



COMUNE DI ANDALO

PROVINCIA DI TRENTO

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, IN FORMA DI SUBAFFITTO D’AZIENDA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1615 E 2562 DEL CODICE CIVILE, DEL RAMO D’AZIENDA COMMERCIALE COSTITUITA DALL’AZIENDA ALL’INSEGNA “PALESTRA BODYFIT” IN VIALE DEL PARCO N.1 IN C.C. ANDALO.

**ALLEGATO 3 – SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN SUBAFFITTO DI
RAMO D’AZIENDA COMMERCIALE**

ANDALO GESTIONI S.r.l. a socio unico
Viale del Parco, 1 – 38010 – Andalo (TN)
www.andalogestioni.it – info@andalogestioni.it
C.F./P.IVA: 02214180222
tel. 0461.585776- fax 0461.585342
Società soggetta a direzione e coordinamento
da parte del Comune di Andalo C.F. e P.IVA 00319630224

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

SUBAFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Da una parte

La Società "ANDALO GESTIONI S.R.L." con sede in Andalo, Viale del Parco, n. 1, capitale sociale di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione 02214180222 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Trento (Sezione ORDINARIA, Repertorio Economico Amministrativo n. 208076), in persona del Presidente RIGOTTI DANIELE, nato a Trento il 24 giugno 1985 e residente ad Andalo (TN) in Via Perli, n. 4 domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso conferiti dallo Statuto.

Dall'altra

_____, nato/a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____, Via _____, n. _____, amministratore unico della ditta _____ con sede in _____ (____), Via _____ n. _____ numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____ REA _____, partita IVA _____ codice fiscale _____.

Premesso

- che la Società "ANDALO GESTIONI S.R.L." è affittuaria del complesso aziendale denominato "Centro Servizi Sociali Loc. Lago" di proprietà del Comune di Andalo costituito da immobili, macchinari, attrezzature, mobili e autorizzazione amministrative alla gestione, costituenti un unico ed inscindibile complesso organizzato di beni per la gestione di bar piscina, Palestra Bodyfit, campeggio con annesso spaccio, sala giochi, stadio del ghiaccio, edificio polivalente, sala congressi, piscina, tennis, campi da bocce, minigolf, campo di calcetto, campo di calcio, palestra di roccia, centro equitazione, area parco giochi, aree parcheggi, tutto posto in Andalo alla Via del Parco, il tutto costituente azienda funzionante a norma dell'articolo 2555 codice civile in virtù del contratto di servizio tra Comune di Andalo e società Andalo Gestioni S.r.l.

- che la Società "ANDALO GESTIONI S.R.L." intende concedere in subaffitto (ai sensi dell'articolo 1615 del codice civile nonché dell'articolo 4 "APPALTI A TERZI" del contratto di servizio sopra citato) il ramo d'azienda denominato "PALESTRA BODYFIT" nello stato di fatto in cui si trova e piaciuto al Signor _____, che intende assumerne la gestione dal 01 ottobre 2023.

Tanto premesso, si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

La Società "ANDALO GESTIONI S.R.L.", come sopra rappresentata
subaffitta

al signor _____ che nella sua qualità accetta, il ramo aziendale denominato Palestra Bodyfit, posto in Andalo (TN), Viale del Parco n. 1 presso il Centro Piscine AcquaIN.

Il ramo di azienda formante oggetto del subaffitto è composto da: un complesso immobiliare comprendente area cardio fitness, area pesi e attrezzi isotonici, sala corsi per esercizi a corpo libero, piccolo magazzino, spogliatoio uomini e spogliatoio donne, mobili, arredamenti, attrezzature, impianti e quant'altro facente parte del complesso aziendale, come da inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "2" per formarne parte integrante e sostanziale. I locali nei quali verrà esercitato il ramo d'azienda affittato risultano dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "1" per formarne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 2

La Società subaffittante per la data di inizio del subaffitto e la parte subaffittuaria per la data di cessazione dello stesso, dovranno fare formale rinuncia alle licenze e alle altre autorizzazioni amministrative inerenti all'esercizio del ramo aziendale ovvero prestare la propria collaborazione per le necessarie vulture.

Di conseguenza le parti si obbligano a tutti gli adempimenti necessari al conseguimento di quanto sopra.

ARTICOLO 3

La parte subaffittuaria garantisce, sin d'ora di essere in possesso di tutti i requisiti prescritti per il conseguimento delle licenze, concessioni e

autorizzazioni necessarie per la gestione del ramo di azienda.

