

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

I sottoscritti:

- Giuseppe Redaelli nato a Varese il giorno 7 maggio 1950, domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante *pro tempore* dell'Automobile Club Varese, con sede in Viale Milano n. 25, P. IVA 00215310129, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio Direttivo in data [*] che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A",

(di seguito, anche, la "Concedente");
- [*], nato a [*] il giorno [*], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di [*] e legale rappresentante *pro tempore* della società "[*]", con sede in [*], capitale sociale di euro [*] interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di [*] al numero di iscrizione e codice fiscale [*], R.E.A. n. [*], munito degli occorrenti poteri in forza di legge e statuto/di delibera di [*] in data [*] che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "B",

(di seguito, anche, la "Affittuaria"),
(di seguito, congiuntamente, anche, le "Parti").

PREMESSO CHE

- 1) L'Automobile Club Varese è titolare di un ramo di azienda corrente in Varese, Via Lonati, costituito dal complesso di beni e diritti organizzati per l'esercizio dell'attività di parcheggio. Detto ramo di azienda comprende:
 - a. Area adibita a parcheggio denominata "SAN FRANCESCO", sita in Varese, Via Lonati, che consta di 150 posti per autoveicoli, di cui 2 riservati ai diversamente abili; detta area è di piena ed esclusiva proprietà della Concedente per la quota di tre sedicesimi, nonché da quest'ultima condotta in locazione in forza di contratto stipulato in data, registrato a Varese in data [*] al n. [*], che si allega sotto la lettera "C";
 - b. attrezzature installate nell'area a parcheggio che corredano il ramo di azienda, di cui all'elenco che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "D", a formarne parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso e da formare parte integrante e sostanziale della presente scrittura, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue.

Articolo 1 – Consenso ed oggetto

L'Automobile Club Varese, come rappresentato, affitta alla società [*] che, come rappresentata, accetta,

il ramo di azienda di cui alle premesse.

Articolo 2 – Durata e decorrenza

Il presente contratto avrà durata da [*] a [*].

Ai sensi dell'art. 106, comma 11 del d.lgs. n. 50/2016, è consentita la proroga del contratto per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso, l'Affittuaria sarà tenuta all'esecuzione delle prestazioni previste nel presente contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la stazione appaltante.

Articolo 3 - Canone

Il canone per l'affitto dell'azienda è convenuto in euro [*], oltre I.V.A., da corrispondersi in rate trimestrali costanti anticipate di euro [*] ciascuna, la prima delle quali, relativa al periodo compreso fra la decorrenza ed il [*], da pagarsi entro 15 giorni dalla decorrenza del contratto e le successive a cadenza trimestrale, da pagarsi entro e non oltre il giorno 10 del mese di riferimento.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente intestato all'Automobile Club Varese con IBAN: _____.

Il canone di cui sopra sarà soggetto ad aggiornamento I.S.T.A.T. sulla base delle variazioni annue dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'aggiornamento avverrà in base al 100% dell'indice I.S.T.A.T.

Le Parti si danno reciprocamente atto che in data [*] l'Affittuaria ha corrisposto alla Concedente a mezzo [*] la somma di euro [*] a titolo cauzione, quale garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del d.lgs. n. 50/2016; detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale.

Il parziale o mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze convenute costituisce, sempre e qualunque ne sia la causa, l'Affittuaria in mora. Sull'importo delle rate di canone non versate, le Parti convengono che saranno dovuti dall'Affittuaria gli interessi moratori nella misura di cui al d.lgs. n. 231/2002, senza che questo comporti per la Concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata inadempienza.

Il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, del canone di affitto nel termine di [*] giorni dalla scadenza di ciascuna rata darà diritto alla Concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante comunicazione da parte della Concedente medesima di volersi avvalere della risoluzione. Tale comunicazione deve effettuarsi con lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, da inviarsi entro [*] giorni dal verificarsi del mancato adempimento. In caso di risoluzione, l'Affittuaria è tenuta alla restituzione immediata dei beni costituenti il ramo di azienda concesso in affitto. Al termine del contratto nessun indennizzo potrà spettare a titolo di avviamento del ramo di azienda o comunque per qualsiasi titolo.

Articolo 4 – Subaffitto

L'Affittuaria non potrà cedere il presente contratto né subaffittare il ramo di azienda in oggetto, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante comunicazione da parte della Concedente di volersi avvalere della risoluzione. Tale comunicazione deve effettuarsi con lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, da inviarsi entro [*] giorni dal momento in cui la Concedente viene a conoscenza della cessione del contratto o del subaffitto del ramo di azienda.

Articolo 5 - Obblighi della Concedente

Tutte le imposte, tasse, contributi ed altri debiti inerenti all'azienda oggetto della presente scrittura di competenza della concedente, ma pagati o dovuti (in forza di legge o altre norme vincolanti) dall'Affittuaria, saranno dalla prima rimborsati alla seconda dietro semplice esibizione delle bollette esattoriali o di quant'altro idoneo a provare l'esistenza del debito ed il relativo pagamento, che saranno liquidati in ossequio alla normativa che regola il funzionamento autorizzativo delle procedure concorsuali. La Concedente, come rappresentata, presta il proprio consenso alla voltura delle licenze, autorizzazioni e concessioni necessarie per l'esercizio dell'attività del ramo di azienda in oggetto.

