

<b>ANLAGE A</b> <b>AUFLAGENHEFT</b>	<b>ALLEGATO A</b> <b>CAPITOLATO SPECIALE</b>
<p><b>1. Räumlichkeiten</b></p> <p>Das Pachtobjekt besteht aus:</p> <p>Betriebsräume in der Immobilie (vor Vertragsabschluss mit Daten aus Katastererklärung identifiziert) bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hauptraum/Bar-Bistro</li> <li>– Küche</li> <li>– Gang</li> <li>– Sanitäranlagen</li> <li>– 2 Lager Keller</li> <li>– Terrasse</li> </ul> <p>Diese Räumlichkeiten bzw. Flächen sind in der beiliegenden grafischen Unterlage (Anlage B) gekennzeichnet.</p>	<p><b>1. Locali</b></p> <p>L'oggetto dell'affitto comprende:</p> <p>I vani d'esercizio nell'immobile (da definirsi con i dati catastali prima della stipula del contratto d'affitto) comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vano principale/bar-bistro</li> <li>– cucina</li> <li>– corridoio</li> <li>– impianti sanitari</li> <li>– deposito scantinato</li> <li>– terrazza</li> </ul> <p>Detti vani ovvero aree sono individuati nella planimetria allegata alla lettera B.</p>
<p><b>2. Einrichtung - Ausstattung</b></p> <p>Die Räumlichkeiten <i>Hauptraum/Bar-Bistro</i> und <i>Küche</i> sind in der Grundausrüstung voll funktionsfähig ausgestattet.</p> <p>Die restliche Ausstattung/Möblierung des Bar-Bistro und jene der Terrasse muss der Pächter jedenfalls selbst übernehmen.</p>	<p><b>2. Arredamento - allestimento</b></p> <p>I locali <i>vano principale/bar-bistro</i> e <i>cucina</i> sono allestiti con un arredamento base utile per un pieno funzionamento.</p> <p>L'ulteriore arredamento e l'allestimento del bar-bistro e della terrazza è ad esclusivo carico dell'affittuario.</p>
<p><b>3. Kleininventar</b></p> <p>Kleininventar wie Gläser, Geschirr, Tischwäsche, Schwarzes Geschirr und Kleingeräte bringt der Pächter selbst bei.</p>	<p><b>3. Beni per il normale funzionamento.</b></p> <p>I beni necessari per il normale funzionamento dell'attività, come bicchieri, stoviglie, tovaglie, pentolame e piccoli macchine sono a carico dell'affittuario.</p>
<p><b>4. Betriebsspesen</b></p> <p>Der Pächter muss alle Betriebskosten (Strom, Heizung, Kühlung, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet, Müllentsorgung, Reinigung Außenbereich, Schneeräumung der Zugänge usw.) übernehmen; falls kein eigener Zähler vorhanden ist, erfolgt die Abrechnung gemäß</p>	<p><b>4. Spese accessorie</b></p> <p>L'affittuario deve assumere l'onere di tutte le spese accessorie (energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, acque bianche e nere, telefono, internet, smaltimento rifiuti, pulizia esterna, sgombero neve degli accessi, ecc.); qualora non ci fosse un contatore, le spese</p>

Tausendsteltabelle.	verranno rimborsate in base alla tabella millesimale.
