

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

## **AUFLAGENHEFT**

## **CAPITOLATO D'ONERI**

**PFLICHTEN UND  
VERBINDLICHKEITEN DES  
PÄCHTERS**

**OBBLIGHI ED ONERI  
DELL'AFFITTUARIO**

**UNTERVERPACHTUNG  
GASTRONOMIE ERLEBNISTHERME  
VORAUSSICHTLICH  
AB DEZEMBER 2024**

**SUBAFFITTO  
GASTRONOMIA DELLE  
TERMEAVVENTURA  
A PARTIRE PROBABILMENTE  
DICEMBRE 2024**

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

Erlebnisbad Naturns / Acquavventura Naturno  
MwSt./Part.Iva + St.Nr./Cod.fisc. 00459040218  
Bank/Banca Raiffeisenkasse Naturns IT 40 E 08157 58630 000300211001

 **Raiffeisen**  
Raiffeisenkasse Untervinschgau  
gemeinsam. stärker

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

**INHALTSVERZEICHNIS**

- Art. 1 Gegenstand der Ausschreibung
- Art. 2 Pachtzins
- Art. 3 Geforderte Leistungen
- Art. 4 Öffnungszeiten
- Art. 5 Gültigkeit der Preise
- Art. 6 Kaution
- Art. 7 Abtretung des Vertrages und  
Unterverpachtung
- Art. 8 Dauer des Pachtvertrages
- Art. 9 Zahlungen Pachtzins
- Art. 10 Aufteilung der Spesen
- Art. 11 Betriebslizenzen
- Art. 12 Prüfung und Aufsicht während  
der Durchführung der  
Dienstleistungen
- Art. 13 Zustimmung des Verpächters  
für Änderungen,  
Verbesserungen oder  
Umwandlungen der Güter
- Art. 14 Führung des gastgewerblichen  
Betriebes
- Art. 15 Haftung bezüglich der  
Dienstleistungen
- Art. 16 Konkurrenzverbot

**SOMMARIO**

- Art. 1 Oggetto del bando
- Art. 2 Ammontare dell'affitto
- Art. 3 Prestazioni richieste
- Art. 4 Orario di apertura
- Art. 5 Validità dei prezzi
- Art. 6 Cauzione
- Art. 7 Cessione del contratto e subaffitto
- Art. 8 Durata del contratto di affitto
- Art. 9 Pagamenti canone di affitto
- Art. 10 Suddivisione delle spese
- Art. 11 Licenze d'esercizio
- Art. 12 Controlli e vigilanza in corso di  
prestazione dei servizi
- Art. 13 Consenso del concedente per  
modifiche, miglioramenti o  
trasformazioni dei beni
- Art. 14 Gestione del servizio bar e ristorante  
dell'affittuario
- Art. 15 Responsabilità in merito alla  
prestazione dei servizi
- Art. 16 Divieto di concorrenza

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Art. 17 Spesen für die Registrierung  
des Vertrages

Art. 18 Gerichtsstand

Art. 19 Bearbeitung  
personenbezogener Daten

Art. 20 Wahl des Domizils

Art. 21 Verweis auf Rechtsnormen

Anlage 1 Unterlagen, welche  
Bestandteil des Vertrages bilden

Art. 17 Spese di registrazione del contratto

Art. 18 Foro competente

Art. 19 trattamento dei dati

Art. 20 Elezione di domicilio

Art. 21 Rinvio a norme di diritto

Allegato 1 Documenti che fanno parte del  
contratto

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

**ART. 1**

**GEGENSTAND DER  
AUSSCHREIBUNG**

1. Es wird vorausgeschickt, dass mit Pachtvertrag vom 30.12.2019, Rep. Nr. 276, registriert in Meran am 28. Januar 2020 unter der Nr. 336 Serie 3T, der Betrieb „Erlebnisbad Naturns“, einschließlich des Restaurants, von der Gemeinde Naturns an die Gesellschaft Naturns Kultur & Freizeit GmbH verpachtet wurde und dass die Gesellschaft Naturns Kultur & Freizeit GmbH im Rahmen des genannten Pachtvertrages vom 30.12.2019 ausdrücklich von der Gemeinde Naturns dazu ermächtigt wurde, das Restaurant an Dritte weiterzuverpachten.
2. Die Ausschreibung hat die Unterverpachtung des Betriebszweiges „Gastronomie Erlebnistherme“ im Gebäude des Erlebnisbades Naturns zum Gegenstand, und zwar zu den Bedingungen, die im Einzelnen im

**ART. 1**

**OGGETTO DEL BANDO**

1. Viene premesso che con contratto di affitto dd. 30.12.2019, rep. n. 276, registrato a Merano in data 28 gennaio 2020 sub. n. 336 serie 3T, il Comune di Naturno ha affittato alla società Naturns Kultur & Freizeit Srl l'azienda "Termeavventura Naturno" comprensiva del ristorante e che la società Naturns Kultur & Freizeit Srl nel suddetto contratto di affitto del 30.12.2019 è stata espressamente autorizzata dal Comune di Naturno a subaffittare il ristorante a terzi.
2. Il bando ha per oggetto il subaffitto del ramo d'azienda della "Gastronomia della Termeavventura Naturno" nell'edificio della piscina avventura Naturno, secondo le condizioni indicati nel presente capitolato di oneri e nella restante documentazione di gara che

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

gegenständlichen Auflagenheft und den restlichen Ausschreibungsunterlagen, die wesentlichen Bestandteil des Vertrages bilden, angeführt sind.

3. Die Gesellschaft Naturns Kultur & Freizeit GmbH unterverpachtet den voll funktionsfähigen Betriebszweig „Gastronomie Erlebnistherme“ mit Sitz 39025 Naturns, Feldgasse 5 bestehend aus:

- den Liegenschaften der Bp. 1468 in E.ZI 1863/II K.G. Naturns, Feldgasse Nr. 5, bestehend aus Bar und Speiseraum, Küche mit Nebenräumen, zwei Abstellräume, Wintergarten, Terrasse, Damen-, Herren- und Personal-WC, sowie zwei Kellerräumen;
- den gemeinschaftlich genutzten Flächen/ Räumlichkeiten: dem Aufzug, dem Treppenhaus sowie dem Zugang zum Keller welche vom Pächter gemeinsam mit der Führungskörperschaft der

costituisce parte integrante del contratto.

3. La società Naturns Kultur & Freizeit Srl concede in subaffitto il ramo d'azienda completamente funzionante "Gastronomia Termeavventura" con sede a 39025 Naturno, via dei Campi 5, composto:

- dagli immobili sub p.ed. 1468 in P.T. 1863/II C.C. Naturno, via dei Campi 5, consistenti in bar e sala da pranzo, cucina con vani accessori, due ripostigli, giardino d'inverno, terrazzo, servizi per signore e signori e personale e due cantine
- dai vani utilizzati in condivisione, cioè dall'ascensore, dalle scale e dall'accesso alla cantina che vengono utilizzati in condivisione con la corporazione di gestione della Termeavventura Naturno.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Erlebnistherme Naturns genutzt  
werden.

- den Betriebslizenzen.

**ART. 2  
PACHTZINS**

1. Betrag des jährlichen Pachtzinses auf den das Aufgebot angeboten wird: Euro 30.000,00.- in Buchstaben (Euro Dreisigtausend,00), zuzüglich Mehrwertsteuer Monatlich Euro 2.500,00 zuzüglich Mehrwertsteuer.
2. Im Falle von Betriebsschließungen, die durch Pandemien oder andere Ursachen höherer Gewalt bedingt sind, kann im gegenseitigen Einvernehmen eine zeitweilige Reduzierung des Pachtzinses vorgenommen werden.