Le tasse annuali di rinnovo delle licenze, concessioni e autorizzazioni durante il corso del contratto, sono a carico della parte subaffittuaria.

La parte subaffittuaria presta fin d'ora il proprio consenso incondizionato alla reintestazione delle licenze, concessioni e autorizzazioni a favore della Società subaffittante a far tempo dalla data di cessazione del rapporto di subaffittanza, comunque ed in qualsiasi momento avvenga.

ARTICOLO 4

Tutti i crediti e i debiti relativi alla gestione del ramo di azienda sorti precedentemente all'inizio del subaffitto di cui al presente contratto, rimangono a favore e rispettivamente a carico della Società subaffittante.

In particolare, restano ad esclusivo carico della Società subaffittante, sino alla data dell'inizio del subaffitto, tutti gli oneri per retribuzioni e contributi riguardanti il personale dipendente del ramo di azienda.

ARTICOLO 5

Gli oneri, i costi, le spese e le imposte afferenti alla gestione del ramo di azienda saranno a carico esclusivo della parte subaffittuaria, con decorrenza dal 1 ottobre 2023 e per l'intera durata del rapporto.

La parte subaffittuaria dovrà stipulare idonea polizza assicurativa:

- a copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa l'Amministrazione concedente) con un massimale non inferiore ad €. 3.000.000,00.=(Euro tremilioni/00) unico per danni derivanti dall'esercizio delle attività e della conduzione dell'immobile e delle annesse aree esterne in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo;

- contro incendi per il "rischio locativo" del valore del fabbricato, pari ad €.1.000.000,00.=(Euro un milione/00), e degli arredi e delle attrezzature affidate in concessione per €.100.000,00.=(Euro centomila/00);

copia delle polizze dovrà essere consegnata alla Società "ANDALO GESTIONI S.R.L.", entro il 15 ottobre 2023, pena la risoluzione immediata del presente contratto.

Saranno a carico della parte subaffittuaria anche i costi relativi a forniture e servizi (energia elettrica, telefono, raccolta rifiuti e quant'altro inerente al complesso aziendale). Le spese di riscaldamento nel periodo di normale apertura di AcquaIN sono comprese nel canone di sub-affitto, nei restanti periodi saranno conteggiate a parte. Se consentito dalle Società o enti fornitori i relativi contratti di utenza verranno volturati al nome della parte subaffittuaria a cui carico saranno anche i depositi cauzionali richiesti. In tale eventualità, la parte subaffittuaria presta fin d'ora il proprio consenso incondizionato alla reintestazione dei relativi contratti di utenza al nome della Società subaffittante a far tempo dalla data di cessazione del rapporto di subaffittanza, comunque ed in qualsiasi momento avvenga.

ARTICOLO 6

Tutti i crediti e i debiti, per i rapporti sorti durante il periodo di subaffitto, ancora pendenti o che sopravvenissero alla data di cessazione e/o alla risoluzione del subaffitto stesso, resteranno a favore e rispettivamente a carico della parte subaffittuaria. Quest'ultima all'atto di riconsegna del ramo di azienda dovrà versare alla Società subaffittante il fondo di liquidazione del proprio personale con il prospetto dimostrativo del suo ammontare e/o comprovare di non avere in carico dipendenti e di aver definitivamente saldato le competenze, le indennità e i contributi previdenziali dovuti al personale eventualmente assunto in pendenza del contratto di subaffitto.

ARTICOLO 7

Il subaffitto del ramo di azienda oggetto di questo contratto avrà inizio con data 01 ottobre 2023 e avrà durata sino al 30 settembre 2031.

E' ammesso da parte della parte sub-affittante il recesso anticipato per giustificati motivi, da comunicare con lettera raccomandata A.R. ovvero mediante posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo: andalogestioni@pec.it almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

L'apertura e la chiusura della Palestra "Body Fit" dovrà obbligatoriamente coincidere con i periodi di apertura del Centro Piscine e Benessere AcquaIN, dovrà essere aperta almeno dal lunedì al sabato ad eccezione dei giorni festivi, con un orario minimo di apertura di 6 (sei) ore al giorno. Eventuali variazioni dovranno essere concordate con la Società sub-affittante.