Articolo 6 – Obblighi dell’Affittuaria

L'Affittuaria dovrà gestire il ramo di azienda in oggetto senza modificare la destinazione attuale dell'organizzazione e delle dotazioni, salvo esplicita autorizzazione della Concedente. In particolare, gli impianti dovranno essere aperti al pubblico, con presenziamento o remotizzazione, con una apertura minima nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00.

L'Affittuaria dovrà concordare con la Concedente un regolamento per l'utilizzo del parcheggio. Tale regolamento è destinato ad assicurare il miglior servizio all'utente. L'Affittuaria assicura l'affissione di detto regolamento a tutti gli ingressi sia per gli automezzi sia pedonali.

È fatto obbligo all'Affittuaria di curare l'affissione di una tabella delle tariffe agli ingressi del parcheggio ed in prossimità degli impianti di pagamento e comunque in modo da essere chiaramente leggibile da parte degli utenti.

Le norme cui attenersi in stato di emergenza sono sottoposte alle medesime disposizioni di affissione del regolamento interno.

È fatto obbligo all'Affittuaria di predisporre il piano di circolazione delle vetture e dei pedoni all'interno del parcheggio.

L'Affittuaria applicherà le seguenti tariffe:

- soci ACI: euro 0,90 all'ora;
- non soci: euro 1,70 all'ora;
- giornaliero soci: euro 6,50;

il riconoscimento dei soci all'ingresso/uscita dell'impianto avverrà tramite l'utilizzo della tessera ACI.

L'Affittuaria si impegna a gestire l'area a parcheggio con le modalità previste dal presente contratto e per tutta la sua durata. In particolare, l'Affittuaria provvede a propria cura e spese:

- a mantenere le attrezzature in perfetto stato di funzionamento e manutenzione, come precisato al successivo art. 8;
- a corrispondere all'Automobile Club Varese il canone di affitto, nell'importo e con le scadenze previste dall'art. 3;
- a riconsegnare in buono stato di conservazione le aree e le relative attrezzature all'Automobile Club Varese al termine del contratto di affitto di ramo di azienda.

E' fatto obbligo all'Affittuaria di provvedere, per tutta la durata del contratto, all'ottenimento ed al pagamento di tutte le spese per visti, nulla osta, certificazioni, autorizzazioni, denunce e quant'altro si rendesse necessario nel corso della gestione, sia in relazione alle strutture e agli impianti esterni ed interni al parcheggio (in particolare per l'esecuzione dei lavori di approntamento) che all'attività svolta al fine di assicurare un idoneo e corretto funzionamento dell'opera complessiva.

Sono a carico esclusivo dell'Affittuaria tutti i canoni, imposte, diritti e tariffe per volturazione/accensione nuove utenze per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi, nonché quant'altro necessario per la gestione del parcheggio ed attività accessorie.

L'Affittuaria, per tutta la durata del contratto è obbligata a stipulare una congrua polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera (RCT/O) che copra le responsabilità connesse alle attività oggetto del contratto, in particolare a furti totali e parziali ed al danneggiamento dei mezzi parcheggiati e a fornirne copia alla Concedente entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

L'Affittuaria garantisce per tutto il personale addetto al servizio il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o figure assimilate.

Articolo 7 - Custodia del Parcheggio

L'Affittuaria garantisce la custodia delle auto con presenziamento o remotizzazione, assumendosi la responsabilità per furti e danneggiamenti nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

Articolo 8 - Oneri di Manutenzione

Durante tutto il periodo di durata del contratto l'Affittuaria dovrà eseguire a propria cura e spese, anche in ottemperanza a norme sopravvenute, tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie per assicurare il buono stato di conservazione delle opere, delle attrezzature nonché l'ottimale funzionamento del parcheggio di cui al presente contratto. Con le stesse modalità l'Affittuaria dovrà provvedere ad eseguire la manutenzione ordinaria di tutte le opere strumentali alla corretta gestione del parcheggio.

In particolare, la gestione comprende:

- la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'area e delle relative pertinenze, sgombero neve compreso;

- l'attivazione, la disattivazione e la manutenzione dei sistemi di gestione degli impianti agli orari stabiliti;
- la riscossione della tariffa di parcheggio ed il rilascio della relativa ricevuta;
- la custodia e la sorveglianza dei veicoli parcheggiati con presenziamento o remotizzazione;
- polizza assicurativa contro furti totali e parziali e il danneggiamento dei mezzi parcheggiati;
- il rispetto delle norme e divieti contenuti nella normativa vigente;
- la fornitura e la manutenzione dei presidi antincendio mobili;
- l'installazione della segnaletica verticale ed eventuale ripristino di quella orizzontale esistente, sia di sicurezza che di transito;
- Utenze diverse (Energia elettrica, telefono, acqua ecc.).

