

ALLEGATO B - SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno 202..., questo giorno del mese di, in Firenze, avanti a me NOME NOTAIO, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Firenze, con studio in Firenze, Via n., senza l'assistenza di testimoni per avervi le Parti espressamente e di comune accordo rinunciato,

TRA

- **CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA** (in breve CCFT), con sede legale in Firenze (FI), Viale Guidoni n. 143, C.F. / P.IVA, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, nato a il, Codice Fiscale, giusta i poteri al medesimo conferiti dallo Statuto e giusta la delibera di autorizzazione dell'Assemblea dei Soci del (di seguito denominato anche "Concedente" o "CCFT");

E

- **[NOME SOCIETÀ / IMPRESA]**, con sede legale in, Via n., C.F. / P.IVA, iscritta al Registro delle Imprese di al n. REA, in persona del Legale Rappresentante pro tempore / Procuratore [Nome Cognome], nato a il, Codice Fiscale, giusta i poteri al medesimo conferiti da (di seguito denominata anche "Affittuario");

(di seguito singolarmente la "Parte" e congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE

A) Il CCFT è pieno ed esclusivo proprietario del compendio immobiliare e aziendale destinato all'attività ricettiva campeggistica denominato Campeggio "Poggio degli Uccellini", sito nel Comune di Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050;

B) Il CCFT ha indetto una procedura ad evidenza privata per la selezione del soggetto a cui affidare in affitto il ramo d'azienda relativo alla gestione del suddetto campeggio;

C) L'Affittuario è risultato aggiudicatario della citata procedura di gara;

D) Le Parti intendono regolare il proprio rapporto negoziale unicamente secondo la disciplina di diritto privato prevista dal Codice Civile e dalle leggi speciali di settore relative alla locazione e affitto d'azienda;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Costituiscono allegati al presente atto:

- **Allegato A:** Planimetria dell'immobile e perimetro del ramo d'azienda;

- **Allegato B:** Verbale di inventario dei beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature;
- **Allegato OT:** Offerta Tecnica presentata dall'Affittuario in sede di gara;
- **Allegato C:** Offerta Economica e prospetto del canone di affitto offerto.

ART. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

a) Il Concedente concede in affitto all'Affittuario, che accetta, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2555 e ss. c.c. e degli artt. 1615 e ss. c.c., il ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di gestione del Campeggio "Poggio degli Uccellini", situato in Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050.

b) Il ramo d'azienda è costituito da:

- Il compendio immobiliare composto da piazzole, fabbricati destinati a bar, ristorante, uffici, servizi igienici, piscina ed aree verdi (come da planimetria All. A);
- Tutti gli impianti, beni mobili, arredi, macchinari ed attrezzature di pertinenza (come distinti nell'inventario All. B).

c) L'Affittuario si impegna ad utilizzare il ramo d'azienda esclusivamente per la destinazione d'uso concordata (gestione campeggio e servizi annessi), rimanendo vietata qualsiasi modifica arbitraria della destinazione aziendale.

ART. 2-bis – REGOLAMENTO DI UTILIZZO DEL MARCHIO E DEL NOME AZIENDALE

1. Per tutta la durata del contratto, il Concedente accorda all'Affittuario la licenza d'uso non esclusiva del nome e denominazione commerciale "Campeggio Poggio degli Uccellini".
2. L'utilizzo della denominazione e degli eventuali segni distintivi o loghi ad essa collegati è consentito all'Affittuario unicamente ed esclusivamente per le finalità legate alla gestione operativa della struttura, alla comunicazione istituzionale, al marketing ed alla promozione turistica del campeggio.
3. È vietato all'Affittuario registrare a proprio nome marchi, marchi di servizio, nomi di dominio o profili aziendali contenenti la denominazione "Poggio degli Uccellini" o "CCFT" senza preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Alla scadenza o risoluzione del contratto, cesserà immediatamente ogni diritto dell'Affittuario all'utilizzo del nome e dei marchi.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

a) Il presente contratto è stipulato per la durata di anni (.....) (pari alla durata base + l'eventuale durata aggiuntiva offerta in sede di gara ex Elemento D), con decorrenza dal (GG/MM/AAAA) e scadenza il (GG/MM/AAAA).

b) Il contratto si rinnoverà automaticamente di due anni in 2 anni qualora non intervenga disdetta a mezzo pec da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza..

ART. 4 - CANONE DI AFFITTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

a) Il canone annuo d'affitto, pattuito all'esito della gara, è determinato in € (.....) (in lettere/00) oltre IVA se dovuta.

b) Il canone dovrà essere corrisposto dall'Affittuario in rate annue anticipate, da versarsi entro e non oltre il giorno 31 gennaio di ciascun anno contrattuale tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie indicate dal Concedente: IBAN:

c) Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di contratto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita (FOI) accertato per i dodici mesi precedenti. In caso di ritardato pagamento alle scadenze previste verranno applicati gli interessi moratori ai sensi del D.Lgs. 231/2002 e successive modifiche.

