

\ **SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Contratto fra la Area 24 Società Per Azioni e _____ per l'affitto del ramo di azienda posizionato nel punto di ristoro sito nel Comune di Sanremo (IM) in via/località.....

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Sanremo (IM) presso la sede della Società

Tra

Area 24 Società Per Azioni, Sanremo (IM), Corso Cavallotti n. 51 Codice Fiscale _____ rappresentata da _____ domiciliato presso la sede della Società nella qualità di _____ in esecuzione _____ in seguito denominata Società

e

_____”, di seguito per brevità denominata Conduttore, con sede in _____, via _____, n. _____ CAP _____ Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di _____ n. _____, rappresentata dal Signor _____ nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della _____, nella qualità di conduttore.

P r e m e s s o

- che in data _____ la Società ha indetto una gara per l'affitto del ramo di azienda posizionato nel punto di ristoro sito nel Comune di Sanremo (IM) _____ immobile meglio descritto e raffigurato nella planimetria che si allega al presente contratto sub “A” onde formarne parte integrante e sostanziale;
- che in base alle risultanze della gara predetta, riportate in appositi verbali ed ai quali si fa pieno riferimento, il contratto in oggetto venne aggiudicato a _____, avendo presentato l'offerta più favorevole sotto l'aspetto tecnico, funzionale ed economico, offrendo in particolare l'importo complessivo di Euro _____ (_____), oltre oneri fiscali, a titolo di canone.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tra le Parti come sopra rappresenta-

to, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1°) – Le premesse nonché gli atti ed i documenti indicati, come allegati o meno, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2°) – Con il presente contratto la Società si pone come obiettivo la massima funzionalità del sistema ricettivo della pista ciclabile e delle strutture ad essa connesse, finalizzate a potenziare e qualificare la fruizione turistica, sportiva e ricreativa della zona, attraverso la realizzazione di servizi di accoglienza, di manifestazioni anche sportive ed escursioni nel sistema ambientale territoriale, attività ricettive e del ristoro.

ARTICOLO 3°) – **OGGETTO DEL CONTRATTO**

La Società, esperiti gli adempimenti disposti dal Decreto Legislativo n. 490 in data 8 agosto 1994 e dal D.P.R. 252 in data 3 giugno 1998, concede in affitto a _____(conduttore) che, come sopra costituita, accetta, il ramo di azienda costituito dal complesso organizzato di beni denominato _____ esercitato nell'ambito dell'immobile sito in Sanremo (IM) via/località _____meglio raffigurato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrate e sostanziale, per la realizzazione delle attività meglio definite nel corso del contratto.

Il Conduttore dovrà pertanto assicurare la gestione e la promozione delle attività di accoglienza e di ristorazione presso tale struttura, previo il suo allestimento, la gestione dello stesso secondo il progetto – offerta presentato in sede di gara.

Detto immobile, è stato ultimato in data _____ ed è destinato all'ospitalità // ristoro di turisti ed escursionisti // ad attività commerciale.

Oggetto dell'affidamento è il ramo di azienda costituito per l'attività di _____ sito nell'ambito dell'edificio come sopra meglio descritto e raffigurato.

Per le attività suddette è stata rilasciata dal Comune di _____ autorizzazione in data _____ // sarà volturata dalla Società autorizzazione rilasciata dal Comune di _____. L'affitto del ramo di azienda

comprende l'uso esclusivo del punto di ristoro // locale commerciale e relative pertinenze.

Il presente contratto disciplina le condizioni della gestione del servizio sopra descritto e la concessione in uso strumentale dei locali a ciò adibiti.

Per quanto non diversamente ed espressamente previsto nel presente contratto, trovano applicazioni le leggi in vigore per la materia ed il Codice Civile.