**ART. 3  
GEFORDERTE LEISTUNGEN**

1. Der Pächter übernimmt den oben genannten Betriebszweig mit Inventar in Pacht. Der Pachtvertrag beinhaltet den gesamten Betriebszweig mit Bar, Speisesaal, Küche, Wintergarten, Terrasse und dazugehörige

- dalle licenze d'esercizio.

**ART. 2  
AMMONTARE DELL'AFFITTO**

1. Importo del canone annuale di affitto su cui deve essere offerto un aumento: euro 30.000,00.- in lettere (euro trentamilla,00), I.V.A. esclusa.  
Al mese euro 2.500,00 IVA esclusa
2. In caso di chiusure d'esercizio dell'azienda, dovute a pandemie o altre cause di forza maggiore, il canone di affitto può essere temporaneamente ridotto di comune accordo.

**ART. 3  
PRESTAZIONI RICHIESTE**

1. L'affittuario prende in affitto il suddetto ramo d'azienda compreso l'inventario. Il contratto d'affitto comprende il ramo d'azienda completo con bar, refettorio, cucina, giardino d'inverno, terrazza ed impianti sanitari. L'inventario è indicato in

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Sanitäreanlagen. Das Inventar ist in einem eigenen Verzeichnis erfasst. Es muss am Ende der Vertragsdauer unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, jedoch in unbeschädigtem Zustand, wieder zurückerstattet werden.

2. Sämtliche Geräte, Maschinen und Anlagen werden im Auftrag der Naturns Kultur & Freizeit GmbH von Fachleuten auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und zertifiziert. Der Pächter hat nach der Übergabe ebenfalls 14 Tage Zeit, sämtliche Geräte, Maschinen und Anlagen selbst zu überprüfen.

Nach Vertragsende muss der Pächter auf eigene Kosten von einer spezialisierten Firma nach Wahl der Verpächterin die Funktionstüchtigkeit der Anlagen überprüfen lassen und das Ergebnis muss von der spezialisierten Firma der Naturns Kultur & Freizeit GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

3. Das von den Fachleuten verfasste Protokoll muss vor der Rückgabe des

un elenco a parte. L'inventario deve essere restituito in stato incolume dopo la scadenza del contratto prendendo in considerazione la normale usura.

2. La funzionalità dell'insieme di apparecchi, macchine ed impianti verrà verificata e certificata da esperti prima della consegna.

Inoltre, l'affittuario avrà 14 giorni dopo la consegna per verificare la funzionalità di apparecchi, macchine ed impianti.

A fine affitto l'affittuario deve fare controllare a proprie spese il funzionamento e la funzionalità di tutti gli impianti da un'azienda specializzata a scelta del concedente e il resoconto dell'azienda specializzata deve essere comunicato per iscritto alla Naturns Kultur & Freizeit s.r.l.

3. Il verbale redatto dagli esperti deve essere trasmesso alla NKF prima della

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Pachtobjektes der NKF übermittelt werden, damit eventuelle Mängel von dem Pächter noch rechtzeitig behoben werden können.

4. Der Pächter ist straf-, verwaltungs- und zivilrechtlich für jede sich aus der Betriebsführung eventuell ergebende Unregelmäßigkeit, sowohl den Behörden als auch der Verpächterin und Dritten gegenüber verantwortlich. Insbesondere wird die Verpächterin, auch gegenüber Dritten, ihrer Verantwortung für Schäden entbunden, die durch Vandalismus inner- und außerhalb des Betriebes, durch Auslaufen von Wasser, Ausströmen von Gas, usw. entstehen können.

Der Pächter entlastet somit die Verpächterin ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihm von anderen Personen unabsichtlich oder schuldhaft zugefügt werden, auch für Diebstähle und Einbrüche.

5. Der Bieter ist verpflichtet, vor der

restitutione dell'oggetto d'affitto, di modo che l'affittuario può rimediare alle eventuali mancanze in tempo.

4. L'affittuario si assume la responsabilità penale, amministrativa e civile verso le autorità, il concedente e terzi per ogni eventuale irregolarità nella gestione dell'azienda.

Il concedente è espressamente esonerato dalla responsabilità verso terzi per eventuali danni risultanti da vandalismo all'interno e all'esterno dell'azienda, fuoriuscita di gas o acqua, ecc.

L'affittuario esplicitamente libera il concedente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti volontariamente o involontariamente causati da terzi, furti e scassi inclusi.

5. La ditta offerente prima di compilare

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_



**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Erstellung des Angebotes die Örtlichkeiten wo die Dienstleistung zu erbringen ist, zu besichtigen, um sich ein Bild von den örtlichen Gegebenheiten zu machen.

**ART. 4**

**ÖFFNUNGSZEITEN**

1. Es müssen Kernöffnungszeiten eingehalten werden, d.h. wenn die Erlebnistherme geöffnet ist und mindestens eine Stunde nach Schließung des Bades müssen die Dienste der Bar und des Bistros/Pizzeria gewährleistet sein.
2. Der Ruhetag muss mit dem der Erlebnistherme übereinstimmen. Betriebsschließungen oder Betriebsferien können nur gemacht werden, wenn die Erlebnistherme geschlossen bleibt. Ruhetage können nur dann gemacht werden, wenn auch die Erlebnistherme Ruhetage vorsieht.

l'offerta ha l'obbligo di recarsi sul luogo di prestazione dei servizi per rendersi conto delle condizioni locali.

**ART. 4**

**ORARIO DI APERTURA**

1. Devono essere rispettati gli orari minimi di apertura: cioè, quando è aperta la piscina ed un'ora dopo la chiusura della piscina i servizi di bar e del bistrot/pizzeria devono essere garantiti.
2. Il giorno di riposo deve essere identico a quello della piscina. Le chiusure dell'azienda o ferie possono essere fatte solo quando è chiusa la Termeavventura.

Giorni di riposo possono tenersi solo quando previsti anche da parte della Termeavventura.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

**ART. 5**

**GÜLTIGKEIT DER PREISE**

1. Im angebotenen Preis sind alle Pflichten und Lasten berücksichtigt, welche aufgrund des gegenständlichen Auflagenheftes und jedes anderen Vertragsdokumentes der Pächter übernehmen muss. Sie sind während des ganzen Vertragszeitraumes feststehend und unveränderlich und der Pächter hat in keinem Fall das Recht, Entschädigungen irgendwelcher Art zu verlangen.

**ART. 6**

**KAUTION**

1. Die Kautions ist in der Höhe von € 18.000 zzgl. Mehrwertsteuer mittels Bankgarantie, ausgestellt von einer Bank, für einen 6 Monate über die Vertragsdauer hinausgehenden Zeitraum zu leisten. Der Wortlaut der Bankgarantie muss mit der Verpächterin abgesprochen und von dieser gebilligt werden. Bei einer eventuellen Vertragsverlängerung muss die Bankgarantie die

**ART. 5**

**VALIDITÀ DEI PREZZI**

1. Il prezzo offerto tiene conto di tutti gli obblighi ed oneri posti a carico dell'affittuario dal presente capitolato d'oneri e da ogni altro documento contrattuale. Essi sono fissi ed invariabili per tutta la durata del contratto e l'affittuario non ha in nessun caso diritto di pretendere indennizzi di qualunque natura essi siano.