ART. 5 - STATO DEI BENI, MANUTENZIONE ED OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

a) L'Affittuario dichiara di aver visitato ed esaminato i beni aziendali, di trovarli in buono stato locativo, esenti da vizi e idonei all'uso convenuto (art. 1617 c.c.).

b) Ai sensi dell'art. 1615 c.c., l'Affittuario si obbliga a curare la gestione dell'azienda in conformità alla sua destinazione economica e all'interesse della produzione, garantendo la continuità dell'efficienza degli impianti e dei beni.

c) Manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Sono a totale ed esclusivo carico dell'Affittuario tutte le spese relative agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, degli impianti, delle strutture, delle attrezzature e dei beni aziendali compresi nel ramo d'azienda oggetto del presente contratto.
- In particolare, restano a carico dell'Affittuario anche gli interventi di manutenzione straordinaria di natura strutturale, conformemente a quanto previsto dall'articolo 4 del Capitolato speciale per l'affitto di ramo d'azienda.
- L'Affittuario si impegna a mantenere il compendio aziendale in buono stato di conservazione, efficienza e sicurezza per tutta la durata del contratto, provvedendo a propria cura e spese agli interventi necessari, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni richieste.
- Gli interventi che comportino modifiche strutturali, trasformazioni o alterazioni sostanziali degli immobili e degli impianti dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Concedente, fatti salvi gli interventi urgenti necessari a prevenire situazioni di pericolo, che dovranno essere tempestivamente comunicati al Concedente.

d) L'Affittuario si impegna ad adempiere rigorosamente a tutti gli obblighi, migliorie, servizi e standard gestionali descritti nell'Offerta Tecnica presentata (All. OT), la quale costituisce parte integrante della prestazione contrattuale.

ART. 5-bis – DISCIPLINA DELLA VOLTURA DELLE UTENZE

- Tutte le spese, le imposte, i canoni ed i consumi relativi alle utenze a servizio del compendio aziendale (energia elettrica, acqua potabile, gas, connettività Wi-Fi e

tassa/tariffa sui rifiuti - TARI o TARIC) sono ad esclusivo carico dell'Affittuario per tutta la durata del contratto.

- L'Affittuario si obbliga ad effettuare a propria cura e spese la voltura formale di tutti i contratti di somministrazione delle utenze entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
- Il mancato o ritardato completamento delle procedure di volturazione entro il termine perentorio indicato costituisce grave inadempimento contrattuale e causa di risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'Art. 9.

ART. 5-ter – LICENZE, PREVENZIONE INCENDI ED AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

- L'Affittuario assume l'onere esclusivo di volturare a proprio nome o richiedere e ottenere preventivamente presso gli Enti competenti tutte le autorizzazioni, licenze e titoli abilitativi occorrenti per la conduzione legittima del ramo d'azienda, ivi compresi:
 - ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la somministrazione di alimenti e bevande (Bar e Ristorante);
 - ✓ Autorizzazione / SCIA per l'esercizio dell'attività ricettiva all'aperto (Campeggio);
 - ✓ Autorizzazioni ed idoneità igienico-sanitarie rilasciate dalla competente ASL;
 - ✓ Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) / SCIA Antincendio rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Resta ad esclusivo carico dell'Affittuario l'adeguamento operativo o gestionale eventualmente richiesto dalle Autorità competenti per il rilascio o rinnovo delle suddette licenze. L'inagibilità o l'impossibilità di esercitare l'attività per difetto dei titoli autorizzativi non esonera l'Affittuario dal pagamento del canone di affitto pattuito.

ART. 5-quater – SALVAGUARDIA DELLA STAGIONALITÀ ED ORARI DI APERTURA

- L'Affittuario si obbliga a garantire l'apertura continuativa ed il pieno funzionamento del Campeggio "Poggio degli Uccellini" e dei servizi annessi in conformità al periodo minimo stagionale stabilito dalla normativa regionale/comunale e dall'Offerta Tecnica presentata (indicativamente dall'inizio della stagione estiva entro e non oltre il giorno 1° maggio di ciascun anno).
- Qualora l'Affittuario non apra la struttura entro il termine stabilito per l'avvio della stagione estiva o riduca arbitrariamente e senza previo consenso scritto del Concedente i periodi minimi di apertura, sarà tenuto al pagamento di una penale pecuniaria pari ad € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo o di arbitraria chiusura.
- Se il ritardo nell'apertura supera i 15 (quindici) giorni rispetto alla data prescritta, il Concedente avrà la facoltà di risolvere il contratto di diritto ai sensi dell'Art. 9, incamerando la fideiussione e fatto salvo il risarcimento per il maggior danno reputazionale e commerciale patito dalla struttura.

