



Terenten/Terento, 28.04.2021

**AUFLAGENHEFT**

**CAPITOLATO D'APPALTO**

**VERPACHTUNG BAR/TAGESCAFE' IM  
BAULOS 6 IM DORFZENTRUM VON  
TERENTEN**

**AFFITTO BAR/CAFE' GIONALIERO NEL  
LOTTO 6 NEL CENTRO PAESE DI  
TERENTO**

**ARTIKEL 1  
GEGENSTAND DER PACHT**

Gegenstand der Pacht ist das Lokal Bar/Tagescafé im Baulos 6 im Dorfzentrum von Terenten, St.-Georgs-Strasse 7, bestehend aus folgenden Räumlichkeiten der B.p. 636 in E.Zl. 473/II der K.G. Terenten, die auf den unter Buchstabe A) beiliegenden Katasterplänen Plänen in oranger Farbe gekennzeichnet sind:

Erdgeschoß:

- Bar

1. Kellergeschoß

- Keller
- WC-Anlage
- Garage mit internem Zugang

Das Sauberhalten, die Reinigung und das ordnungsgemäße Funktionieren der WC-Anlage ist eine mit dem Pachtverhältnis untrennbare Verpflichtung zu Lasten des Pächters.

**ARTICOLO 1  
OGGETTO DELL'AFFITTO**

Oggetto dell'affitto è locale bar/café giornaliero nel lotto 6 nel centro paese di Terento, Via San Giorgio 7, costituito dai seguenti locali della p.ed. 636 in P.T. 473/II del C.C. Terento, contrassegnati in colore arancione sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera A):

pianoterra:

- bar

1° piano interrato

- deposito
- impianti WC
- garage con ingresso interno

L'affittuario è tenuto a mantenere puliti, in ordine e regolarmente funzionanti gli impianti WC e tale obbligo è inscindibilmente connesso al rapporto d'affitto.

Im zuständigen Gebäudekataster ist die B.p. 636 K.G.Terenten im Blatt 20 wie folgt eingetragen:

- Baueinheit (B.E.) 3, Kategorie C/1, Klasse 1, Ertrag Euro 2.804,83;
- Baueinheit (B.E.) 14, Kategorie C/6, Klasse 2, Bestand 17 m<sup>2</sup>, Ertrag Euro 51,80.

Nel competente catasto urbano la p.ed. 636 C.C. Terento è iscritta al foglio 20 nel modo seguente:

- unità immobiliare (u.i.), categoria C/1, classe 1, rendita Euro 2.804,83;
- unità immobiliare u.i. 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita Euro 51,80.

## **ARTIKEL 2 EINRICHTUNG UND ZUBEHÖR**

1. Die Räumlichkeiten sind mit der Einrichtung und dem Zubehör, so wie diese aus der unter Buchstabe B) beiliegenden Aufstellung hervorgehen, ausgestattet.

## **ARTIKEL 3 DAUER DES PACTVERHÄLTNISSSES**

**Das Pachtverhältnis hat einer Dauer von 3 (drei) Jahren mit Beginn ab Datum der Vertragsunterzeichnung.**

Der Vertrag verlängert sich stillschweigend für weitere drei Jahre, falls er nicht von einer der beiden Parteien mindestens sechs Monate vor dessen Ablauf mit eingeschriebenem Brief gekündigt wird.

Die Übergabe und Übernahme des Pachtobjektes erfolgen mit dem Tag des Pachtbeginns.

Dem Pächter wird das vorzeitige Kündigungsrecht im Falle von außerordentlichen Ursachen laut Art. 1467 ZGB und im Besonderen bei Arbeitsunfähigkeit des Pächters und bei Schließung des Erlebnisbadbetriebes eingeräumt. Diese vorzeitige Kündigung ist von der Pächterin der Verpächterin mittels eingeschriebenem Brief mit Rückantwort mitzuteilen, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten ist.

## **ARTICOLO 2 ARREDI ED ACCESSORI**

1. I locali sono dotati degli arredi ed accessori così come risultano dall'elenco allegato sotto la lettera B).

## **ARTICOLO 3 DURATA DELL'AFFITTO**

**L'affitto ha una durata di 3 (tre) anni a partire dalla data di sottoscrizione del contratto.**

Il contratto si intende tacitamente prorogato di altri tre anni salvo che sia risolto da una delle due parti con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla scadenza, da comunicarsi mediante lettera raccomandata.