Il Conduttore dovrà realizzare a propria cura e spese i seguenti interventi di allestimento ed adeguamento strumentale ed igienico-sanitario:

- A) Allestimento del locale in modo adeguato e decoroso per qualità dell'arredo, dei materiali utilizzati, con adeguata illuminazione e manutenzione. In detto locale dovranno essere sistemate attrezzature consone alla ricezione dei turisti; allestimento dei locali di cucina e servizi con prodotti tecnologicamente avanzati in grado di garantire anche sistemi di efficienza energetica in esecuzione del progetto offerta presentato in sede di gara
- B) Allestimento di una bacheca informatica sita in un'area visibile e facilmente accessibile al pubblico, destinata alle comunicazioni per i turisti rispetto ai servizi, alle opportunità e alle manifestazioni programmati nella zona.

Le parti concordano che il valore di tali allestimenti è stato congruito in Euro_____

Resta onere del Conduttore procurarsi le relative autorizzazioni, se necessarie.

ARTICOLO 4°) – DURATA

Il contratto avrà durata di anni 8 (otto) a decorrere dalla data di sottoscrizione.

La Società, potrà, a sua totale ed esclusiva discrezione, previa valutazione di rispondenza al pubblico interesse, nel rispetto comunque della legislazione che sarà all'epoca vigente in materia, acquisito il consenso del Conduttore, rinnovare il presente contratto fino ad un massimo di ulteriori anni 8 (otto).

Alla scadenza il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile oggetto di attività costituente il ramo di azienda senza pretesa alcuna in ordine ad indennità né per avviamento, né per altra causa.

A detta scadenza il Conduttore sarà tenuto a compiere tutti gli atti volti a ripristina-

re in capo alla Società la titolarità della gestione del ramo aziendale.

Il ramo di azienda viene consegnato in data odierna, garantendo, la Società il libero e completo possesso del ramo di azienda, libero da oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e da liti pendenti.

Il Conduttore dichiara di ricevere in consegna i beni costituenti il ramo aziendale, ritenendoli di suo gradimento e idonei all'uso convenuto e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto in buono stato di conservazione.

E' facoltà delle Parti di recedere dal contratto con un preavviso non inferiore a mesi sei che dovrà essere formalizzato, a cura della Parte che intende recedere, con lettera raccomandata A.R che dovrà pervenire alla parte destinataria entro e non oltre il suddetto termine di preavviso. In tal caso la Parte recedente dovrà corrispondere all'altra Parte un congruo indennizzo da determinarsi anche tenuto conto del valore degli investimenti effettuati e non ammortizzati, nonché degli anni di utilizzo della struttura.

ARTICOLO 5°) – CANONE D'AFFITTO

Le Parti, come sopra costituite, convengono che l'importo pattuito a titolo di canone di affitto, comprensivo dell'uso dell'immobile nell'ambito del quale verranno organizzati e gestiti i servizi e le attività facenti parte del ramo d'azienda, è di Euro _____,___, oltre I.V.A. all'anno, soggetti a rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT.

ARTICOLO 6°) – PAGAMENTI E GARANZIE

Il pagamento del canone verrà effettuato in rate trimestrali, anticipate entro i primi cinque giorni di ogni mese, mediante accredito su c/c bancario n. _____ – Banca _____ – Agenzia di _____, intestato alla Area 24 s.p.a. a partire dalla consegna della struttura quale risulterà dal verbale redatto in contraddittorio tra le Parti, che dovrà coincidere con la sottoscrizione del contratto.

Maggiore o minore frequenza di visitatori non potrà essere addotta quale causa di modifica delle condizioni economiche del presente contratto.

Il ritardato pagamento del canone potrà implicare l'applicazione degli interessi legali a favore della Società, senza necessità di messa in mora dell'affittuario.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, di due mensilità consecutive, per qualsiasi motivo, costituisce causa immediata di risoluzione del contratto senza preavviso e con incameramento della cauzione prestata a garanzia del pagamento del canone.

A garanzia dell'esatta e puntuale pagamento del canone e degli obblighi assunti col presente contratto, il Conduttore presenta, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, apposita garanzia bancaria o assicurativa di Euro _____ pari al ____% dell'importo del canone annuo.