Per ciò che attiene gli interventi di manutenzione straordinaria, occorre distinguere come segue:

- a) Gli interventi che si rendessero necessari, anche in base a specifiche disposizioni di legge, per mantenere le attrezzature alla loro attuale destinazione e garantirne l'utilizzo cui sono finalizzati, sono a totale cura e spese della Concedente;
- b) Gli interventi rispondenti unicamente alle finalità proprie dell'Affittuaria o di eventuali terzi utilizzatori dovranno essere eseguiti a totale cura e spese dell'Affittuaria (nel pieno rispetto comunque della valenza ambientale del sito);
- c) Gli interventi urgenti e necessari unicamente alla conservazione dei beni sono a totale cura e spese della Concedente.

Si precisa che, in ogni caso, i lavori di cui al precedente punto b) dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Concedente.

I lavori di cui ai punti a) e c) potranno essere effettuati anche dall'Affittuaria, su richiesta dell'Affittuaria stessa, dopo essere stati preventivamente autorizzati dalla Concedente.

Due mesi prima della scadenza della contratto, l'Automobile Club Varese e l'Affittuaria verificheranno lo stato delle attrezzature oggetto del contratto onde verificarne le condizioni di esercizio ed al fine di accertare se agli eventuali lavori necessari per un eventuale ripristino provvederà l'Affittuaria stesso entro e non oltre il termine di scadenza del contratti ovvero se provvederà l'Automobile Club Varese rivalendosi sulla cauzione o comunque imputando le relative spese all'Affittuaria stessa.

Articolo 9 – Responsabilità e manleva

L'Affittuaria è costituita custode del bene. Essa esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare dall'uso del bene concesso e da fatti dolosi o colposi di terzi o di personale di servizio. L'Affittuaria solleva la Concedente da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero nelle aree, salvo quelli giuridicamente riconducibili alla responsabilità della Concedente medesima. L'Affittuaria si obbliga a rispondere puntualmente dei danni

causati dai propri dipendenti, nonché dal mancato rispetto delle leggi e regolamenti inerenti l'attività di gestione parcheggio.

In ogni caso l'Affittuaria si obbliga a tenere indenne l'Automobile Club Varese da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza della gestione del servizio, o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, o per altre circostanze connesse alla gestione del parcheggio e delle attività accessorie. La Concedente, durante la durata del presente contratto, in qualsiasi momento, ha facoltà di accedere all'area, previo congruo avviso.

Articolo 10 – Contratti

Le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della legge n. 392/1978, convengono che l'Affittuaria subentri alla Concedente nel contratto di locazione di cui alle premesse, obbligandosi la Concedente a darne comunicazione alle parti locatrici a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Quanto agli eventuali contratti stipulati dalla Concedente per l'esercizio dell'attività di cui al ramo di azienda in oggetto, le Parti si danno atto che ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558 c.c., l'Affittuaria subentra in tutti i contratti, impegnandosi la stessa a comunicare ai terzi contraenti l'avvenuto perfezionamento del presente contratto entro otto giorni dalla data di decorrenza a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata. L'Affittuaria esonera, altresì, la Concedente da ogni responsabilità per l'eventuale esercizio del diritto di recesso per giusta causa da parte dei terzi contraenti.

La Concedente dichiara, e l'Affittuaria ne prende atto, che non vi sono lavoratori dipendenti impiegati per l'esercizio dell'attività di cui al ramo di azienda in oggetto.

Articolo 11 – Debiti e Crediti

Tutti i debiti e crediti per rapporti sorti anteriormente alla sottoscrizione del presente contratto e non evidenziati negli allegati sono rispettivamente a carico ed a favore del precedente gestore degli impianti; così pure tutti i crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dell'affitto, sono rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria.

Articolo 12 – Ammortamenti

Gli ammortamenti dei beni materiali affittati spettano all'Affittuaria.

Articolo 13 – Condizioni particolari espresse dal contratto

La Concedente e l'Affittuaria hanno entrambe facoltà di recedere trascorsi 12 mesi dalla data di decorrenza del presente contratto, con preavviso di 12 (dodici) mesi da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.. È fatto divieto espresso all'Affittuaria di cedere a qualsiasi titolo (quindi anche in permuta o sostituzione) le attrezzature di cui all'allegato "D", la cui disposizione potrà essere autorizzata solo dalla Concedente.

L'Affittuaria viene mantenuta indenne da qualsiasi richiesta che alla medesima dovesse pervenire per effetto di circostanze che si riferiscano a precedente gestore degli impianti, e tale clausola è applicabile indipendentemente dal motivo o ragione che ha generato tali circostanze; il pagamento di qualunque

somma imputabile alla precedente attività, ma effettuato dalla Affittuaria, darà titolo alla medesima per la sua immediata restituzione anche in compensazione con quanto dovuto alla Concedente a qualsivoglia titolo.

Articolo 14 - Spese del contratto

Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe sono a carico dell'Affittuaria.

Varese, [*]