La consegna e la presa in consegna dell'oggetto dell'affitto hanno luogo il giorno in cui inizia il rapporto di affitto.

All'affittuario è riconosciuto il diritto di recedere anticipatamente dal contratto in presenza di motivi straordinari ai sensi dell'art. 1467 CC e in particolare in caso di inabilità al lavoro dell'affittuario o di chiusura della piscina per divertimenti. Tale risoluzione anticipata dev'essere comunicata dall'affittuario al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, osservando un preavviso di sei mesi.



#### **ARTIKEL 4 PACHTZINS**

Der vereinbarte Pachtzins beträgt Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pro Jahr, zuzüglich Mehrwertsteuer.

Während des staatlich verordneten Covid-19-Notstandes ist die Hälfte des oben genannten Pachtzinses geschuldet.

Die Zahlung des Pachtzinses erfolgt in monatlichen Raten von Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), zuzüglich Mehrwertsteuer, im Voraus, innerhalb 5. (fünften) eines jeden Monats mittels Überweisung auf das vom Verpächter mitzuteilende Bankkonto.

Bei nachgewiesenem Verzug der Zahlung des Pachtzinses, fordert der Verpächter den Pächter schriftlich auf, die fälligen Zahlung innerhalb von zehn Tagen vorzunehmen.

Die Nichteinhaltung dieser Frist setzt den Pächter in Verzug und bringt die sofortige Auflösung des Pachtvertrages mit sich.

#### **ARTIKEL 5 ANGLEICHUNG DES PACHTZINSES**

Der Pachtzins ist an den Index der Verbraucherpreise für Familien von Arbeitern und Angestellten, wie er für die Provinz Bozen bzw. in Ermangelung für das gesamte Staatsgebiet veröffentlicht wird, gebunden. Die Angleichung erfolgt jährlich und erstmals für das zweite Pachtjahr.

#### **ARTIKEL 6 ÜBERTRAGUNG DER GENEHMIGUNGEN**

Die Verpächterin bewilligt die Übertragung der Genehmigungen, welche für die Ausübung und Führung des Restaurant-Barbetriebes notwendig sind, für die Dauer des Pachtvertrages auf den Namen des Pächters und verpflichtet sich zu allen Handlungen und Unterschriftenleistungen, die zur Übertragung derselben notwendig sein sollten.

Der Pächter verpflichtet sich, die Genehmigungen bei Verfall des Vertrages auf den Verpächter oder eine von ihm bestimmte Person umzuschreiben.

#### **ARTIKEL 7 PERSÖNLICHE BETRIEBSFÜHRUNG**

#### **ARTICOLO 4 CANONE D’AFFITTO**

Il canone d’affitto è convenuto in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) l’anno, oltre IVA.

Durante il periodo d’emergenza nazionale legato alla pandemia di Covid-19 è dovuta la metà del canone di cui sopra.

Il canone d’affitto dev’essere corrisposto in rate mensili di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), oltre IVA, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese mediante bonifico sul conto che sarà comunicato dal locatore.

In caso di ritardo accertato nel pagamento del canone d’affitto, il locatore ne ordina per iscritto il pagamento entro dieci giorni all’affittuario.

Il mancato rispetto di tale scadenza mette in mora l’affittuario e comporta l’immediata risoluzione del contratto.

#### **ARTICOLO 5 ADEGUAMENTO DEL CANONE D’AFFITTO**

Il canone d’affitto è collegato all’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato per la Provincia di Bolzano oppure, in sua mancanza, per l’intero territorio nazionale. L’adeguamento è effettuato annualmente, la prima volta per il secondo anno d’affitto.

#### **ARTICOLO 6 TRASFERIMENTO DELLE LICENZE**

Il locatore autorizza il trasferimento delle licenze necessarie per l’esercizio e la gestione dell’esercizio risto-rante-bar, per la durata del contratto d’affitto, a nome dell’affittuario e si impegna a compiere e firmare tutti gli atti che dovessero essere necessari ai fini di tale trasferimento.

L’affittuario si impegna a trascrivere le licenze alla scadenza del contratto al locatore o ad una persona da esso nominata.