Detta garanzia dovrà prevedere il pagamento a favore della Società entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta formulata dalla stessa, nonché la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

ARTICOLO 7°) - ONERI

Il Conduttore si impegna ad assicurare unitarietà ed omogeneità nella gestione dell'immobile sopra evidenziato, evitando ogni differenza nella cura dei beni di proprietà pubblica rispetto a quella di sua proprietà.

Il Conduttore si impegna a rispettare le statuizioni del presente atto, dei suoi allegati e delle condizioni contenute nella sua offerta, nonché delle norme legislative e regolamentari di settore vigenti.

Il Conduttore dovrà garantire la costante apertura al pubblico, secondo gli orari previsti in sede di offerta e comunque concordati successivamente con la Società.

Il Conduttore si impegna ad esporre al pubblico, in modo ben visibile, all'ingresso dell'immobile, gli orari di apertura e chiusura, e le eventuali norme di comportamento ritenute necessarie ed obbligatorie.

Il Conduttore comunicherà entro il 31 marzo di ciascun anno, le tariffe o eventuali variazioni applicate. Il Conduttore si impegna altresì a praticare eventuali sconti o agevolazioni previsti da convenzioni stipulate dalla Società con soggetti terzi.

Inoltre il Conduttore dovrà garantire fino ad un massimo di 6 giorni/anno, l'utilizzo

totalmente gratuito della struttura, impegnando personale proprio, per attività, eventi, manifestazioni promozionali organizzate o indette dalla Società

La Società si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche sulla qualità dei servizi offerti, sull'applicazione delle tariffe e sullo stato di buona conservazione dell'immobile in conduzione, segnalando al Conduttore le eventuali inadempienze, con addebito allo stesso degli eventuali danni dovuti a carenza nella gestione.

Allo scopo di verificare la congruenza della gestione alle finalità della struttura, nonché garantire un monitoraggio del servizio il Conduttore si impegna a presentare entro il 31 ottobre di ciascun anno apposita relazione sull'attività svolta ed i servizi prestati, corredata dei dati generali di affluenza e di fruizione del centro (numero pernottamenti, numero di pasti, ecc.).

Il Conduttore si obbliga ad avvalersi del personale secondo quanto indicato nella propria offerta e comunque in numero adeguato alle particolari esigenze di gestione o di parte di essa; il personale dovrà possedere qualifiche e requisiti professionali prescritti dalle norme vigenti.

Il Conduttore si impegna ad osservare, nei confronti del personale addetto al Centro, le disposizioni di legge, di regolamento e contrattuali che disciplinano il rapporto di lavoro e di collaborazione.

Il Conduttore si impegna a rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza e igiene, per il locali di somministrazione al pubblico di alimenti e di bevande.

Il Conduttore potrà effettuare pubblicità commerciale nell'ambito delle strutture affidategli dopo aver acquisito dal competente ufficio del Comune di Sanremo il titolo abitativo eventualmente necessario, comunque nel rispetto della vigente normativa e con il pagamento di quanto dovuto a titolo di imposta.

Il Conduttore si impegna a concedere alla Società spazi per la collocazione di pannelli, in numero e dimensioni da concordare, riportanti messaggi e comunicazioni di natura istituzionale.

Il Conduttore si obbliga a mantenere la destinazione d'uso delle strutture e delle aree attrezzate previste dal progetto-offerta. Eventuali variazioni e modifiche ap-

portate al fabbricato e alle aree di pertinenza oggetto delle attività dovranno preventivamente essere concordate ed approvate dalla Società.

Il Condatore provvederà inoltre, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e riparativa dei beni, nonché a sostenere gli oneri ordinari di gestione (utenze – tarsu – ecc.).

Sono posta a carico del Condatore gli oneri di qualunque natura relativi alla gestione dell'immobile (pulizia, fornitura di energia, acqua, ecc.). A tal fine il Condatore dovrà provvedere, nei termini assegnati dalla Società, alla volturazione a suo nome dei contatori relativi alla fornitura di energia elettrica, acqua e gas.