**ART. 6**

**CAUZIONE**

1. Il deposito cauzionale deve essere corrisposto per un importo di 18.000 € più IVA mediante una garanzia bancaria emessa da un istituto di credito per un periodo di 6 mesi oltre la durata del contratto. La formulazione della garanzia bancaria deve essere concordata e approvata dal concedente. In caso di eventuale proroga del contratto, la garanzia bancaria deve prevedere un'estensione automatica, in

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

automatische Verlängerung vorsehen, so dass die Bankgarantie auf jeden Fall bis sechs Monate nach dem effektiven Ende des Vertragsverhältnisses ihre Gültigkeit behält.

Die Bankgarantie muss der Abdeckung aller Verpflichtungen seitens des Pächters dienen, inklusive der Bezahlung der Pachtzinse, und muss von der Verpächterin ohne irgendwelche Einreden und/oder Einwände durch die Bank auf einfache schriftliche Anfrage hin zur Gänze oder auch nur teilweise eingelöst werden können.

Die Bankbürgschaft muss bei Vertragsunterzeichnung überreicht werden.

2. Bei den Bietergemeinschaften wird die Kautions mit unwiderruflichem Auftrag vom federführenden Unternehmen im Namen und im Auftrag aller Unternehmen der Bietergemeinschaft gestellt.
3. Die Kautions muss die Klausel, dass auf einfache Anforderung gezahlt wird

modo che la garanzia bancaria rimanga valida in ogni caso fino a sei mesi dopo la fine effettiva del rapporto contrattuale.

La garanzia bancaria deve coprire tutti gli obblighi dell'affittuario, compreso il pagamento del canone di locazione, e deve poter essere escussa in tutto o in parte dal concedente senza alcuna eccezione e/o obiezione da parte della banca su semplice richiesta scritta.

La garanzia bancaria deve essere consegnata al momento della firma del contratto.

2. In caso di riunione temporanea di concorrenti la cauzione definitiva è prestata, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i mandanti.
3. La cauzione deve contenere la clausola di pagamento a semplice richiesta e la

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

sowie die Klausel des Verzichtes auf die Begünstigung der vorherigen Betreuung des Hauptschuldners gemäß Art. 1944 des Zivilgesetzbuches enthalten.

4. Die Kautions dient als Sicherstellung für die Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen, für die Vergütung etwaiger Schäden, die durch die Nichterfüllung des Vertrages entstehen, für die Deckung der Kosten für die von Amts wegen durchzuführenden Leistungen, für allfällige Mehrauslagen, welche bei der Durchführung der Leistungen entstehen, falls der Vertrag zu Lasten des Pächters aufgelöst wird.
5. Falls die NKF die Kautions oder einen Teil derselben eingezogen hätte, ist der Pächter verpflichtet, die Kautions auf eigene Kosten wieder zu ergänzen, und zwar innerhalb von 15 Tagen ab Aufforderung und solange die Kautions Gültigkeit hat. Sollte die Ergänzung nicht innerhalb genannter Frist erfolgen, kann die Verpächterin die

clausola di rinuncia ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

4. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento o delle obbligazioni stesse, del pagamento delle spese inerenti alle prestazioni da eseguirsi ufficio, delle eventuali maggiori spese sostenute per le prestazioni nel caso di risoluzione del contratto a carico dell'affittuario.
5. L'affittuario è obbligato a reintegrare a proprie spese – entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta – la cauzione di cui la NKF abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, fino alla vigenza della stessa. Il mancato reintegro della fideiussione nel termine sopra indicato comporterà la facoltà del concedente di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi e per gli

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Auflösung des Vertrages im Sinne des Art. 1456 des Zivilgesetzbuches erklären.

**ART. 7**

**ABTRETUNG DES VERTRAGES UND  
UNTERVERPACHTUNG**

1. Der Pächter muss den Betrieb persönlich führen und darf diesen ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters weder aus irgendeinem Rechtstitel abtreten noch unterverpachten.

**ART. 8**

**DAUER DES  
UNTERPACHTVERTRAGES**

1. Die Unterverpachtung hat eine Dauer von 1 (einem) Jahr mit Beginn ab dem Datum der Vertragsunterzeichnung, und verlängert sich automatisch um 5 (fünf) Jahre, falls nicht eine der Vertragsparteien schriftlich mittels Einschreiben oder PEC-Mail mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 3 Monaten vor Ablauf der ersten Jahresfrist vom Vertrag zurücktritt.  
Für alle weiteren Fälligkeiten gilt

effetti dell'art. 1456 del Codice civile.

**ART. 7**

**CESSIONE DEL CONTRATTO E  
SUBAFFITTO**

1. L'affittuario deve gestire l'azienda personalmente e non può cederla a qualsiasi titolo né subaffittarla senza previo consenso scritto da parte del concedente.

**ART. 8**

**DURATA DEL CONTRATTO DI  
SUBAFFITTO**

1. Il contratto di subaffitto ha la durata di 1 (uno) anno a partire dalla data della firma del contratto e si rinnova automaticamente per 5 (cinque) anni, qualora una delle parti contrattuali non receda dal contratto per iscritto tramite Raccomandata o PEC con un preavviso di almeno tre mesi prima della scadenza del primo termine annuale.

Tutte le successive scadenze saranno

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Folgendes: Der Vertrag verlängert sich automatisch und stillschweigend jeweils um weitere fünf Jahre zu den im Vertrag vorgesehenen Bedingungen, sofern nicht eine der beiden Vertragsparteien mindestens sechs Monate vor Vertragsablauf mit eingeschriebenem Brief mit Rückantwort oder über PEC-Mail erklärt, das Pachtverhältnis nicht mehr verlängern zu wollen.

2. Ein eventuelles vorzeitiges Rücktrittsrecht des Pächters wird mit dem Unterpachtvertrag geregelt oder ausgeschlossen.
3. Die Verpächterin kann bei groben Unregelmäßigkeiten bei der Führung des Betriebes oder aus anderen schwerwiegenden Gründen die Aussetzung des Pachtvertrages verfügen. Aussetzungen mit einer Dauer von weniger als drei Monaten, die aus welchem Grund auch immer erfolgen, geben kein Recht auf irgendwelche Entschädigung oder Schadenersatzleistung.

così regulate: Il contratto si rinnova automaticamente e tacitamente per altri 5 (cinque) anni alle stesse condizioni previste nel contratto, qualora una delle parti contrattuali non dichiarerà almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza per iscritto tramite Raccomandata con A.R. o PEC-mail, di non voler procedere al rinnovamento del contratto.