#### **ARTICOLO 7 CONDUZIONE PERSONALE DELL’ESERCIZIO**

Herr/Frau \_\_\_\_\_  
als \_\_\_\_\_  
muss den Betrieb selbst führen. Jede auch teilweise Unterverpachtung, Abtretung des Pachtvertrages oder Gebrauchsüberlassung des Pachtgegenstandes an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Einwilligung der Verpächterin.  
Es ist ihm auch untersagt, die derzeitige Zweckbestimmung des Pachtobjektes abzuändern.  
Das eingestellte Personal muss geeignet sein und über gute Kenntnisse der deutschen und italienischen Sprache verfügen.

### **ARTIKEL 8 BETRIEBSPFLICHT**

Der Pächter hat die Betriebspflicht. Er ist daher während der Pachtdauer nicht berechtigt, den Betrieb einzustellen.  
Der Pächter ist verpflichtet die vereinbarten Öffnungszeiten einzuhalten.

### **ARTIKEL 9 BETRIEBSFÜHRUNG**

Der Pächter verpflichtet sich, die vorgelegten Konzepte für das gastronomische Angebot und für die Betriebsführung umzusetzen.

Der Pächter verpflichtet sich weiters, den Barbetrieb unter strengster Einhaltung der Vorschriften und einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der öffentlichen Sicherheit, des Arbeitsrechtes, der Arbeitssicherheit, der Sozialversicherungspflichten, des Brandschutzes, der Lebensmittelhygiene und Hygienevorschriften zu führen.

Der Pächter ist schlussendlich verpflichtet, die nötigen Vorkehrungen und Vorsichtsmassnahmen zu treffen, um das Leben und die Unversehrtheit des Personals und Dritter zu gewährleisten und um jedwede Schäden an öffentlichen und privaten Gütern zu vermeiden. Jedmögliche Haftung bei Unfällen oder Schäden hat also der Pächter zu tragen.

### **ARTIKEL 10 BETRIEBSKOSTEN**

Il signor/la signora \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ è tenuto a condurre personalmente l'esercizio. Per qualsivoglia subaffitto o cessione del contratto d'affitto o concessione in uso dell'oggetto d'affitto, anche parziali, a terzi è richiesto l'esplicito consenso scritto del locatore.  
È inoltre vietato modificare la destinazione attuale dell'oggetto d'affitto.  
Il personale impiegato deve essere idoneo e deve disporre di buone conoscenze della lingua tedesca e italiana.

### **ARTICOLO 8 OBBLIGO D'ESERCIZIO**

L'affittuario ha l'obbligo d'esercizio. Pertanto per la durata dell'affitto non è autorizzato a interrompere l'attività.  
L'affittuario è tenuto a rispettare l'orario di apertura pattuito.

### **ARTICOLO 9 GESTIONE**

L'affittuario si impegna a realizzare i concetti presentati per la proposta gastronomica e per la gestione dell'esercizio.

L'affittuario si impegna inoltre a gestire l'esercizio bar nel rigoroso rispetto delle prescrizioni e disposizioni legislative in materia di sicurezza pubblica, diritto del lavoro, sicurezza sul lavoro, obblighi di assicurazione sociale, antincendio, igiene alimentare e prescrizioni in materia di igiene.

Sarà infine obbligo dell'affittuario adottare le misure e le cautele necessarie a garantire la vita e l'incolumità del personale e di terzi, nonché ad evitare danni di qualunque natura a beni pubblici e privati. Ogni più ampia responsabilità nel caso di infortuni e danneggiamenti ricadrà pertanto sull'affittuario.

### **ARTICOLO 10 COSTI DI GESTIONE**

Der Pächter hat für die Betriebskosten wie Strom, Heizung, Wasserverbrauch, Telefon, Müllabfuhr, Aufschriftensteuer, Kaminkehrer und für alle sonstigen das Pachtobjekt betreffenden Nebenauslagen selbst aufzukommen.

Diese Kosten sind, sofern sie nicht direkt vom Pächter bezahlt werden sollten, dem Verpächter zu ersetzen bzw. in der vom Verpächter bekanntgegebenen Höhe vorzustrecken bzw. zu erstatten, und zwar innerhalb von acht Tagen ab deren Bekanntgabe.