All'inizio e termine del contratto, le Parti interessate redigeranno e sottoscriveranno un verbale di consegna e riconsegna dei beni.

ARTICOLO 8°) - MANUTENZIONE

Il Condatore si impegna ad effettuare, a proprie esclusive cure e spese, le attività e gli interventi necessari ad assicurare la manutenzione ordinaria e riparativa dell'immobile, degli impianti, arredi e delle attrezzature, comprese le aree di pertinenza.

Lo stesso dovrà inoltre garantire la pulizia e la disinfezione di tutto quanto gli è stato affidato in gestione, in particolare dei locali bar/ristoro, spogliatoi, servizi igienici, arredi nonché la fornitura di materiale necessario al servizio di primo soccorso.

Il Condatore si impegna a comunicare alla Società tutte le esigenze di manutenzione straordinaria che emergessero nel corso della gestione.

La Società potrà procedere, mediante ispezioni, alla verifica della corretta attività manutentiva ordinaria e del buon funzionamento degli impianti, imponendo, in caso contrario, al Condatore di provvedere agli interventi oggettivamente necessari con urgenza e comunque entro il termine indicato dal concedente medesimo.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della Società, salvo che gli stessi siano resi necessari da fatto e/o colpa del gestore o degli addetti dallo stesso impiegati.

Il Condatore potrà, a propria cura e spese, apportare miglioramenti alle strutture affidategli, oppure realizzare intervento di manutenzione straordinaria, finalizzati a proprie scelte per ottimizzare la gestione. Salvo previa autorizzazione scritta dalla Società.

Il Condatore si impegna a segnalare al concedente con la dovuta sollecitudine, la necessità di adeguare gli impianti e le strutture alle eventuali, sopravvenute disposizioni in materia di sicurezza e di agibilità, o normative tecniche.

ARTICOLO 9°) - ATTIVITA' PROMOZIONALI

Il Condatore dovrà gestire l'organizzazione di eventi e/o manifestazioni in esecuzione del suo progetto offerta presentato in sede di gara, anche ospitando attività a carattere culturale o "free time", che verranno organizzate direttamente o in armonia con eventi programmati dalla Società o da altri soggetti pubblici o privati.

Il Condatore e la Società collaborano per la promozione e valorizzazione della fruizione turistica della struttura, realizzando iniziative e campagne promozionali.

Il Condatore si impegna altresì a prevedere all'interno della struttura un apposito spazio per la distribuzione di materiale promozionale della Società

ARTICOLO 10°) - GARANZIE E ASSICURAZIONI

Il Condatore ha presentato alla Società polizza assicurativa a copertura di ogni responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dall'esercizio delle attività previste negli spazi oggetto dell'affidamento per un massimale di Euro _____ nonché di ogni responsabilità derivante da qualunque tipo di danno da qualsiasi causa determinato alla struttura ed agli impianti e agli allestimenti affidati in gestione per un massimale di Euro _____.

Le Parti si danno atto che l'Ente ha stipulato una polizza assicurativa R.C.T. sulla struttura, inerente il solo rischio della proprietà, con un massimale di Euro _____ e una polizza incendio ed eventi atmosferici sui fabbricati, inerente il solo rischio della proprietà, con un massimale di Euro _____.

ARTICOLO 11°) – RESPONSABILITA'

Il Condatore si impegna a manlevare l'Ente da qualsiasi onere e/o responsabilità per eventuali danni a persone, cose, che dovessero verificarsi nell'esercizio dell'attività, per fatti od omissioni dolosi o colposi propri, di propri dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento della propria attività.

In particolare il Condatore organizza e gestisce l'attività e le altre eventuali manifestazioni autorizzate, assumendosi la responsabilità che dalle stesse deriva anche ai fini della sicurezza negli ambienti di lavoro; pertanto gli eventuali incidenti che dovessero verificarsi nelle strutture sono a suo completo carico, con manleva dell'Ente da ogni responsabilità. Il Condatore, laddove lo svolgimento delle attività e manifestazioni ricada nella disciplina del Decreto del Ministero dell'Interno 18.03.1996, si assume, inoltre, gli obblighi di gestione della sicurezza come previsto dal Decreto stesso.