2. Un eventuale diritto di recesso anticipato dell'affittuario verrà regolato oppure escluso con il contratto di subaffitto.
3. Il concedente può disporre la sospensione del contratto di affitto in casi di grave irregolarità nella gestione dell'azienda o per altri gravi motivi. Sospensioni a qualsiasi titolo inferiori a tre mesi non danno diritto ad alcuna indennità o risarcimento.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

4. Unbeschadet bleibt des Weiteren das Recht des Verpächters den Vertrag auch im Laufe der Dienstleistungserbringung aufzulösen, wenn Umstände gegeben sind, welche nach Ermessen des Verpächters, die ordnungsmäßige Durchführung der Dienstleistung in Frage stellen können.
5. Die Verpächterin teilt dem Pächter eventuelle Beanstandungen mit und räumt ihm eine Frist von wenigstens 15 Tagen ein, um seine Gegenäußerungen vorzubringen. Nachdem die Gegenäußerungen eingeholt sind und falls dieselben negativ bewertet werden oder die Frist abgelaufen ist, ohne dass der Pächter geantwortet hat, kann die Verpächterin die Auflösung des Vertrages verfügen oder nach einer endgültigen Frist für die Behebung der Beanstandungen eine Drittfirma auf Kosten des Pächters beauftragen.
6. Endet der Hauptpachtvertrag, endet damit auch automatisch und ohne Notwendigkeit einer Kündigung das
4. Resta altresì salvo il diritto del concedente di risolvere il contratto, in corso di esecuzione dello stesso, in presenza di circostanze che, a insindacabile giudizio del concedente possano compromettere la regolare prestazione dei servizi.
5. Nei casi precedenti il concedente formula le contestazioni all'affittuario, assegnandogli un termine non inferiore a 15 giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'affittuario abbia risposto, il concedente dispone la risoluzione del contratto, oppure, dopo un termine ultimo per la correzione dei reclami, incarica una società terza a spese dell'affittuario.
6. Quando viene a cessare il contratto principale, cessa anche il presente rapporto contrattuale in modo

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

gegenständliche Vertragsverhältnis.

7. Die Liegenschaft muss nach Beendigung des Pachtverhältnisses im selben Zustand wie sie übernommen wird, zurückgegeben werden. Alle Verbesserungen gehen nach Beendigung des Pachtverhältnisses in das Eigentum die Verpächterin über, ohne dass der Pächter eine Entschädigung dafür verlangen kann.
8. Die Verpächterin ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses nicht verpflichtet, das Warenlager des Pächters zu übernehmen.
9. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass nach Beendigung des Pachtverhältnisses kein Vorpachtrecht besteht und dass beide Parteien frei sind, ein neues Pachtverhältnis abzuschließen oder nicht.

**ART. 9**

**ZAHLUNGEN PACTZINS**

1. Der jährliche Pachtzins wird in monatlichen Raten innerhalb eines jeden 15. Monatstages fällig. Dieser Pachtzins wird jährlich auf Basis der für

automatico e senza bisogno di disdetta.

7. Alla fine del rapporto contrattuale l'immobile dev'essere restituito nelle stesse condizioni in cui è stato assunto. Tutti i miglioramenti alla fine del rapporto contrattuale passano nella proprietà del concedente, senza che l'affittuario può richiedere un rimborso.
8. Alla fine del rapporto contrattuale il concedente non è obbligato ad assumere il deposito merci dell'affittuario.
9. Le parti concordano espressamente che a fine contratto non sussiste alcun diritto di prelazione con riguardo ad un nuovo contratto di affitto, il quale le parti possono liberamente stipulare o meno.

**ART. 9**

**PAGAMENTI CANONE DI AFFITTO**

1. Il canone d'affitto annuo è da pagare in rate mensili entro il quindicesimo giorno del mese. Il canone verrà adeguato annualmente per intero sulla base

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_



**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

die Provinz Bozen - Südtirol vom Landesinstitut für Statistik (ASTAT) erhobenen Inflationsrate im Ausmaß von 100 % angepasst.

2. Bei nachgewiesenem Verzug der Zahlungen des Pachtzinses fordert die Verpächterin den Pächter schriftlich auf, die fälligen Zahlungen innerhalb von vierzehn Tagen vorzunehmen.

Die Nichteinhaltung der Fälligkeiten und Überschreitung der Termine über vierzehn Tage setzt den Pächter in Verzug und die Verpächterin kann die sofortige Auflösung des Pachtvertrages verfügen.

3. Die Einstellung des Personals muss unter Einhaltung der geltenden Kollektivverträge, der Bestimmungen über die Fürsorge-, Sozial- und Unfallversicherung, der Arbeitssicherheit und Unfallversicherung erfolgen. Der Abschluss entsprechender Fürsorgeversicherungen, Sozialversicherungen und Unfallversicherungen wird auch für

dell'indice di inflazione rilevato per la Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige dall'Istituto provinciale di statistica (ASTAT).

2. In caso di ritardo accertato nel pagamento del canone di affitto il concedente ne ordina per iscritto il pagamento entro quattordici giorni all'affittuario.

L'inadempimento delle scadenze e l'eccesso dei termini di più di quattordici giorni, ne mette in mora l'affittuario e il concedente può ordinare l'immediata cancellazione del contratto di locazione.

3. Il concessionario si obbliga di osservare i contratti collettivi, le disposizioni sulle assicurazioni previdenziale, assistenziale ed infortunistiche nonché la normativa in materia di sicurezza sul lavoro. È inderogabilmente prescritta la conclusione delle assicurazioni previdenziali, assistenziali ed infortunistiche anche per quanto riguarda i collaboratori familiari. Tutti i costi per il personale sono a carico del

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

eventuell mitarbeitende  
Familienmitglieder zwingend  
vorgeschrieben. Sämtliche Kosten für  
das Personal gehen zu Lasten des  
Pächters.

4. Eventuelle zur Verfügung gestellte  
Social Media Kanäle, Domains, E-  
Mail-Adressen und/oder andere  
Kommunikations- und Werbemittel  
müssen bei Beendigung des  
Pachtvertrages zurückgegeben  
werden.

**ART. 10**

**AUFTEILUNG DER SPESEN**

1. Zu Lasten des Pächters sind die  
ordentlichen Spesen, während die  
außerordentlichen Spesen zu Lasten  
der Verpächterin sind.
2. Abweichend davon gehen auch alle  
außerordentlichen Instandhaltungen  
und Reparaturen bis zu einem Betrag  
von je Euro 500,00 netto  
(fünfhundert/00) zu Lasten des  
Pächters, wobei es sich dabei nicht um  
einen Selbstbehalt in der Höhe von  
Euro 500,00 handelt.

concessionario. Tutti i costi in relazione  
al personale sono a carico dell'affittuario.

4. Tutti i canali di social media, i domini, gli  
indirizzi e-mail e/o altri mezzi di  
comunicazione e pubblicità forniti  
devono essere restituiti al termine del  
contratto di affitto.

**ART. 10**

**SUDDIVISIONE DELLE SPESE**

1. Le spese ordinarie sono a carico  
dell'affittuario mentre le spese  
straordinarie sono a carico del  
concedente.
2. In deroga al precedente comma, anche  
manutenzioni e riparazioni straordinarie  
fino a euro 500,00 netto (cinquecento  
euro) sono a carico dell'affittuario, e ciò  
non costituisce una franchigia di 500,00  
euro.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Der Pächter übernimmt auf eigene Kosten die ordentliche Wartung und Instandhaltung der übergebenen Räumlichkeiten/Anlagen samt Ausstattung. Etwaige Schäden sind unverzüglich zu beheben, damit eine kontinuierliche Betriebsführung gewährleistet werden kann.

3. Zusätzlich zu Lasten des Pächters gehen anteilmäßig die Kosten für die Wartung des Aufzuges. Diese werden von der Verpächterin vorfinanziert und von dieser dann dem Pächter verrechnet.
4. Die außerordentliche Instandhaltung geht zu Lasten der Verpächterin. Falls außerordentliche Instandhaltungsarbeiten notwendig sind, teilt der Pächter dies der Verpächterin rechtzeitig mit.
5. Die Verpächterin übernimmt keine Ausfallschäden, die dem Pächter durch eigenmächtig ausgeführte außerordentliche Reparaturen entstehen.
6. Zu Lasten des Pächters sind die Licht,

L'affittuario effettua la manutenzione ordinaria dei locali/impianti e attrezzi a proprie spese. Eventuali danni devono essere eliminati immediatamente per poter garantire un servizio continuo.