<p><b>5. Instandhaltung</b></p> <p>Der Pächter übernimmt die ordentliche Wartung der Betriebsausstattung.</p> <p>Im Falle außerordentlicher Reparaturen ist ein schriftliches Ansuchen an die Gemeindeverwaltung als Verpächter zu stellen. Der Verpächter übernimmt keinerlei Ausfallschäden, die dem Pächter durch eigenmächtig ausgeführte außerordentliche Reparaturen entstehen. Dies gilt sowohl für bewegliche als auch für unbewegliche Güter, die einer außerordentlichen Reparatur unterzogen werden sollten.</p> <p>Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt in gutem Zustand gemäß seiner Zweckbestimmung zu erhalten. Die Liegenschaft muss im selben Zustand wie sie übernommen wird, samt Einrichtung (Inventarliste), zurückgegeben werden, ohne dass für eventuelle Aufwendungen oder Verbesserungen irgendeine Vergütung verlangt werden kann. Der Pächter kann die für die Ausübung seiner Tätigkeit notwendigen Schilder im Inneren sowie an den Außenwänden des Gebäudes anzubringen, unbeschadet der Verpflichtungen hinsichtlich Werbesteuer oder ähnliches.</p>	<p><b>5. Manutenzione</b></p> <p>La manutenzione ordinaria dell'inventario dell'azienda è a carico dell'affittuario.</p> <p>Qualora dovessero rendersi necessarie riparazioni straordinarie è da presentarsi domanda scritta all'Amministrazione comunale quale locatore. Il locatore non assume alcuna responsabilità per danni derivanti da sospensione dell'attività eventualmente subiti dall'affittuario in seguito ad interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in proprio dall'affittuario. Ciò vale sia per beni mobili che per beni immobili che dovessero essere sottoposti a riparazioni straordinarie.</p> <p>L'affittuario si impegna a mantenere l'oggetto dell'affitto in buone condizioni in base alla destinazione d'uso. L'immobile deve essere restituito nelle stesse condizioni nelle quale è stato dato in affitto compreso l'arredamento (lista dell'inventario) e non possono essere richiesti rimborsi per eventuali spese o miglioramenti fatti. L'affittuario può apporre le insegne necessarie per lo svolgimento della sua attività sia all'interno che all'esterno dell'edificio, fatte comunque salve le norme in materia di pubblicità o altro.</p>
<p><b>6. Führung des gastgewerblichen Betriebes</b></p> <p>Die vertragsgegenständliche Betrieb muss grundsätzlich der gesamten Allgemeinheit zur Verfügung stehen bzw. zugänglich sein. Er muss mit die Leistungen einer Bar und eines Bistrot's anbieten. Die Betriebsbezeichnung muss vom Gemeindeausschuss in jeglicher Hinsicht ermächtigt werden.</p> <p>Der gastgewerbliche Betrieb ist im Innenbereich ausschließlich als Nicht-Raucher-Betrieb zu führen.</p>	<p><b>6. Gestione del pubblico esercizio</b></p> <p>Il pubblico esercizio oggetto dell'affitto in linea di massima dev'essere aperto a tutto il pubblico. L'ersercizio deve offrire I servizi di una bar e di un bistro. La ditta dev'essere autorizzata dalla Giunta comunale sotto qualsiasi aspetto.</p> <p>Tutta l'area all'interno dell'edificio dev'essere destinato "non fumatori".</p>
<p><b>7. Zusätzliche Leistungen</b></p> <p>Der Pächter ist verpflichtet, die Sanitäreanlagen, die Teil des Pachtobjektes sind, während der</p>	<p><b>7. Attività accessorie</b></p> <p>L'affittuario è obbligato a mettere a disposizione degli utenti di tutto l'ambito del centro comunale</p>

<p>eigenen Betriebszeiten unentgeltlich allen Nutzern im Bereich des Gemeindezentrums als öffentliche Sanitäreanlage zugänglich zu halten. Das Sauberhalten, die Reinigung und das ordnungsgemäße Funktionieren dieser sanitären Anlagen ist eine mit der Führung des Pachtobjektes untrennbare Verpflichtung zu Lasten des Pächters.</p>	<p>gli impianti sanitari oggetto dell'affitto, a titolo gratuito, per tutto il proprio orario di servizio. Il tenere in stato d'ordine, la pulizia e la garanzia del perfetto funzionamento di questi impianti sanitari è un onere inscindibile a carico dell'affittuario.</p>