ARTICOLO 8

Il canone annuo per il subaffitto dell'azienda viene, di comune accordo, determinato in complessivi Euro. _____ . = (euro _____) + IVA di legge. Il canone dovrà essere corrisposto alla Società subaffittante nella misura e alle scadenze sotto riportate riferite ai corrispettivi indicati ai paragrafi precedenti; il canone verrà poi di anno in anno automaticamente aggiornato in base all'indice ISTAT.

Esso dovrà essere versato come segue:

- la prima rata (pari ad 1/3 dell'importo del canone annuo) alla firma del contratto e per gli anni successivi entro il 31 dicembre di ogni anno;
- la seconda rata (pari ad 1/3 dell'importo del canone annuo) entro il 1aprile di ogni anno;
- la terza rata (pari ad 1/3 dell'importo del canone annuo) entro il 01 agosto di ogni anno.

Il mancato pagamento anche parziale del canone, trascorso il termine di tolleranza di 10 (dieci) giorni dalle singole scadenze o di somme comunque dovute alla Società subaffittante, produrrà la risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile.

La parte subaffittuaria si impegna fin d'ora ad investire almeno €50.000,00.= (Euro cinquantamila/00) oltre ad IVA di legge in arredamenti, forniture e macchinari nell'arco della durata definita all'Articolo 7, i quali al termine della stessa diverranno di proprietà di Andalo Gestioni S.r.l. senza che nulla venga corrisposto al subaffittuario.

Il ritardato pagamento oltre il termine di 10 (dieci) giorni dalle singole scadenze, darà diritto alla Società subaffittante in entrambi i casi di risoluzione o prosecuzione del contratto, di applicare sulle somme dovute e fino al loro saldo, l'interesse legale aumentato di 3 (tre) punti.

Andalo Gestioni si riserva la facoltà di richiedere gratuitamente l'utilizzo della "sala corpo libero" per un massimo di nr. 120 ore nell'arco dell'anno solare.

ARTICOLO 9

La parte subaffittuaria dovrà gestire il ramo di azienda senza modificarne la destinazione attuale, con la diligenza del buon imprenditore, in modo da conservare la capacità di reddito e la concreta idoneità del complesso aziendale e dei suoi singoli elementi nonché l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti elettrici, di refrigerazione e idraulici.

La parte subaffittuaria dovrà curare che il ramo di azienda stessa conservi e/o potenzi l'attuale buon nome e prestigio, nonché il livello, sia tecnico che commerciale soprattutto per quanto attiene il tipo di clientela da servire ed alla qualità e singolarità dei servizi da assicurare alla clientela stessa.

A tal fine la Società subaffittante avrà diritto di far visitare e/o ispezionare da suoi incaricati, in qualsiasi momento, il ramo di azienda e/o singoli suoi elementi, e la parte subaffittuaria sarà tenuta in caso di irregolarità e/o manchevolezze relativamente alle clausole del presente contratto, che dovessero essere rilevate dalla Società subaffittante, ad uniformarsi immediatamente a quanto disporrà quest'ultima, pena in difetto la risoluzione del contratto secondo quanto stabilito nel successivo articolo 21.

La gestione dovrà avvenire con il nome del Sig. _____, ma utilizzando anche per l'identificazione del ramo di azienda la denominazione "Palestra Bodyfit".

ARTICOLO 10

La parte subaffittuaria si costituisce custode del ramo di azienda e così dei singoli beni che la compongono.

Di conseguenza la parte subaffittuaria risponderà delle sottrazioni e dei danni causati, anche indipendentemente da sua colpa, nonché di ogni danno arrecato a terzi nella gestione del ramo di azienda.

La Società subaffittante dovrà essere in ogni caso manlevata da tutte le pretese e/o azioni poste in essere da chiunque per diritti od interessi eventualmente lesi dalla parte subaffittuaria nell'esercizio dell'attività.

La parte subaffittuaria sarà altresì responsabile per multe, ammende, imposte, sovrainposte e quant'altro relativo alla gestione del ramo di azienda.

ARTICOLO 11

È fatto divieto alla parte subaffittuaria di installare distributori di bevande, snack o altri prodotti senza previa autorizzazione di Andalo Gestioni S.r.l.