3. Sono anche a carico dell'affittuario su base proporzionale i costi per la manutenzione dell'ascensore. Questi costi vengono prefinanziati dal concedente e poi messi in conto dallo stesso all'affittuario.
4. La manutenzione straordinaria è a carico del concedente. L'affittuario informa il concedente tempestivamente di eventuali lavori di manutenzione straordinaria da eseguire.
5. Il concedente 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.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

- Strom- und Telefonspesen,  
Wassergebühren, Fernsehgebühren,  
Heizungskosten,  
Müllentsorgungsgebühren,  
Versicherungen und alle anderen  
Spesen, welche zur Durchführung der  
Dienstleistungen notwendig sind.
7. Da es unbedingt notwendig ist, die  
Maschinen und Geräte regelmäßig zu  
warten, da damit ihre Funktions- und  
Lebensdauer deutlich erhöht werden  
kann, ist der Pächter verpflichtet, für  
die von der Verpächterin zur Verfügung  
gestellten Maschinen und Geräte  
entsprechende Wartungsverträge  
abzuschließen, da die  
Reparaturkosten für Schäden, welche  
durch mangelnde Wartung auftreten,  
nicht von der Verpächterin  
übernommen werden können.
8. Sämtliche sonstige Spesen für  
Betriebskosten wie Kaminkehrer,  
Hausmeister- u. andere Leistungen,  
Lizenzgebühren, Konzessions-  
gebühren, Werbesteuern und andere  
Abgaben, soweit sie das Pachtobjekt
6. Le spese per l'illuminazione, l'elettricità, il  
telefono, l'acqua, la televisione, il  
riscaldamento, la raccolta dei rifiuti, le  
assicurazioni e tutte le altre spese  
necessarie per la prestazione dei servizi,  
sono a carico dell'affittuario.
7. Dato che è assolutamente necessario  
provvedere alla manutenzione di  
macchine e attrezzi in quanto in tal modo  
è possibile aumentare notevolmente la  
durabilità e durata di funzionamento della  
macchina, l'affittuario è obbligato a  
stipulare appositi contratti di  
manutenzione per le macchine e gli  
attrezzi messi a disposizione dalla parte  
della cedente, poiché il concedente non  
può rispondere per le spese di riparazione  
per i danni verificatasi per mancata  
riparazione.
8. Anche tutte le spese d'esercizio come  
spazzacamino, bidello ed altri servizi,  
tasse di licenza, canoni di concessione,  
tasse pubblicitarie ed altre tasse relative al  
bene affittato sono a carico dell'affittuario.  
In questo contesto l'affittuario dichiara di

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

betreffen, sind vom Pächter zu bezahlen. In diesem Zusammenhang erklärt der Pächter zur Kenntnis zu nehmen und damit einverstanden zu sein, dass die Naturns Kultur & Freizeit GmbH die Kondominiumsverwaltung führt und die diesbezügliche Jahresabrechnung besorgt.

Die Betriebskosten (Heizenergie, Hausmeister- u. andere Leistungen, Kalt- u. Warmwasser und Abwasser, Wartung des Aufzuges) werden jährlich nach Abschluss des Kalenderjahres laut Kondominiumsabrechnung berechnet und innerhalb April in Rechnung gestellt. Der Pächter verpflichtet sich, die anteilmäßigen Kondominiumskosten laut Jahresabrechnung innerhalb von 20 Tagen nach Rechnungslegung zu bezahlen.

Der Pächter zahlt im Voraus einen monatlichen Akonto-Betrag von derzeit Euro 250,00

prendere atto e di accettare che l'azienda Naturns Kultur & Freizeit s.r.l si occupi dell'amministrazione del condominio e del relativo bilancio annuale.

Le spese d'esercizio (riscaldamento, bidello ed altri servizi, acqua fredda, acqua calda, acqua di scarico, manutenzione dell'ascensore) saranno calcolate ogni anno dopo la chiusura dell'anno solare a seconda della contabilità condominiale e saranno fatturate entro aprile. L'affittuario si impegna a pagare i proporzionali costi condominiali a seconda del bilancio annuale entro 20 giorni data fattura.

L'affittuario paga in anticipo un acconto mensile di attualmente euro 250,00 (duecentocinquanta/00) oltre ad IVA. Negli

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

(zweihundertfünfzig/00) zzgl.  
Mehrwertsteuer, welcher in den  
Folgejahren aus 70% der  
Vorjahreskosten/12 errechnet und  
jährlich angepasst werden kann.  
Diese Akonti sind gemeinsam mit der  
Monatspacht fällig und werden mit  
der jährlichen Betriebskosten-  
Endabrechnung kompensiert.

**ART. 11**

**BETRIEBSLIZENZEN**

1. Die Verpächterin verpflichtet sich für die Dauer des Unterpachtvertrages auf die Betriebslizenzen zu verzichten und der Umschreibung dieser auf den Pächter zuzustimmen.
2. Die Umschreibung der Lizenzen auf den Namen des Pächters ist für den Zeitraum der Verpachtung gestattet, und der Pächter verpflichtet sich, die Lizenzen bei Vertragsende auf den Verpächter oder auf eine von ihm bestimmte Person umzuschreiben.

anni seguenti tale acconto corrisponderà al 70% dei costi dell'anno precedente/12 e sarà aggiornato ogni anno. La scadenza di questi acconti è la medesima del canone mensile.

Gli acconti saranno compensati con il consuntivo annuale delle spese d'esercizio.

**ART. 11**

**LICENZE D'ESERCIZIO**

1. Il concedente si impegna di rinunciare alle licenze dell'esercizio per la durata del contratto di subaffitto e di approvare la trascrizione degli stessi all'affittuario.
2. La trascrizione delle licenze a nome dell'affittuario è consentita per il periodo di durata dell'affitto. In caso di scadenza del contratto l'affittuario si impegna a trascrivere le licenze al concedente o ad una persona nominata da parte del concedente.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

### ART. 12

#### PRÜFUNG UND AUFSICHT WÄHREND DER

#### DAUER DES PACTHVERTRAGES

1. Die Verpächterin hat das Recht, im Sinne des Art. 1619 ZGB die korrekte Führung des anvertrauten Betriebes zu kontrollieren.
2. Die mit den Überprüfungen und Augenscheinen Beauftragten können Protokolle verfassen, aus welchen festgestellte Unzulänglichkeiten, Mängel und Vertragsverletzungen sowie für notwendig erachtete Vorschläge und Hinweise für weitere Maßnahmen der Verpächterin hervorgehen.
3. Sollten von dem Pächter Mängel, die bei der Besichtigung festgestellt werden, nicht unverzüglich behoben werden, so ist die Verpächterin berechtigt, nach Ablauf von einer zehntägigen Frist, die betreffenden Arbeiten auf Kosten des Pächters durchführen zu lassen.
4. Falls der Pächter ein zweites Mal

### ART. 12

#### CONTROLLI E VIGILANZA DURANTE LA DURATA DEL CONTRATTO

#### D'AFFITTO

1. Il concedente ha il diritto di controllare la corretta gestione dell'esercizio concesso ai sensi dell'art. 1619 del CC.
2. Gli incaricati alle verifiche ed ispezioni possono redigere verbali con cui sono posti in evidenza le manchevolezze, i difetti e le inadempienze rilevati, nonché le proposte e le indicazioni che ritengono necessarie per gli ulteriori interventi del concedente.
3. Se l'affittuario non dovesse immediatamente eliminare i difetti manifestatosi durante la visita, il concedente sarà autorizzato a far eseguire i relativi lavori a carico dell'affittuario dopo la decorrenza di dieci giorni.
4. Qualora l'affittuario incorra per la seconda

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

dieselbe, schon vorgehaltene Nichterfüllung begeht, kann die Verpächterin eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 (hundert/00) Euro für jeden Tag ab der Vorhaltung der Nichterfüllung und für die gesamte Dauer derselben verlangen.

