavori e del responsabile della sicurezza in fase di esecuzione, della predisposizione del DUVRI o di ogni altro documento occorrente per la realizzazione dei lavori/sostituzione dei beni.

5) La società Affittuaria potrà comunque utilizzare impianti, attrezzature e mobili propri in aggiunta a quelli costituenti l'azienda affittata, a quelli inclusi nel piano degli investimenti e nell'offerta tecnica, e questo senza bisogno di alcuna preventiva e specifica autorizzazione della società Affittante; in questo caso, al termine del contratto, i beni immessi dall'Affittuaria dovranno essere offerti in acquisto a Venezia Spiagge ad un prezzo corrispondente al "*valore di libro*", ovvero al valore netto contabile, da determinare detraendo al prezzo documentato di acquisto gli ammortamenti – ad aliquota ordinaria – delle quattro (o sei, in caso di proroga) annualità contrattuali. Venezia Spiagge avrà facoltà e non obbligo di acquisto. In caso di mancato acquisto i predetti beni immessi dall'Affittuaria resteranno di sua proprietà. In tale ultima ipotesi l'Affittuaria dovrà rimuovere i predetti beni all'atto della restituzione dell'azienda. In caso di mancato ritiro, Venezia Spiagge diffiderà all'affittuario al ritiro dei beni entro 15 giorni. In difetto di ritiro avrà facoltà di acquisirli gratuitamente anche a titolo di penale.

#### **Art. 8) Ammortamenti dei beni**

Con riferimento alla conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti secondo quanto previsto dal secondo comma dell'art. 2561 c.c., le parti convengono di derogare a tale disposizione cosicché gli ammortamenti dei beni relativi all'azienda concessa in affitto spetteranno e saranno rilevati contabilmente e dedotti fiscalmente da "Venezia Spiagge S.p.A."

#### **Art. 9) Debiti e crediti**

Le parti si danno reciprocamente atto che resteranno ad esclusivo carico dell'Affittante tutti i debiti e crediti sorti anteriormente alla stipulazione del contratto. Allo stesso modo resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria tutti i debiti e crediti sorti nel corso del periodo di affitto.

#### **Art. 10) Divieti in capo all'affittuario**

1) E' fatto espresso divieto di svolgere qualsiasi altra attività all'interno dell'area prevista, diversa da quella oggetto dell'azienda affittata. In particolare è vietato svolgere attività in concorrenza con "Venezia Spiagge S.p.A." (es. noleggio attrezzature da spiaggia, ecc).  
2) E' fatto divieto all'affittuario di tenere aperto l'esercizio oltre l'orario di chiusura previsto dalle disposizioni di legge e/o dalle

normative comunali o di tenere chiuso l'esercizio durante l'orario obbligatorio di apertura previsto nell'allegato protocollo di gestione al presente contratto.

3) È fatto divieto all'affittuario di cedere il presente contratto e/o l'azienda da esso posseduta inclusiva del presente contratto.

4) E' fatto divieto di sub affitto e di cessione del presente contratto, anche attraverso la cessione dell'intera azienda.

5) E' fatto divieto di utilizzare l'azienda in difformità dal protocollo di gestione o con investimenti inferiori a quelli previsti dal piano degli investimenti e dall'offerta dell'Affittuaria.

6) E' vietata ogni attività od omissione che sia direttamente o indirettamente in contrasto con il presente contratto o con gli scopi per cui è sottoscritto.

#### **Art. 11) Responsabilità dell'affittuario**

La parte Affittuaria dovrà assumere a suo esclusivo carico la completa ed assoluta responsabilità, civile e penale, per i sinistri e i danni di qualsiasi genere, direttamente o indirettamente da essa o dai propri dipendenti comunque causati o subiti, sollevando espressamente e interamente e rendendo indenne l'Affittante da ogni e qualsiasi responsabilità.

#### **Art. 12) Verifiche dell'Affittante**

La società "Venezia Spiagge S.p.A." ha il diritto di controllare e verificare in ogni momento, con preavviso da comunicare con almeno un giorno di anticipo, la conservazione e la gestione dell'azienda affittata e di ispezionarne i locali, gli impianti e le attrezzature.