È vietato eseguire modifiche che mutino la consistenza o la destinazione degli immobili o degli altri elementi aziendali ed eventuali emissioni sonore non dovranno disturbare la normale utenza del centro sportivo. Nel caso in cui la parte subaffittuaria, senza preventiva autorizzazione scritta della Società subaffittante eseguisse modifiche o innovazioni di qualsiasi natura o entità, la Società subaffittante potrà pretendere l'immediata rimessione delle cose nel primitivo stato o, a sua scelta, potrà ritenere le opere o cose modificate senza obbligo di rimborso o indennizzi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento degli eventuali danni. La parte subaffittuaria, nel caso in cui eseguisse migliorie, non avrà diritto, neppure al termine del subaffitto, ad alcun rimborso di spese o indennizzi.

ARTICOLO 12

Sono a carico della parte subaffittuaria tutte le spese relative alla manutenzione dell'efficienza degli impianti antincendio prescritti, le manutenzioni ordinarie delle singole attrezzature, come di tutta la struttura (tinteggiatura delle pareti interne ecc.), la pulizia e la gestione di tutta la palestra compresa la scala di accesso

ARTICOLO 13

È fatto divieto alla parte subaffittuaria di sublocare e subconcedere a qualsiasi titolo il ramo di azienda e/o sue singole parti od elementi, di associarsi ad altri e di cedere il presente contratto di subaffitto a terzi, salvo non ottenga preventivamente il consenso scritto della Società subaffittante.

Quest'ultima potrà cedere il contratto anche senza il consenso della parte subaffittuaria quale parte ceduta. La violazione dei predetti divieti determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 14

Il ramo di azienda dovrà essere riconsegnato alla Società subaffittante mediante apposito verbale scritto, entro le ore 10 (dieci) dell'ultimo giorno di subaffitto. Il complesso nel suo insieme con i vari impianti ed i suoi elementi mobiliari ed immobiliari dovranno essere riconsegnati in stato di normale manutenzione ed efficienza, salvo il consumo ed il deterioramento ordinari secondo l'uso dei singoli beni in conformità del presente contratto. L'eventuale sostituzione dei beni deteriorati o resi inutilizzabili dal normale deperimento d'uso è a carico della Società subaffittante anche nel corso del presente contratto.

La parte subaffittuaria dovrà provvedere, prima della riconsegna, alla sostituzione dei beni mancanti, deteriorati o inutilizzabili con altri di identica specie e qualità. A tale proposito si precisa che gli arredi e gli impianti tutti sono in buono stato.

ARTICOLO 15

Nel caso che, alla scadenza di questo contratto e/o all'atto della sua anticipata risoluzione per qualsiasi causa, la parte subaffittuaria ritardasse la riconsegna del ramo di azienda e dei beni che la compongono, la stessa sarà tenuta al pagamento di una penale giornaliera pari al doppio del canone giornaliero in vigore in quel momento, salvo in ogni caso l'obbligo della parte subaffittuaria al risarcimento dei danni ulteriori.

ARTICOLO 16

È in facoltà della Società subaffittante costruire, a propria cura e spese, previo rilascio delle concessioni amministrative, sopraelevazioni, nuovi edifici, ampliamenti, autorimesse e quanto altro fosse consentito. Le opere verranno realizzate dalla Società subaffittante nel più breve tempo possibile e senza pregiudizio per l'attività aziendale, comunque nei tempi indicati dalle licenze o concessioni edilizie.

Si precisa che le nuove costruzioni eventualmente realizzate nel corso del rapporto non saranno ricomprese nell'oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 17

Le parti danno atto che il ramo di azienda è attualmente avviato, e non sussiste la condizione prevista dall'articolo 9 septies Legge 5 aprile 1985, n. 118; convengono, pertanto, che nulla sarà dovuto a titolo di avviamento alla parte subaffittuaria all'atto della cessazione di questo contratto.

ARTICOLO 18

Fatto salvo il diritto della Società subaffittante al risarcimento del danno

ulteriore, il puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla parte subaffittuaria, suoi successori e/o aventi causa, a qualsivoglia titolo in forza della presente convenzione sarà garantito alla Società "ANDALO GESTIONI S.R.L.", per tutta la durata della convenzione stessa mediante fidejussione bancaria a prima richiesta dell'importo di Euro _____ (_____), emessa da primario istituto di credito.

Tale fidejussione dovrà essere consegnata alla Società "ANDALO GESTIONI S.R.L.", entro il 15 ottobre 2023, con scadenza 30 ottobre 2031, pena la risoluzione immediata del presente contratto.