5. Die Rückerstattung aller vorgestreckten Spesen und die Schadenersatzforderungen bleiben davon unberührt.
6. Die Prüfungen und Augenscheine finden in Anwesenheit des Pächters statt, welcher aufgefordert werden kann, die Prüfungsprotokolle gegenzuzeichnen.
7. In den von den obigen Absätzen vorgesehenen Fällen hat der Pächter keinerlei Anrecht auf Entschädigung.
8. Die Verpächterin behält Schlüssel für die gesamten Räumlichkeiten. Mitarbeiter der Naturns Kultur & Freizeit GmbH sind im Notfall (z. B. Rohrbruch) berechtigt, die Räumlichkeiten auch außerhalb der Betriebszeiten und ohne Begleitung

volta nella stessa inadempienza già contestata, il concedente può richiedere una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00) a decorrere dalla data della contestazione dell'inadempienza e per tutta la durata della medesima.

5. Rimangono impregiudicati il rimborso delle spese anticipate e la richiesta del risarcimento dei danni.
6. Le verifiche ed ispezioni sono effettuate alla presenza dell'affittuario, che può essere chiamato a controfirmare i verbali di verifica.
7. Nei casi previsti dai precedenti commi, l'affittuario non ha diritto a indennità alcuna.
8. Il concedente tiene chiavi per tutti i locali. In caso di emergenza (p.es. scoppio di un tubo) i collaboratori della società Naturns Kultur & Freizeit s.r.l saranno autorizzati ad entrare nei locali anche al di fuori degli orari aziendali e senza essere accompagnati da un addetto.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_



**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

eines Betriebsangehörigen zu  
betreten.

**ART. 13**

**ZUSTIMMUNG DER VER-  
PÄCHTERIN FÜR ÄNDERUNGEN,  
VERBESSERUNGEN ODER  
UMWANDLUNGEN DER GÜTER**

1. Der Pächter wird den Betrieb im guten Zustand erhalten und verpflichtet sich, denselben nach Ablauf des Vertrages in gleich gutem Zustand zurückzuerstatten, ohne irgendwelche Ansprüche für Verbesserungen oder Reparaturen stellen zu können.
2. Es ist dem Pächter untersagt, Änderungen, Verbesserungen oder Umwandlungen der verpachteten Güter, ohne das schriftliche Einverständnis der Verpächterin durchzuführen, welche, in Ermangelung, die Wiederherstellung auf Kosten des Pächters verlangen oder die neuen Bauarbeiten ohne jegliche Vergütung annehmen kann.

**ART. 13**

**CONSENSO DEL CONCEDENTE PER  
MODIFICHE, MIGLIORAMENTI O  
TRASFORMAZIONI DEI BENI**

1. L'affittuario riceverà l'esercizio in buono stato e si impegna di restituirlo nello stesso stato dopo la scadenza del contratto, senza alcun diritto per miglioramenti o riparazioni eseguiti.
2. All'affittuario è vietato di eseguire modificazioni, miglioramenti o trasformazioni dei beni presi in affitto senza previo consenso scritto da parte del concedente. In mancanza del citato consenso scritto, il concedente può richiedere il ripristino dei beni a carico dell'affittuario o può accettare le lavorazioni senza alcun compenso.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

### ART. 14

#### FÜHRUNG DES

#### GASTGEWERBLICHEN BETRIEBES

1. Der Pächter verpflichtet sich, den Betrieb unter der bezeichneten Firma zu führen, ohne Abänderung der derzeitigen Zweckbestimmung und unter Beibehaltung der Organisation und der Ausstattung.
2. Der Pächter verpflichtet sich, den gastgewerblichen Betrieb unter strengster Einhaltung der Vorschriften und einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der öffentlichen Sicherheit, des Arbeitsrechtes, der Arbeitssicherheit, der Sozialversicherungspflichten, des Brandschutzes, der Lebensmittelhygiene und allgemeinen Hygienevorschriften zu führen.
3. Der Pächter hat mit geeignetem Personal für die Abwicklung der Dienstleistungen zu sorgen, wobei das Personal über geeignete Kenntnisse der deutschen und/oder italienischen Sprache verfügen muss.

### ART. 14

#### GESTIONE DEL SERVIZIO BAR E

#### RISTORANTE

1. L'affittuario si impegna di gestire l'esercizio con la ragione sociale indicata, senza modifica dell'attuale scopo d'esercizio e con mantenimento dell'organizzazione e delle attrezzature.
2. L'affittuario si impegna a gestire l'esercizio di ristorazione in rigorosa osservanza delle prescrizioni e disposizioni normative riguardanti la sicurezza pubblica, il diritto del lavoro, l'assicurazione sociale, l'antincendio, l'igiene del lavoro, la sicurezza sul lavoro, l'igiene alimentare e le prescrizioni in materia di igiene in genere.
3. L'affittuario dovrà provvedere alla prestazione dei servizi con personale idoneo che deve possedere idonee conoscenze della lingua tedesca e/o italiana.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Der Betrieb ist vom Pächter fachmännisch, moralisch einwandfrei, der Kategorie entsprechend und unter genauer Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu führen. Dabei muss der Pächter besonderes Augenmerk auf die Bewirtung der Besucher des Hallenbades, der Sauna und des Freibades legen.

4. Der Pächter muss für Disziplin und Ordnung im Betrieb sorgen.
5. Der Pächter verpflichtet sich, für die Dauer des Vertrages die angebotenen Konzepte für das gastronomische Angebot und für die Betriebsführung umzusetzen.
6. Der Pächter verpflichtet sich, im Essbereich im Hallenbad für Sauberkeit und Ordnung Sorge zu tragen, obwohl dieser nicht Gegenstand des Unterpachtverhältnisses bildet.
7. Dem Pächter ist es untersagt, in den ihm überlassenen Räumlichkeiten Spiele wie Darts, Billard o.ä. sowie jegliche Art von Glücksspielen

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda in modo professionale e moralmente irreprensibile, conforme alla destinazione e in osservanza di tutte le relative disposizioni legali. In questo contesto l'affittuario si impegna soprattutto ad occuparsi della ristorazione dei visitatori della piscina coperta, della sauna e della piscina all'aperto.