#### **ARTIKEL 11 VERSICHERUNGEN**

Der Pächter verpflichtet sich, die Versicherung für Brandschäden und Diebstahl der Einrichtung und Ausstattung des Pachtobjektes zu übernehmen bzw. abzuschließen. Weiter verpflichtet sich der Pächter, eine Versicherung für "Haftung gegenüber Dritten" abzuschließen, die alle Schäden an Personen und Sachen, die sich in den gepachteten Räumlichkeiten befinden, abdeckt, um die Verpächterin von jeder Haftung zu entheben. Die genannten Versicherungen müssen ausdrücklich den Verzicht der Versicherungsgesellschaft auf Einsetzung gegenüber der Verpächterin ex Art. 1916 ZGB enthalten.

Die Feuerversicherung für das Gebäude geht ausschließlich zu Lasten der Verpächterin.

#### **ARTIKEL 12 ARBEITSRECHTLICHE BINDUNGEN**

Die Verpächterin erklärt, dass keine arbeitsrechtlichen Bindungen mit Dritten bestehen und befreit den Pächter von jeder diesbezüglichen Verantwortung.

#### **ARTIKEL 13 ZWECKBESTIMMUNG**

Das Pachtobjekt darf ausschließlich zur Führung al Bar/Tagescafébetrieb verwendet werden.

#### **ARTIKEL 14 ÄNDERUNGEN, NEUERUNGEN, VERBESSERUNGEN**

Sono a carico dell'affittuario i costi d'esercizio come quelli relativi a energia elettrica, riscaldamento, consumi idrici, telefono, smaltimento rifiuti, tassa per l'insegna d'esercizio, spazzacamino e ogni altra spesa accessoria relativa all'oggetto d'affitto.

Ove non siano sostenuti direttamente dall'affittuario, questi costi devono essere restituiti al locatore o a questi anticipati o rimborsati per l'ammontare comunicato dal locatore stesso, entro il termine di otto giorni dalla rispettiva comunicazione.

#### **ARTICOLO 11 ASSICURAZIONI**

L'affittuario si impegna ad assumere o stipulare l'assicurazione per danni da incendio e furto per l'arredamento e la dotazione dell'oggetto d'affitto. L'affittuario si impegna altresì a stipulare un'assicurazione di "responsabilità civile verso terzi" che copra tutti i danni a persone e cose che si trovino nei locali affittati, sollevando così il locatore da qualsiasi responsabilità. Le citate assicurazioni devono prevedere esplicitamente la rinuncia della compagnia assicurativa alla surrogazione nei diritti del locatore ai sensi dell'art. 1916 CC.

L'assicurazione incendi per il fabbricato è esclusivamente a carico del locatore.

#### **ARTICOLO 12 VINCOLI DI DIRITTO DEL LAVORO**

Il locatore dichiara che non sussistono vincoli di diritto del lavoro verso terzi e solleva l'affittuario da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO 13 DESTINAZIONE D'USO**

L'oggetto d'affitto può essere destinato esclusivamente all'esercizio di un bar/caffè giornaliero.

#### **ARTICOLO 14 MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORAMENTI**

Der Pächter kann nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters am Pachtobjekt Arbeiten durchführen, welche Änderungen, Neuerungen oder Verbesserungen an der baulichen Substanz oder an den fixen Einrichtungen darstellen. Die genannten Änderungen, Neuerungen oder Verbesserungen werden nicht entschädigt, auch nicht Beendigung des Pachtverhältnisses.

Der Verpächter hat jedenfalls das Recht, die Rückgabe des Pachtobjektes im ursprünglichen Zustand auf Kosten des Pächters zu verlangen, falls Änderungen, Neuerungen oder Verbesserungen am Pachtobjekt und an den Einrichtungen ohne ihre schriftliche Erlaubnis vorgenommen worden sein sollten.

#### **ARTIKEL 15 SORGFALTPFLICHT**

Der Pächter hat bei Benützung des Pachtobjektes und der dazugehörigen Einrichtungen die Sorgfalt eines "guten Familienvaters" anzuwenden und dasselbe schonend und pfleglich zu behandeln.

Er entlastet die Verpächterin ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihr von anderen Personen absichtlich oder schuldhaft zugefügt werden, für Diebstähle und Einbrüche, sowie für Schäden aus eventuellem Mangel an Wasser und Strom.

#### **ARTIKEL 16 PFLICHTEN DES PÄCHTERS BEI ABLAUF DES PACTVERTRAGES**

Das Pachtobjekt ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses auszumalen und sauber zu hinterlassen.