La Società resta del tutto estranea, anche ai fini della sicurezza negli ambienti di lavoro, da ogni eventuale rapporto di lavoro o prestazione d'opera che sia posta in essere per qualsiasi motivo tra il concessionario e terzi.

Il Condatore dichiara che il servizio oggetto del presente atto verrà eseguito sotto la personale cura, direzione e responsabilità del Signor _____ che potrà venire sostituito, in caso di impedimento, da altra persona purché munita dei requisiti richiesti il cui nominativo dovrà essere tempestivamente comunicato alla Società.

ARTICOLO 12°) – SICUREZZA

Il Concessionario si obbliga ad eseguire il servizio nel pieno rispetto della legge 19 marzo 1990 n. 55 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Concessionario dichiara e garantisce di aver assunto dettagliate informazioni sui rischi specifici connessi con l'esecuzione del servizio e si obbliga pertanto ad adottare le necessarie misure in materia di sicurezza del lavoro contenute nel Decreto Legislativo 81/2008.

ARTICOLO 13°) – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si risolverà di diritto, in danno del Condatore con conseguen-

te incameramento della garanzia di cui al precedente articolo 6), salvo il ristoro di eventuali ulteriori danni, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

A) mutamento delle figure giuridiche del gestore senza il preventivo consenso della Società;

B) cessione totale o parziale, in qualunque modo o forma, anche solo di fatto, delle attività oggetto del presente contratto o modificazione della destinazione d'uso del complesso;

C) ripetute violazioni agli obblighi contrattuali;

D) utilizzo di personale dipendente non in regola con i contratti di lavoro ed in violazione delle norme vigenti in tema di assistenza, assicurazione e previdenza dei lavoratori dipendenti;

E) mancato rispetto delle norme igienico sanitarie accertato dagli organi competenti in materia, dopo due richiami scritti;

F) mancata applicazione delle tariffe comunicate, dopo due richiami scritti;

G) insorgenza di situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa;

H) chiusura della struttura senza giustificato motivo e senza preavviso all'Ente od ingiustificata sospensione delle attività oggetto del servizio;

I) ritardo di oltre 2 (due) mesi nel pagamento del canone di affitto;

L) mancata attuazione degli interventi di manutenzione della struttura.

Nel caso di infrazioni che non comportino la risoluzione del contratto, la Società applicherà una penale da euro _____ ad euro ____ per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni. Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del Conduttore entro il termine assegnato, pena la risoluzione del contratto, e nelle altre forme previste dalla legge. I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto opera in pieno diritto per la Società senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del conduttore.

ARTICOLO 14^o – CONTROVERSIE

Eventuali controversie relative all'esecuzione del servizio che potessero insorgere fra le Parti, saranno devolute al Giudice Ordinario - Foro competente _____.

ARTICOLO 15°) - DOMICILIO

Agli effetti del presente atto il Conduttore elegge domicilio in _____, Via _____.

ARTICOLO 16°) - SPESE

Tutte le spese alle quali darà luogo il presente atto, inerenti e conseguenti comprese quelle occorse per la gara sono a carico del Conduttore che, come sopra costituito, vi si obbliga.

ARTICOLO 17°) - Tutti gli allegati al presente atto sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale di esso.

ARTICOLO 18°) – REGIME FISCALE

Ai fini della tassazione del presente atto:

la Società, ai sensi dell'articolo 35 comma 10 quater del D.L. 4-7-2006 n. 223, come introdotto in sede di conversione con la Legge 4-8-2006 n. 248 dichiara:

- a) che il valore dell'immobile aziendale oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda, determinato ai sensi dell'articolo 14 del DPR n. 633/1972 è superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- b) che detto immobile è un edificio strumentale che, per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni

La Società dichiara pertanto che il presente atto sia assoggettato ad I.V.A.

Letto, firmato e sottoscritto.