#### **Art. 13) Risoluzione del contratto e clausola di recesso a favore di Venezia Spiagge S.p.A.**

1) Poiché gli immobili facenti parte del complesso aziendale insistono su terreno demaniale in concessione alla società "Venezia Spiagge S.p.A.", se per qualsivoglia motivo, la Capitaneria di Porto di Venezia, il Comune di Venezia, l'Agenzia del Demanio, o altro Ente o Autorità pubblica, anche giudiziaria, competente in materia, dovessero procedere alla risoluzione, alla revoca o all'annullamento, totale o parziale, delle concessioni demaniali marittime in essere, ovvero ad interrompere o sospendere il godimento dell'uso del demanio, in tutto o in parte, per un tempo anche determinato, conseguentemente il contratto si intenderà risolto previa semplice comunicazione di Venezia Spiagge S.p.A.. In alternativa, e ove ciò risulti consentito e possibile, le Parti potranno di comune accordo, stabilire che i suoi effetti si intendano corrispondentemente interrotti o sospesi. Allo stesso modo, se in seguito a disposizioni delle competenti autorità, anche giudiziarie, dovesse essere per qualsivoglia motivo inibita o vietata, anche temporaneamente o parzialmente, l'occupazione del demanio marittimo ricompreso all'interno dell'area oggetto del presente contratto, il godimento dell'azienda affittata si intenderà corrispondentemente ridotto. In tali

casi, nulla sarà dovuto a qualsivoglia titolo dalla società Affittante alla società Affittuaria, ma il canone di affitto dovuto da quest'ultima sarà rideterminato proporzionalmente all'effettivo e pieno utilizzo del bene affittato. Per la rideterminazione del valore del canone si prenderà come termine di riferimento il rapporto tra l'effettivo periodo di apertura e la durata ordinaria della stagione balneare, ove per durata ordinaria della stagione balneare deve intendersi il periodo intercorrente dal giorno 1 (uno) maggio al 30 (trenta) settembre di ogni anno.

2) La mancata consegna della copia delle polizze incendio e Responsabilità civile o della polizza fideiussoria entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto, o il venir meno dell'efficacia dei predetti contratti, costituisce motivo di risoluzione del contratto di cui Venezia Spiagge potrà avvalersi con semplice comunicazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e con obbligo di parte Affittuaria all'immediata riconsegna dell'azienda.

3) In caso di mancata consegna dei locali per cause non imputabili alla volontà della società Affittante, il presente contratto si intenderà privo di qualsiasi valore, senza alcuna possibilità di rivalsa da ambo le parti.

4) Il cambio di controllo della compagine societaria della società Affittuaria e il cambio dell'Amministratore Unico o del legale rappresentante, che dovrà essere comunicato tramite PEC, determina in favore della società "Venezia Spiagge S.p.A". la possibilità di recedere dal presente contratto ex art. 1373 c.c. senza nessun riconoscimento economico alla Parte Affittuaria. La risoluzione deve essere esercitata entro un anno da quando la società affittante ne è venuta a conoscenza.

5) Il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva della mancata autorizzazione da parte del Comune di Venezia di affidare a terzi la gestione dell'attività oggetto della concessione o di attività secondarie, a favore di Venezia Spiagge S.p.A. e di cui solo Venezia Spiagge S.p.A. potrà avvalersi.

#### **Art. 14) Cessazione del contratto.**

a) L'azienda viene affittata funzionante ed e verrà riconsegnata nelle medesime condizioni con tutti i beni strumentali parimenti funzionanti e nelle medesime condizioni in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

b) La Affittuaria si impegna a prestarsi a tutte le attività necessarie ad ottenere la volturazione della licenza per rendere possibile la conduzione dell'azienda con l'accordo che, allo scadere dell'affittanza, la Affittuaria nulla avrà a pretendere a qualsiasi titolo o ragione per i beni che avrà acquistato e mantenuto in conformità al piano degli investimenti ed alla sua offerta allegata al presente contratto. Detti beni resteranno acquisiti al patrimonio dell'Affittante, previa eventuale emissione di fattura da parte dell'Affittuaria, se richiesto.

c) L'Affittuaria si obbliga fin d'ora a prestarsi alla rivolturazione a nome della società Affittante, o di chi essa indicherà, e in ogni caso riconosce che la sottoscrizione del presente contratto configura anche mandato all'Affittante nell'interesse del mandatario, a compiere le predette attività.