#### **ARTIKEL 17 SCHÄDEN AUS DEM GEBRAUCH DES PACTOBJEKTES**

Der Pächter ist dem Verpächter und Dritten gegenüber unmittelbar für Schäden verantwortlich, die aus ihrem Verschulden durch den Gebrauch bzw. Missbrauch der gepachteten Sache verursacht werden.

#### **ARTIKEL 18 ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG**

L'affittuario è autorizzato solo con il consenso scritto del locatore a eseguire lavori sull'oggetto d'affitto che rappresentino modifiche, innovazioni o miglioramenti di parti strutturali o di arredi fissi. Le citate modifiche, innovazioni o miglioramenti non vengono risarcite, nemmeno alla risoluzione del rapporto d'affitto.

Il locatore ha in ogni caso la facoltà di esigere la restituzione dell'oggetto d'affitto nel suo stato originario a spese dell'affittuario qualora modifiche, innovazioni o miglioramenti dell'oggetto d'affitto o degli arredi siano stati apportati senza il suo consenso scritto.

#### **ARTICOLO 15 DOVERE DI DILIGENZA**

Nell'utilizzo dell'oggetto d'affitto e dei relativi arredi l'affittuario è tenuto a usare la diligenza del buon padre di famiglia e a trattarli con cura e attenzione.

L'affittuario solleva espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a esso arrecati intenzionalmente o per colpa da altre persone, per furti e scassi nonchè per danni dall'eventuale mancanza di acqua ed energia elettrica.

#### **ARTICOLO 16 OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO ALLA SCA- DENZA DEL CONTRATTO D'AFFITTO**

Alla cessazione del rapporto d'affitto l'oggetto d'affitto dev'essere tinteggiato e lasciato pulito.

#### **ARTICOLO 17 DANNI DALL'UTILIZZO DELL'OGGETTO D'AFFITTO**

L'affittuario risponde direttamente nei confronti del locatore e di terzi per danni causati per sua colpa attraverso l'uso o l'abuso del bene locato.

#### **ARTICOLO 18 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Zu Lasten des Pächters gehen gemäß Artikel 1576 und Artikel 1609 ZGB alle Reparaturen und Unkosten für die ordentliche Instandhaltung am Pachtobjekt, sowie an den zum Pachtobjekt gehörigen Anlagen und Einrichtungen (Wasser-, Strom-, Heizungsanlage, u.a.).

Die außerordentlichen Instandhaltungen und Reparaturen gehen zu Lasten der Verpächterin.

### **ARTIKEL 19 ANZEIGEN VON SCHÄDEN**

Schäden am Pachtobjekt und an den Einrichtungen sind der Verpächterin sofort anzuzeigen, damit diese, falls die Wiederinstandsetzung in ihren Zuständigkeit fallen sollte, unverzüglich dafür sorgen kann.

Für Schäden aus verspäteter oder nicht erfolgter Schadensanzeige haftet der Pächter.

### **ARTIKEL 20 BESICHTIGUNG**

Der Verpächter behält sich das Recht vor, die benutzten Lokale selbst oder durch eine Vertrauensperson jederzeit während der Betriebszeiten in Begleitung eines Betriebsangehörigen zu besichtigen.

### **ARTIKEL 21 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN**

Alle Kosten und Erträge, Guthaben und Verbindlichkeiten für Geschäfte, die während der Pacht-dauer vom Pächter durchgeführt wurden und mit der Pacht zusammenhängen, auch wenn sie nach Ablauf des Pachtvertrages fällig sind oder auftreten, gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Pächters.

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 CC, sono a carico dell'affittuario tutte le riparazioni e le spese per la manutenzione ordinaria dell'oggetto d'affitto nonché degli impianti e arredi allo stesso appartenenti (impianto idraulico, elettrico, di riscaldamento, ecc.).

Le spese di manutenzione e riparazione straordinaria sono a carico del locatore.

### **ARTICOLO 19 SEGNALAZIONE DI DANNI**

Eventuali danni all'oggetto d'affitto e agli arredi devono essere immediatamente segnalati al locatore, affinché questi possa provvedervi senza indugio qualora la riparazione sia di sua competenza.

Di eventuali danni da tardiva o mancata segnalazione del danno risponde l'affittuario.