4. L' affittuario è tenuto a garantire la disciplina ed il buon ordine dell'esercizio.
5. L'affittuario si impegna per la durata del contratto, di realizzare i concetti elaborati per la proposta gastronomica e per la gestione dell'esercizio.
6. L'affittuario è responsabile della pulizia dell'area ristoro della piscina anche se questa non è parte del contratto di subaffitto.
7. L'affittuario non è autorizzato a installare giochi come biliardo, il gioco delle freccette e simile nonché qualunque tipo di gioco d'azzardo nei locali affittati o a

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

aufzustellen und außerhalb des Gebäudes irgendwelche Deponie (Leergut u.ä.) zu belassen.

Der Müll und dergleichen müssen in die vorgesehenen Container gebracht werden. Es darf kein Müll außerhalb der Container abgelagert werden.

Für die regelmäßige Entsorgung des Trennmülls (Karton, Glas usw.) und Sperrmüll ist durch den Pächter zu sorgen. Außerdem hat der Pächter die von ihm genutzten Flächen zu reinigen, ihm obliegt die Reinigung des Essbereichs im Hallenbad (welcher mit dem Betriebspachtvertrag jedoch nicht auf ihn übergeht), der Lagerräume, sowie der Abstellplatz des Müllcontainers im Keller.

Der Aufzug ist stets sauber zu halten und falls nötig zu reinigen. Weiters zu reinigen ist der Stiegenaufgang und die Rampe zum Haupteingang, der Zugang (die Stiege) vom Haupteingang in den Keller sowie der Aufgang vom Freibad auf die Terrasse. Gänge und Stiegenaufgänge müssen

deponieren (vuoti e simile) al di fuori dell'edificio.

Tutti i rifiuti devono essere portati nei contenitori previsti. I rifiuti non possono essere depositati fuori dai contenitori.

L'affittuario deve provvedere al regolare smaltimento della raccolta differenziata (cartone, vetro, ecc.) e dei rifiuti ingombranti. Inoltre, l'affittuario deve pulire tutte le superfici utilizzate. L'affittuario è responsabile per la pulizia della zona pranzo nella piscina coperta (che però non passa all'affittuario tramite il contratto d'affitto d'azienda), dei magazzini nonché dell'area del cassonetto dei rifiuti in cantina.

L'ascensore deve essere mantenuto sempre pulito e pulito se necessario. Inoltre, vanno pulite le scale e la rampa dell'ingresso principale, l'accesso dall'ingresso principale in cantina nonché la scala che dalla piscina esterna porta alla terrazza.

Per motivi di sicurezza tutti i corridoi e

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

aus Sicherheitsgründen von Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden.

Die Nichteinhaltung vorgenannter Punkte ist als schwerwiegend zu betrachten und sind ein wesentlicher Bestandteil. Wenn nachweislich der ordentlichen Instandhaltung und Pflege des Pachtobjektes nicht nachgekommen wird, können nach zweimaliger schriftlicher Ermahnung die Mängel von der Verpächterin behoben und in Rechnung gestellt werden, welche innerhalb von zehn Tagen zu bezahlen ist, ansonsten kann der Vertrag aus Verschulden des Pächters gekündigt werden.

8. Bei der Preisgestaltung verpflichtet sich der Pächter ortsübliche familienfreundliche Preise anzuwenden.
9. Bank und Versicherungswerbung darf in den verpachteten Räumlichkeiten nur zugunsten der Raiffeisenkasse Untervinschgau und nach Freigabe durch die Verpächterin getätigt

scale devono essere tenuti liberi da oggetti.

L'inadempimento dei punti anzidetti, che costituiscono una parte essenziale del contratto, si considera grave. Se l'affittuario non dovesse adempiere all'obbligo di manutenzione e cura del bene affittato, il concedente avrà il diritto di eliminare il difetto in seguito a due solleciti scritti e di emettere fattura. Tale fattura dovrà essere pagata entro dieci giorni, altrimenti il contratto può essere risolto per colpa dell'affittuario.

8. Per quanto riguarda i prezzi l'affittuario si impegna ad applicare prezzi convenienti per famiglie e tipici del posto.
9. Nei locali affittati la pubblicità di banche ed assicurazioni può solo essere a favore della Cassa Rurale di Bassa Venosta e previa l'approvazione del concedente. Senza il consenso del concedente non

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

werden. Ohne Zustimmung der Verpächterin darf innerhalb des Pachtobjektes keine Werbung, die sich nicht auf Dienstleistungen und Angebote des Pachtobjektes bezieht, platziert werden. Politische Werbung ist auf jeden Fall ausgeschlossen.

Der SSV Naturns - Sektion Schwimmen ist Partner der Erlebnistherme. Der Pächter wird rechtzeitig über Veranstaltungen und sportliche Events im Erlebnisbad informiert. Bei sportlichen Events ist es dem Veranstalter gestattet Speis und Trank in Absprache und Ergänzung zum Speisenangebot des Pächters anzubieten.

**ART. 15**

**HAFTUNGEN BEZÜGLICH DES  
PACHTVERTRAGES**

1. Der Pächter ist verpflichtet, bei der Ausführung der Tätigkeit die nötigen Vorkehrungen und Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, um das Leben und die Unversehrtheit der für die Dienstleistung zuständigen

possono essere impiegati mezzi di pubblicità che non fanno riferimento ai servizi e alle offerte dell'immobile di locazione. Pubblicità politica è esclusa in ogni caso.

SSV Naturns – Sezione Nuoto è il partner della Termeavventura di –Naturno- L'affittuario sarà informato tempestivamente di eventuali manifestazioni ed eventi sportivi. In accordo e per completare l'offerta di ristorazione dell'affittuario in caso di eventi sportivi viene permesso all'organizzatore di offrire cibo e bevande.

**ART. 15**

**RESPONSABILITÀ IN MERITO AL  
CONTRATTO DI AFFITTO**

1. Sarà obbligo dell'affittuario di adottare nella prestazione dei servizi le misure e le cautele necessarie a garantire la vita e l'incolumità delle persone addette alla prestazione dei servizi e dei terzi, nonché ad evitare danni di qualunque natura a

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Personen 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.

2. Der Pächter hat gegenüber seinen Arbeitnehmern alle Pflichten zu erfüllen, welche in den geltenden Gesetzen und Verordnungen im Bereich Arbeit und Sozialversicherungen in vorgesehen sind und übernimmt alle diesbezüglichen Verbindlichkeiten.
3. Der Pächter verpflichtet sich, eine der Dienstleistungstätigkeit und dem Umfang angemessene Haftpflichtversicherung abzuschließen und jährlich die entsprechende Zahlungsbestätigung der Verpächterin vorzulegen.

**ART. 16**

**KONKURRENZVERBOT**

1. Im Sinne des Art. 2557 ZGB verpflichtet sich die Verpächterin, für die gesamte Dauer des Vertrages

beni pubblici e privati. In caso di infortuni e danneggiamenti in capo all'affittuario sussiste pertanto la più ampia responsabilità a qualsiasi titolo.

2. L'affittuario è tenuto a rispettare tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assume a suo carico tutti i relativi oneri.
3. L'affittuario si impegna a stipulare una assicurazione contro i rischi per responsabilità civile adatta nell'ammontare e idonea per la prestazione dei servizi e di presentare annualmente la relativa conferma di pagamento al concedente.