<p><b>8. Aufsichtsrecht</b></p> <p>Dem Verpächter oder einem beauftragten Vertreter desselben wird von Seiten des Pächters ausdrücklich das Recht eingeräumt, jederzeit und ohne Voranmeldung entsprechende Stichproben in allen Räumlichkeiten des Pachtobjektes durchzuführen.</p>	<p><b>8. Diritto di controllo</b></p> <p>L'affittuario riconosce espressamente al locatore il diritto di procedere in ogni tempo e senza preavviso, anche tramite un proprio rappresentate incaricato, ad effettuare relative visite di controllo in tutti i locali oggetto dell'affitto.</p>
<p><b>9. Preisniveau und Konsum von alkoholischen Getränken</b></p> <p>Das Preisniveau von Standardprodukten ist dem lokalen Preisniveau anzupassen.</p> <p>Im Umgang mit dem Ausschank von alkoholischen Getränken an die volljährigen Kunden ist besonders darauf zu achten, dass für die minderjährigen Kunden ein angemessener und verantwortungsvoller Umgang damit erkennbar ist.</p>	<p><b>9. Prezzi e consumo di bevande alcoliche</b></p> <p>Il livello dei prezzi dei prodotti standard deve conformarsi ai livelli locali.</p> <p>La somministrazione di bevande alcoliche alla clientela maggiorenne deve avvenire in modo tale che per i clienti minorenni sia riconoscibile un atteggiamento appropriato e responsabile.</p>
<p><b>10. Werbung</b></p> <p>Die vom Pächter eingesetzten Werbemittel dürfen sich allein auf die Dienstleistungen und Angebote des Pachtobjektes beziehen. Sie müssen hinsichtlich ihrer Ausmaße den geltenden Normen und in ihrer Aufmachung und Aussage den Regeln der öffentlichen Sittlichkeit entsprechen. Das Erkennungszeichen muss vom Gemeindeausschuss in jeglicher Hinsicht genehmigt werden, die Anbringung desselben unterliegt den entsprechenden Bestimmungen.</p>	<p><b>10. Pubblicità</b></p> <p>I mezzi di pubblicità impiegati dall'affittuario potranno fare riferimento unicamente ai servizi ed all'offerta dell'azienda in affitto. Essi devono rispettare nella misura le vigenti norme e, nella presentazione così come nei contenuti, i canoni del buon costume. L'insegna dev'essere approvata dalla Giunta comunale sotto qualsiasi aspetto, l'apposizione è soggetta alle rispettive norme.</p>
<p><b>11. Jahresbetriebszeiten</b></p> <p>Der Betrieb soll neben seiner Versorgungsfunktion vor allem auch eine soziale Funktion für das Dorf Gais erfüllen. Die Betriebszeiten – gemeint Öffnungstage - sind dementsprechend zu gestalten und in jedem Fall</p>	<p><b>11. Apertura annuale</b></p> <p>Oltre alla funzione di servizio l'esercizio dovrà svolgere anche una funzione sociale per la località di gais. Pertanto il calendario dei giorni di apertura dovrà tenerne conto e dovrà in ogni caso essere concordato con il locatore. Ciò vale</p>

<p>mit dem Verpächter abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die zu treffenden Urlaubsregelungen oder für sonstige länger dauernde Zeiträume der Schließung.</p>	<p>soprattutto per la regolamentazione riguardante i giorni di chiusura per ferie ovvero per altri periodi di chiusura continuativa.</p>
<p><b>12. Tages-Öffnungszeit</b></p> <p>Diese sollen mit dem Verpächter abgesprochen werden und jedenfalls den Gegebenheiten vor Ort und der oben genannten Versorgungsfunktion angemessen sein.</p> <p>Im übrigen gelten die Bestimmungen der entsprechenden Landesregelungen.</p>	<p><b>12. Orari giornalieri</b></p> <p>Questo dev'essere concordato con il locatore e risponde alle esigenze sul posto e la funzione sociale descritta sopra.</p> <p>Per il resto si rinvia alla normativa provinciale.</p>