### **ARTICOLO 20 ISPEZIONE**

Il locatore si riserva la facoltà di ispezionare in qualsiasi momento i locali utilizzati, direttamente o attraverso una persona di fiducia, durante gli orari d'apertura in presenza di un appartenente al soggetto esercente.

### **ARTICOLO 210 RELAZIONI D'AFFARI**

Tutti i costi e i ricavi, i crediti e i debiti relativi a operazioni svolte dall'affittuario nel periodo di d'affitto e connesse all'affitto, anche se esigibili o insorti dopo la scadenza del contratto d'affitto, vanno a carico o rispettivamente a favore dell'affittuario.

**ARTIKEL 22**  
**ANSPRÜCHE DES PÄCHTERS BEI ABLAUF**  
**DES PACTHVERTRAGES**

Dem Pächter steht bei Ablauf des Pachtvertrages kein Anspruch für Wertmehrung, Produktivitätssteigerung oder Firmenwertverlust oder irgendein anders gearteter Abfindungsanspruch zu, da es sich um die Verpachtung eines Betriebes handelt und nicht um die Vermietung von Gebäuden, und demnach das Gesetz vom 27. Juli 1978, Nr. 392, keine Anwendung findet. Der Pächter wird das Pachtobjekt wie übernommen rückerstatten, unter Bedachtnahme der handelsüblichen Abnutzung und Entwertung.

**ARTIKEL 23**  
**ABSCHREIBUNG DER BETRIEBSGÜTER**

In Abänderung zu den Bestimmungen des ZGB, Artikel 2561, und in Anwendung des Artikel 14, Absatz 2 des DPR Nr. 42/1998, wird ausdrücklich vereinbart, dass die Abschreibungen der verpachteten Betriebsgüter als Wertminderung der Verpächterin zustehen, da dies so im Pachtzins berücksichtigt wurde und, dass demzufolge keine Ausgleichzahlungen in Geld für die Wertminderung der verpachteten Betriebsgüter zu leisten sind, auch was die notwendigen Ersatzinvestitionen betrifft.

Für alle vom Pächter getätigten Investitionen steht demselben die steuerliche Abschreibung zu.

Der Pächter verpflichtet sich, von der Verpächterin die Zustimmung zur Abtretung von Investitionsgütern einzuholen, die sich im Eigentum der Verpächterin befinden (Anlage B) und einen neuen Anschaffungswert von mehr als Euro 1.500,00 (tausendfünfhundert/00) aufweisen. In diesem Fall obliegen die Kosten des Erwerbes sowie die steuerlichen Verpflichtungen der Verpächterin.

Für jede andere Regelung bedarf es der Schriftform.

**ARTIKEL 24**  
**AUSSTATTUNGSGEGENSTÄNDE,**  
**ANLAGEN, GERÄTE**

Alle übergebenen Ausstattungsgegenstände, Anlagen und Geräte, welche aus der unter Buchstabe B) beigelegten Liste mit Beschreibung hervorgehen, müssen bei Auflösung des Pachtverhältnisses in der gleichen Menge, Art und Qualität rückerstattet werden, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung.

**ARTICOLO 22**  
**DIRITTI DELL’AFFITTUARIO ALLA SCA-**  
**DENZA DEL CONTRATTO D’AFFITTO**

Alla scadenza del contratto d’affitto all’affittuario non è riconosciuto alcun diritto per eventuali incrementi di valore, della produttività o perdita dell’avviamento né qualsivoglia altro diritto di liquidazione, trattandosi di affitto di esercizio e non della locazione di fabbricati e quindi non trova applicazione la legge 27 luglio 1978, n. 392. L’affittuario restituirà l’oggetto d’affitto così come preso in consegna, tenuto conto della normale usura e svalutazione.

**ARTICOLO 23**  
**AMMORTAMENTO DEI BENI AZIENDALI**

In deroga alle disposizioni del CC, articolo 2561, e in applicazione dell’articolo 14, comma 2 del DPR 42/1998, si conviene espressamente che il diritto di dedurre gli ammortamenti dei beni affittati è riconosciuto al locatore a titolo di diminuzione di valore, avendo così proceduto nella determinazione del canone d’affitto, e che quindi non sono dovuti versamenti compensativi della diminuzione di valore dei beni affittati, anche per quanto riguarda i necessari investimenti di sostituzione.

Per tutti gli investimenti effettuati dall’affittuario è riconosciuto a questi l’ammortamento fiscale.