**ART. 16**

**DIVIETO DI CONCORRENZA**

1. Ai sensi dell'art. 2557 C.C. il concedente si impegna per tutta la durata del contratto di subaffitto a non iniziare una nuova

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

kein neues Unternehmen zu beginnen, das wegen des Gegenstandes, wegen des Standortes oder wegen sonstiger Umstände geeignet ist, Kunden des abgetretenen Betriebes abzuwerben, außer der Pächter erteilt hierfür die vorausgehende schriftliche Zustimmung.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass während der Dauer des Unterpachtvertrages weder der Pächter noch seine Gesellschafter oder Geschäftsführer oder Familienmitglieder ein Konkurrenzunternehmen auf dem Gemeindegebiet von Naturns beginnen oder betreiben dürfen, es sei denn, es erfolgt ausdrücklich eine vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin dazu.

**Art. 17**

**AUFLÖSUNGSGRÜNDE**

1. Die Verpächterin ist berechtigt, das Unterpachtverhältnis mit sofortiger Wirkung im Sinne des Art. 1456

impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta, salvo il preventivo consenso scritto dell'affittuario.

2. Le parti contraenti concordano espressamente che per tutta la durata del contratto di subaffitto né l'affittuario né i suoi azionisti o amministratori delegati o familiari possono iniziare o esercitare un'attività concorrente sul territorio comunale di Naturno, a meno che il concedente non abbia dato il suo esplicito preventivo consenso scritto.

**Art. 17**

**CAUSE DI RISOLUZIONE**

1. Il concedente può risolvere il contratto di subaffitto con effetto immediato ai sensi dell'art. 1456 C.C., quando:

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_



**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Z.G.B. aufzulösen:

- |   |  |
|---|--|
| <p>a) wenn der Pächter die Ausrichtung oder Zweckbestimmung des Betriebes ändert, mit Ausnahme jener die auch vom Verpächter schriftlich genehmigt wurden;</p> <p>b) wenn der Pächter ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin das Pachtobjekt durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ganz oder teilweise an dritte Personen überträgt bzw. unterverpachtet oder Rechte aus diesem Vertrag abtretet, oder den Betrieb durch Dritte Personen führen lässt;</p> <p>c) wenn dem Pächter die Betriebsermächtigung entzogen wird;</p> <p>d) wenn der Pächter mit der Zahlung von zwei oder mehr Monatsraten des Pachtzinses oder der Betriebsspesen im Sinne des Art- 10 trotz schriftlicher Mahnung mittels</p> | <p>a) l'affittuario modifica l'orientamento oppure le finalità dell'azienda, salvo il preventivo consenso scritto del concedente;</p> <p>b) l'affittuario, senza il consenso scritto del concedente, trasferisce o concede in subaffitto in tutto o in parte l'oggetto dell'affitto a terzi per atto negoziale inter vivos, ovvero concede diritti derivanti dal contratto a terzi o fa gestire l'azienda da terzi;</p> <p>c) all'affittuario viene tolta la licenza aziendale;</p> <p>d) l'affittuario è in mora per due o più rate mensili del canone di affitto o delle spese d'esercizio ai sensi dell'art- 10, nonostante la intimazione scritta per raccomandata o PEC del concedente;</p> |
|---|--|

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Einschreiben oder PEC seitens der Verpächterin im Rückstand ist.

- e) wenn der Pächter gegen eine oder mehrere Bestimmungen der Artikel 8.4., 14 oder 17.2 dieses Auflagenheftes verstößt.

**ART. 18**

**SPESEN FÜR DIE REGISTRIERUNG  
DES VERTRAGES**

1. Die Spesen der Erstellung und Registrierung des Pachtvertrages gehen zu Lasten des Pächters.

**ART. 19**

**GERICHTSSTAND**

1. Sämtliche Streitfälle aus der Vertragserfüllung und Vertragsinterpretation fallen ausschließlich unter die Zuständigkeit des Gerichtsstands Bozen.

**ART. 20**

**BEARBEITUNG**

**PERSONENBEZOGENER DATEN**

1. Hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird auf

- e) l'affittuario viola una o più disposizioni di cui negli artt. 8.4., 14 o 17.2 di questo capitolato d'oneri.

**ART. 18**

**SPESE PER LA REGISTRAZIONE DEL  
CONTRATTO**

1. Le spese di stipulazione e registrazione del contratto di affitto sono a carico dell'affittuario.

**ART. 19**

**FORO COMPETENTE**

1. Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione e dall'interpretazione del contratto saranno di esclusiva competenza del Giudice del Foro di Bolzano.

**ART. 20**

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Per quanto riguarda il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

die Informationen gemäß Art. 12, 13 und 14 der EU-Verordnung Nr. 679 vom 27.04.2016 verwiesen, welches auf der Internetseite der Gemeinde Naturns ([www.naturns.eu](http://www.naturns.eu)) unter dem Menüpunkt „Verwaltung / Web / Datenschutz“ abrufbar ist.

**ART. 21**

**WAHL DES DOMIZILS**

1. Zum Zwecke des Vertrages und für jede andere gesetzliche Obliegenheit wählen die Vertragspartner ihr Domizil:

Verpächterin:

Naturns Kultur und Freizeit GmbH,  
Rathausstraße 1,  
39025 Naturns

Pächter:

**ART. 22**

**Verweis auf Rechtsnormen**

1. Für alle nicht ausdrücklich geregelten Bereiche kommen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere die Artt. 1615-1627 und 2557-2562 des ital. ZGB zur Anwendung.

Regolamento UE n. 679 del 27.04.2016 il quale è disponibile sul sito internet del Comune di Naturno ([www.naturno.eu](http://www.naturno.eu)) nella rubrica “Amministrazione / Web / Privacy”.

**ART. 21**

**ELEZIONE DEL DOMICILIO**

1. Per le finalità del contratto e per qualsiasi incombenza per legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

Il concedente:

Naturns Kultur srl,  
via Municipio 1,  
39025 Naturno

L'affittuario:

**ART. 22**

**Rinvio a norme di diritto**

1. Per tutte le materie non espressamente regolate si applicano le relative disposizioni di legge ed in particolare gli artt. 1615-1627 e 2557-2562 del codice civile italiano.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_

**Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl**

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

**ANLAGE 1  
UNTERLAGEN, WELCHE  
BESTANDTEIL  
DES VERTRAGES BILDEN**

Es bilden wesentlichen Bestandteil des  
Vertrages:

- 1.1** Das Auflagenheft
- 1.2** Die Veröffentlichung
- 1.3** Die Ersatzerklärung (Anlage A)
- 1.4** Das technische Angebot (Anlage B) mit  
den ausgearbeiteten Konzepten für  
das gastronomische Angebot und für  
die Betriebsführung
- 1.5.** das wirtschaftliche Angebot (Anlage C)
- 1.6.** die Inventarliste.

Für die Interpretation des Vertrages gilt der  
Grundsatz, dass die jeweils spezifischeren  
und detaillierteren Angaben über die  
allgemeineren überwiegen.

**ALLEGATO 1  
DOCUMENTI CHE FANNO PARTE  
DEL CONTRATTO**

Fanno parte integrante del contratto  
d'appalto:

- 1.1** Il capitolato d'oneri
- 1.2** La pubblicazione
- 1.3** La dichiarazione sostitutiva (Allegato A)
- 1.4** La offerta tecnica (Allegato B) con i  
concetti elaborati per la proposta  
gastronomica e per la gestione  
dell'esercizio
- 1.5.** La offerta economica (Allegato C)
- 1.6.** La lista d'inventario.

Per l'interpretazione del contratto vale il principio  
che disposizioni più specifiche e più dettagliate  
prevalgono su quelle più generiche.

Datum und Unterschrift des Bieters / Data e firma del offerente: \_\_\_\_\_