<p><b>13. Verantwortung und Haftung des Pächters</b></p> <p>Die Haftung für eventuelle Schäden an Sachen und Personen liegt ausschließlich beim Pächter.</p> <p>Der Pächter ist verpflichtet, beim Abschluss von Arbeitsverhältnissen, die vom geltenden Kollektivvertrag für das Gastgewerbe vorgesehenen Bedingungen einzuhalten. Der Abschluss entsprechender Fürsorgeversicherungen, Sozialversicherungen und Unfallversicherungen wird auch für mitarbeitende Familienmitglieder zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Der Pächter muss die Einhaltung der ihn betreffenden Bestimmungen über die Sicherheit am Arbeitsplatz, Brandschutzbestimmungen, Umwelt/Müllbewirtschaftung und Sanitätsvorschriften gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für steuerrechtliche Vorschriften. Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass eine Nichteinhaltung einer dieser Vorschriften die sofortige Auflösung des Pachtvertrages zur Folge hat.</p> <p>Der Pächter schließt eine Schadensersatzversicherung von mindestens 2.000.000,00 Euro im Block, pro Schadensfall. Die Polizze muss Schäden an Personen und Sachen decken, sowohl was die Führung des Betriebes als auch was die übernommene Instandhaltung desselben wie auch die zusätzlichen Leistungen betrifft. Die beglaubigten Kopien werden beim Verpächter hinterlegt.</p> <p>Der Pächter hinterlegt eine Bankgarantie in Höhe einer Jahrespacht. Diese deckt allfällige</p>	<p><b>13. Responsabilità dell'affittuario</b></p> <p>La responsabilità per eventuali danni a cose e persone è esclusivamente dell'affittuario.</p> <p>Nella conclusione di rapporti di lavoro l'affittuario è tenuto al rispetto delle condizioni previste dai vigenti contratti collettivi di lavoro per i pubblici esercizi. È inderogabilmente prescritta la conclusione delle relative assicurazioni previdenziali, assistenziali ed infortunistiche anche per quanto riguarda i collaboratori familiari.</p> <p>L'affittuario dovrà garantire l'osservanza, per quanto gli riguarda, delle disposizioni relative alla sicurezza sul posto di lavoro, delle normative antincendio, ambiente/smaltimento rifiuti, sanitarie. Ciò vale in particolare anche per le disposizioni di natura fiscale. L'affittuario esprime l'esplicito assenso che il mancato rispetto anche di una sola di tali disposizioni comporta la risoluzione immediata dell'affitto.</p> <p>L'affittuario stipula una assicurazione responsabilità civile verso terzi per l'importo di almeno 2.000.000,00 Euro in blocco, per sinistro. La polizza dovrà coprire danni a persone e cose, sia per quanto riguarda la gestione del pubblico esercizio sia della sua manutenzione nonché gli ulteriori obblighi per le attività accessorie. Le copie autenticate delle polizze dovranno essere depositate presso il locatore.</p> <p>L'affittuario consegnerà una fideiussione bancaria per l'importo corrispondente al canone</p>

<p>Schäden, die der Pächter verursacht und eventuell nicht erfolgte Zahlungen des Pachtzinses.</p>	<p>annuale. Questa copre eventuali danni cagionati dall'affittuario e canoni non corrisposti.</p>
<p><b>14. Abtretung der Geschäftsführung</b></p> <p>Der Pächter hat den Betrieb persönlich zu führen.</p> <p>Unter persönlicher Führung ist zu verstehen die Führung unter vorwiegender Arbeit des Inhabers der Einzelfirma oder des Gesellschafters mit Vertretungsbefugnissen.</p> <p>Es ist dem Pächter untersagt, die Führung des Betriebes ganz oder teilweise abzutreten oder den Betrieb an Dritte zu verpachten oder diesen im Rahmen von Umschreibungen oder Gesellschaftsänderungen ohne schriftliche Zusage des Verpächters an andere Personen zu übertragen.</p> <p>Im Falle von Gesellschafteränderungen ist jede Abtretung von Quoten bzw. Aufnahme neuer Gesellschafter an die vorangegangene Zusage des Verpächters gebunden.</p>	<p><b>14. Cessione della gestione</b></p> <p>L'affittuario è tenuto a gestire l'azienda in proprio.</p> <p>Per gestione in proprio si intende la gestione con prevalente lavoro del titolare della ditta individuale o del socio con poteri di rappresentanza.</p> <p>L'affittuario non può cedere la gestione dell'esercizio in tutto o in parte ovvero di affittare l'azienda a terzi ovvero trasferire ad altri in base a cessioni o a modifiche dello statuto sociale la gestione dell'azienda, senza il consenso scritto del locatore.</p> <p>In caso di modifiche nella compagine sociale delaffittuario ogni cessione di quote o assunzione di nuovi soci deve essere preventivamente approvata dal locatore.</p>