ARTICOLO 19

In deroga alla disposizione di cui al 4° comma dell'articolo 2557 codice civile, le parti convengono che la Società subaffittante, anche durante lo svolgimento del presente rapporto di subaffitto, potrà iniziare o continuare ad esercitare, dove essa crederà, attività di bar e/o di qualsiasi tipo concorrenti con quelle che vengono esercitate con il ramo di azienda formante oggetto del presente subaffitto.

ARTICOLO 20

Qualora la parte subaffittuaria intenda costituire una Società che subentri nel presente contratto dovrà ottenere il preventivo consenso della Società subaffittante.

In questo caso se i soci della costituita neo società dovessero cedere in tutto o in parte a terzi le loro partecipazioni sociali, senza il preventivo consenso scritto della Società subaffittante, quest'ultima entro sei mesi dalla comunicazione della cessione, che dovrà essere fatta dalla parte subaffittuaria, potrà recedere dal presente contratto con effetto immediato. A tal fine la Società subaffittante avrà diritto di controllare l'atto costitutivo della neo costituenda Società della parte subaffittuaria.

ARTICOLO 21

Il presente contratto si risolverà ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 codice civile (clausola risolutiva espressa), nell'ipotesi in cui la parte subaffittuaria ponga in essere anche una soltanto delle seguenti inadempienze:

- a) ritardato o mancato pagamento totale o parziale del canone di subaffitto oltre il termine di tolleranza massima di dieci (10) giorni dalle relative scadenze;
- b) omesso e/o tardivo rimborso dei premi assicurativi relativi all'azienda e/o di qualsiasi somma dovuta alla Società subaffittante;
- c) irregolarità, deficienze o manchevolezze nella gestione del ramo di azienda che ne pregiudichino l'avviamento e ne menomino comunque il livello qualitativo, in violazione di quanto previsto nell'articolo 9;
- d) violazione dei divieti di cui all'articolo 11;
- e) mancato rispetto della garanzia fidejussoria;
- f) assoggettamento della parte subaffittuaria a procedure concorsuali quali il fallimento, il concordato preventivo e l'amministrazione controllata;
- g) manca consegna di copia della polizza assicurativa con gli incendi entro il termine previsto dall'art.5 (15 ottobre 2023);
- h) manca consegna della fidejussione bancaria a prima richiesta entro il termine previsto dall'art.18 (15 ottobre 2023);
- g) violazione degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento di Andalo Gestioni S.r.l.

ARTICOLO 22

Nessuna modifica o aggiunta (anche se successiva) alle pattuizioni contenute nel presente contratto, sarà valida se non sarà conclusa per atto scritto. Il pagamento dei canoni potrà essere provato solo con le fatture quietanzate rilasciate dalla Società subaffittante.

ARTICOLO 23

Tutti gli oneri, le spese, anche fiscali del presente contratto sono a carico della parte subaffittuaria.

Le parti chiedono la registrazione con pagamento dell'imposta fissa, in quanto dichiarano che i canoni del presente contratto sono soggetti ad IVA.

ARTICOLO 24

Per qualsiasi controversia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Trento.

ARTICOLO 25

Le parti dichiarano che precedenti accordi sottoscritti sono privi di validità. Il presente atto sarà conservato negli atti del Notaio che ne autenticherà le firme.

_____, Via _____, n. __, _____, alle ore _____

F.TO RIGOTTI DANIELE

F.TO _____

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dott. _____, Notaio in _____, con studio ivi in Via _____, n. __, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto,

CERTIFICO

apposte alla mia presenza, in calce e a margine di ogni foglio intermedio del presente atto da me Notaio letto alle parti, le precedenti firme di:

RIGOTTI DANIELE, nato a Trento il 24 giugno 1985 e residente ad Andalo (TN) in Via Perli, n. 4, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente della Società "ANDALO GESTIONI S.R.L." con sede in Andalo, Viale del Parco, n. 1, capitale sociale di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione 02214180222 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Trento (Sezione ORDINARIA, Repertorio Economico Amministrativo n. 208076), a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso conferiti dallo Statuto;

_____, nato/a _____ () il _____ e residente in _____ (, Via _____, n. __, amministratore unico della ditta _____. con sede in _____ (), Via _____ n. __ numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____ REA _____, partita IVA _____ codice fiscale _____.

delle cui identità personali, qualifica e poteri, io Notaio sono certo.

_____, Via _____, n. __, _____, alle ore _____

F.TO _____ NOTAIO (L.S.)