L’affittuario si impegna ad acquisire dal locatore il consenso alla cessione di beni d’investimento di proprietà del locatore (Allegato B) e che presentino un valore di acquisto a nuovo superiore a Euro 1.500,00 (millecinquecento/00). In questo caso i costi per l’acquisto e gli obblighi fiscali sono a carico del locatore.

Per qualsiasi altra disposizione è richiesta la forma scritta.

**ARTICOLO 24**  
**ATTREZZATURE, IMPIANTI,**  
**APPARECCHIATURE**

Tutti le attrezzature, gli impianti e gli apparecchi risultanti dall’elenco allegato sub B) con descrizione, devono essere restituiti alla cessazione del rapporto d’affitto nella stessa quantità, tipologia e qualità, tenuto conto della normale usura.

## **ARTIKEL 25 KAUTION**

Zur Sicherstellung aller im Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen hat der Pächter bei Unterzeichnung dieses Vertrages eine Kautions in Höhe von Euro 4.000,00 (viertausend/00) mittels Bankbürgschaft für einen drei Monate über die Vertragsdauer hinausgehenden Zeitraum zu leisten. Die Bankbürgschaft muss die Klausel, dass auf einfache Anforderung gezahlt wird, sowie die Klausel des Verzichtes auf die Begünstigung der vorherigen Betreibung des Hauptschuldners gemäß Art. 1944 des Zivilgesetzbuches enthalten.

## **ARTIKEL 26 GELTENDE BESTIMMUNGEN**

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften des Zivilgesetzbuches.

## **ARTIKEL 27 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DES PACHTVERTRAGES**

Eventuelle nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur schriftlich erfolgen und bewiesen werden.

## **ARTIKEL 28 VERTRAGSKOSTEN**

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten, einschließlich der Registersteuer, gehen zu Lasten des Pächters.

## **ARTIKEL 29 STEUERN**

Der gegenständliche Pachtvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer sowie der fixen Registersteuer.

## **ARTIKEL 30 VERARBEITUNG DER PERSONENBEZOGENEN DATEN**

## **ARTICOLO 25 CAUZIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto d'affitto, l'affittuario è tenuto a versare alla sottoscrizione del presente contratto una cauzione di Euro 4.000,00 (quattromila/00) mediante fideiussione bancaria per un periodo che ecceda di tre mesi la durata del contratto. La fideiussione bancaria deve contenere la clausola di pagamento a semplice richiesta e la clausola di rinuncia ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile.

## **ARTICOLO 26 DISPOSIZIONI VIGENTI**

Salvo che non sia diversamente convenuto, trovano applicazione le disposizioni e norme in materia del Codice Civile.

## **ARTICOLO 27 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO D'AFFITTO**

Eventuali modifiche e integrazioni a posteriori del presente contratto possono essere apportate e documentate solo per iscritto.

## **ARTICOLO 28 COSTI DI CONTRATTO**

Tutte le spese di stipulazione del presente contratto, inclusa l'imposta di registro, sono a carico dell'affittuario.

## **ARTICOLO 29 IMPOSTE**

Al presente contratto d'affitto si applica l'IVA e l'imposta di registro in misura.

## **ARTICOLO 30 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Für die Zwecke des Vertrages erklären die Parteien, dass sie sich gegenseitig über die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Artikel 12, 13 und 14 der EU-Verordnung Nr. 679/2016 informiert haben.

### **ARTIKEL 31 VERTRAGSANLAGEN**

Folgende Unterlagen gelten als wesentlicher und integrierter Bestandteil des vorliegenden Vertrages, auch wenn sie diesem materiell nicht beigelegt sind:

- Wettbewerbsbekanntmachung
- Auflagenheft
- Wirtschaftliches Angebot
- Niederschriften über das Wettbewerbsverfahren
- Maßnahme über den Zuschlag
- Definitive Kaution

Ai fini del presente contratto le parti dichiarano di essersi reciprocamente informate sul trattamento dei dati personali ex articoli 12, 13 e 14 del Regolamento UE n. 679/2016.

### **ARTICOLO 31 ALLEGATI AL CONTRATTO**

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

- Avviso di gara;
- Capitolato d'appalto;
- Offerta economica;
- Verbali della procedura di gara;
- Provvedimento di aggiudicazione;
- Cauzione definitiva