- d) Le spese di tali volturazioni sono a totale carico dell' Affittuaria.
- e) In caso di risoluzione, recesso o al termine del contratto o comunque in ogni altro caso in cui l'affittuario sia tenuto a riconsegnare l'azienda, qualora tale riconsegna fosse ritardata, l' Affittuaria si obbliga a pagare alla società Affittante una penale per ogni giorno di ritardo di importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Inoltre:

- a) fermo l'obbligo dell'Affittuaria di collaborare per la restituzione, le parti concordano espressamente che, alla scadenza naturale del contratto, la detenzione ed il possesso dell'azienda si intenderanno automaticamente ritornati all'Affittante la quale avrà pieno diritto di sostituire le serrature delle serrande e delle porte d'accesso del locale dove è esercitata l'attività affittata, senza il preventivo obbligo di adire a vie legali essendo essa già rientrata automaticamente nella detenzione e possesso del bene.
- b) L'Affittuaria si obbliga a presentare le domande di volturazione o reintestazione di autorizzazioni, licenze e contratti e tutto quanto attiene alla restituzione dell'azienda,
- c) All'inizio del contratto ed in occasione di ogni successiva apertura stagionale, l'Affittuaria oltre alle specifiche obbligazioni previste nel protocollo di gestione, sarà altresì tenuta a compiere tutto quanto necessario o anche solo opportuno per riprendere il normale esercizio dell'azienda oggetto di affitto.
- d) L'Affittuaria nulla potrà pretendere dalla società Affittante al termine della presente affittanza per migliorie, incrementi della produttività e del valore di avviamento dell'azienda o di qualsiasi sua componente;
- e) L'Affittuaria esprime sin da ora il proprio consenso al trasferimento, senza corrispettivo, a favore di Venezia Spiagge, che si riserva la facoltà di accettarlo, della ditta, del marchio e dell'insegna utilizzati per l'esercizio dell'attività. All'atto della restituzione dell'azienda Venezia Spiagge informerà l'Affittuaria della volontà o meno di esercitare tale facoltà. Rimane escluso dalle previsioni del presente punto soltanto l'ipotesi in cui l'Affittuaria abbia utilizzato un marchio, ditta o insegna già in suo possesso e già utilizzata altrove, prima della firma del contratto

#### **Art. 15) Legge applicabile e foro competente**

Per quanto non previsto e disciplinato dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle concessioni demaniali marittime e amministrative in essere, alla normativa dettata in materia di demanio marittimo, di stabilimenti balneari e di commercio, nonché alle disposizioni del Codice Civile.

Per tutte le controversie relative al presente contratto è competente il foro di Venezia.

#### **Art. 16) Comunicazioni ed elezione di domicilio**

Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere effettuate:

- a) per quanto riguarda la società "VENEZIA SPIAGGE S.p.A." S. Marco,

4136- 30124 Venezia

e-mail: veneziaspiagge@veneziaspiaggeom

PEC: veneziaspiagge@pec.veneziaspiagge.it

b) per quanto riguarda l'Affittuaria "

Sede \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

o ai diversi recapiti che ciascuna Parte potrà successivamente fornire all'altra Parte tramite comunicazione scritta.

#### **Art. 17) Certificazione energetica e privacy**

Ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, la parte Affittuaria dà atto di aver ricevuto dalla parte Affittante, relativamente all'unità immobiliare sopra descritta, le informazioni in ordine alla prestazione energetica, nonché \_\_\_\_\_ [quanto indicherà il notaio ndr].

Le Parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 (GDPR); gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

#### **Art. 18) Spese notarili e di registrazione**

Le spese notarili sono a carico della parte Affittuaria.

Le spese di registrazione verranno divise a 50% tra le parti e \_\_\_\_\_ [secondo le indicazioni che verranno fornite dal Notaio ndr].

Le Parti chiedono che il presente atto venga depositato nella raccolta del notaio che ne autenticherà le firme ai sensi del terzo comma dell'articolo 72 della Legge Notarile.

Letto, confermato e sottoscritto.

Parte Affittante

**VENEZIA SPIAGGE S.p.A.**

Parte Affittuaria

Per espressa accettazione di quanto disposto agli art.,2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-12-13-14-15-16-

Parte Affittante

**VENEZIA SPIAGGE S.p.A.**

Parte Affittuaria

Allegati

- 1) Planimetria spazi
- 2) Elenco beni strumentali
- 3) Allegati tecnici

- i. 3.1 Protocollo di gestione
  - ii. 3.2 investimenti obbligatori
  - iii. 3.3 offerta tecnica dell'aggiudicatario inserita in busta "B" nel bando di gara.
- 4) DURC
  - 5) Elenco dipendenti