<p><b>15. Zahlung und Anpassung des Pachtzinses</b></p> <p>Der Pachtzins ist monatlich, innerhalb von 5 Werktagen auf das Konto der Gemeinde Gais IBAN IT67A0604511619000000002100 bei der Südtiroler Sparkasse AG Bozen, im vorhinein zu entrichten.</p> <p>Er wird nach dem 5. Jahr und dann jährlich entsprechend dem vollen Ausmaß der Erhöhung des Verbraucherpreisindex angepasst, wie dieser vom Landesinstitut für Statistik (ASTAT) für die Provinz Bozen erhoben wird.</p>	<p><b>15. Pagamento e rivalutazione del canone</b></p> <p>Il canone è da corrispondersi mensilmente con rate anticipate, entro 5 giorni feriali mediante versamento sul conto corrente del Comune di Gais IBAN IT67A0604511619000000002100 presso la Cassa di Risparmio S.p.A. di Bolzano.</p> <p>Dopo il 5° anno esso verrà adeguato annualmente per intero all'indice dei prezzi al consumo rilevato per la Provincia di Bolzano dall'Istituto provinciale di statistica (ASTAT).</p>
<p><b>16. Verweis</b></p> <p>Für alles, was hier nicht ausdrücklich geregelt ist, wird auf die entsprechenden Bestimmungen des ZGB verwiesen.</p>	<p><b>16. Rinvio</b></p> <p>Per quanto non definito nel presente testo si rinvia al codice civile.</p>
<p><b>17. Verbot</b></p> <p>Jedwedes Glückspiel sowie mechanische, automatische und halbautomatische Spielgeräte</p>	<p><b>17. Divieto</b></p> <p>Qualsiasi gioco d'azzardo e apparecchi da gioco meccanici, automatici, semiautomatici ed altri</p>

<p>und andere Vorrichtungen zwecks Unterhaltung sind verboten.</p>	<p>giochi a fini ludici sono vietati.</p>
<p><b>18. Veranstaltungen des Betreibers</b></p> <p>Besondere Veranstaltungen des Betreibers (Grillparties, Livemusik usw.) dürfen nur nach erfolgter Abstimmung mit dem Verpächter stattfinden.</p>	<p><b>18. Manifestazioni del gestore</b></p> <p>Particolari manifestazioni del gestore (grigliate, musica dal vivo ecc.) possono avvenire solo previo accordo con il locatore.</p>
<p><b>19. Aufhebung des Vertrags</b></p> <p>Der Verpächter behält sich vor, den Vertrag bei Eintreten der nachfolgenden Umstände aufzulösen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Notwendigkeit, das öffentliche Interesse zu wahren;</li> <li>– Im Falle von grober Fahrlässigkeit des Pächters;</li> <li>– Bei Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen bzw. Bedingungen und zwei ergangenen schriftlichen Ermahnungen;</li> <li>– Im Falle nicht vom Verpächter autorisierter Firmenabtretung;</li> <li>– Bei Auflassung der Tätigkeit, Zwangsvergleich, Zahlungsaufschub und darauffolgender Pfändung oder Beschlagnahme zu Lasten des Pächters;</li> <li>– Im Falle von ganzer oder teilweiser Unterverpachtung;</li> <li>– Im Falle nicht vom Verpächter autorisierter Zweckänderung der Betriebslokale;</li> <li>– Im Falle der nicht erfolgten Bezahlung von drei Raten des Pachtzinses;</li> <li>– Wenn die Bewirtschaftung des Betriebs nicht der im Betriebskonzept vorgesehenen Qualität entspricht;</li> <li>– Im Falle einer Nicht-Wiederherstellung der Garantien nach erfolgter Inanspruchnahme derselben.</li> </ul>	<p><b>19. Risoluzione del contratto</b></p> <p>Il locatore si riserva il diritto di risolvere il contratto nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– necessità di salvaguardare l'interesse pubblico;</li> <li>– colpa grave dell'affittuario;</li> <li>– inadempimento di obblighi o condizioni contrattuali dopo duplice richiamo scritto;</li> <li>– cessione della ditta non autorizzata dal locatore;</li> <li>– cessazione dell'attività, concordato fallimentare, ritardo nel pagamento e conseguente pignoramento o sequestro a carico dell'affittuario ;</li> <li>– subaffitto totale o parziale;</li> <li>– modifica della destinazione d'uso dei locali non autorizzata dal locatore;</li> <li>– mancato pagamento di tre rate del canone d'affitto;</li> <li>– mancata corrispondenza della gestione alla qualità prevista nel programma di gestione aziendale;</li> <li>– mancato ripristino delle garanzie in seguito all'avvenuto uso delle stesse.</li> </ul>

– Wenn der Betrieb nicht persönlich geführt wird.

– se l'azienda non viene gestita in proprio.