ART. 6 - DIVIETO DI SUBINTESTAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto all'Affittuario di cedere il presente contratto o di concedere in subaffitto (totale o parziale) l'azienda o i singoli beni che la compongono, a meno che non intervenga un preventivo ed espresso consenso scritto da parte del Concedente ai sensi dell'art. 1406 c.c.

ART. 7 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

- a) A garanzia della buona esecuzione degli impegni contrattuali pari ad un importo minimo di € 40.000,00 (quarantamila/00)
- b) La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.), la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente.
- c) La garanzia dovrà rimanere valida ed efficace per l'intera durata del contratto e sarà svincolata solo dopo la verifica della regolare riconsegna dei beni aziendali e del completo adempimento di ogni obbligo contrattuale.

ART. 8 - COPERTURE ASSICURATIVE

L'Affittuario si obbliga a stipulare e mantenere operative per tutta la durata del contratto idonee polizze assicurative con primaria compagnia di assicurazioni relative a:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e Prestatori di Lavoro (RCO) con un massimale non inferiore a € 5.000.000,00;
- Incendio, furto e danni ai beni dell'azienda (fabbricati, impianti e beni mobili), con vincolo a favore del Concedente in qualità di proprietario.
- Assicurazione anticatastrofale per un importo minimo di € 3.000.000,00.

ART. 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

a) Il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi tramite PEC da parte del Concedente, al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

1. Mancato o ritardato pagamento del canone di affitto decorso un termine di 30 giorni dalla scadenza della rata;
2. Mancato ripristino o mancato rinnovo della garanzia fideiussoria di cui all'Art. 7;
3. Cessione del contratto o subaffitto non autorizzati dal Concedente;
4. Grave o reiterata inottemperanza agli obblighi assunti con l'Offerta Tecnica (All. OT);
5. Mutamento della destinazione economica del ramo d'azienda senza consenso del Concedente;
6. Mancata volturazione di tutte le utenze aziendali da parte dell'Affittuario entro il termine perentorio di 15 giorni dalla firma del contratto;
7. Mancato o ritardato avvio dell'apertura stagionale della struttura superiore a 15 giorni rispetto al termine stabilito;
8. Mancato ottenimento/volturamento o revoca del CPI (VVF), delle autorizzazioni ASL o delle SCIA amministrative per la gestione dei servizi.

b) La risoluzione del contratto comporta l'obbligo di immediato rilascio dei beni e il risarcimento del maggior danno.

ART. 10 - RICONSEGNA DELL'AZIENDA E INVENTARIO FINALE

a) Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, l'Affittuario non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla struttura. Ciò che rientra nell'inventario

(Allegato B allo schema di contratto) dovrà essere riconsegnato in perfetto stato salvo il normale stato d'uso.

b) Alla riconsegna si procederà alla redazione di un verbale di inventario finale in contraddittorio.

ART. 11 - SPESE DEL CONTRATTO

Le spese del presente atto, le imposte, le tasse di registro, i diritti notarili e ogni altro onere accessorio relativo alla stipula e alla registrazione del presente contratto sono a totale ed esclusivo carico dell'Affittuario.

ART. 12 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità o risoluzione del presente contratto, le Parti concordano che sarà esclusivamente competente il Foro di Firenze.

ART. 13 - TRATTAMENTO DATI E RISERVATEZZA

Le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali forniti per la stipula e l'esecuzione del presente contratto saranno trattati in conformità alla normativa sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 - GDPR).

Luogo e Data: Firenze, addì

IL CONCEDENTE (CCFT)

L'AFFITTUARIO

APPROVAZIONE ESPRESSA CLAUSOLE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., l'Affittuario dichiara di aver letto, compreso e di approvare specificamente le seguenti clausole contrattuali:

- Art. 3 (Durata del contratto e disdetta);
- Art. 4 (Canone di affitto e conseguenze del ritardato pagamento);
- Art. 5 (Manutenzioni e vincoli gestionali);
- Art. 5 bis (Disciplina della voltura delle utenze)
- Art. 5 ter (Licenze prevenzione incendi e d autorizzazioni amministrative)
- Art. 5 quater (Salvaguardia della stagionalità e orari di apertura)
- Art. 6 (Divieto di cessione del contratto e subaffitto);
- Art. 7 Garanzia fideiussoria
- Art. 9 (Clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c.);
- Art. 12 (Foro esclusivo di Firenze).
- Clausola escludente NDA

L'AFFITTUARIO

