

PIETRASANTA SVILUPPO S.P.A

Piazza Duomo n.13 – 55045 Pietrasanta-LU

Cod. fisc. e part. IVA 02137380461

Iscritta al reg.imprese di Lucca. n° 02137380461 – R.E.A. LU 200195 - Cap.soc. euro 11.622.000,00 i.v.

- Tel. 0584/795564 fax 0584/795599

GESTIONE SERVIZIO DI BAR SOTTO FORMA DI AFFITTO DI RAMO
DI AZIENDA ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO BALNEARE
"BAGNO PIETRASANTA"

SCRITTURA PRIVATA PER AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno 2010 il giorno _____ del mese di _____ ,
nella sede della Società Pietrasanta Sviluppo S.p.A, in Pietrasanta – P.zza
Duomo n.13, tra i sigg.:

- 1) Enrico Cosci, nato a Pietrasanta il 15/07/1956 il quale interviene al
presente atto in rappresentanza e per conto della Pietrasanta Sviluppo
S.p.A – cod.fisc. e P.I.:02137380461;
nella sua qualità di Presidente del C.d.A. a questo atto autorizzato con
_____, in seguito chiamato affittante o
proprietà;
- 2) _____, nato a _____ il _____, con domicilio
anche fiscale in _____, in seguito chiamato conduttore; che
interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della ditta ,
codice fiscale e P.I: _____ con sede in _____;

Premesso,

che con atto n.98 del 28/11/2008, il dirigente della Direzione "Entrate –
Gestioni Patrimoniali – Demanio" del Comune di Pietrasanta, ha
autorizzato il sub-ingresso nella concessione demaniale marittima, della
Società Pietrasanta Sviluppo spa, il cui capitale sociale è detenuto per
il 100% (cento per cento) dal Comune di Pietrasanta, al posto dello
stesso Comune di Pietrasanta;

che nella seduta del 26/02/2010 il Consiglio di Amministrazione della società Pietrasanta Sviluppo spa, deliberava di affittare a terzi l'attività di "bar" all'interno dello stabilimento balneare denominato "Bagno Pietrasanta", mediante "affitto di ramo d'azienda", previo esperimento di gara ufficiosa, alle condizioni di cui all'avviso di gara ufficiosa del _____ nonché allo schema di scrittura privata appositamente approvati;

che il Cda nella seduta del _____, visti gli atti, ha approvato il verbale di gara espletata ed aggiudicato il servizio a _____

Tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- a) La Soc.tà Pietrasanta Sviluppo S.p.A, come sopra rappresentata, dà e concede in affitto stagionale a -----, che, come sopra rappresentato, sempre a titolo di affitto stagionale, dichiara di accettare la gestione dell'esercizio di "bar", all'interno dello stabilimento balneare denominato "Bagno Pietrasanta", sito in Pietrasanta (LU), frazione della Marina, loc.tà Fiumetto, viale Roma numero civico 8,. Fermo restando che la società Pietrasanta Sviluppo spa riserva a se stessa la gestione dello stabilimento balneare;
- b) Il ramo di azienda di cui alla presente scrittura privata è costituito da una porzione del complesso costruito su area demaniale ad uso del "Bagno Pietrasanta" come meglio individuati nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A". Sono inclusi nell'affitto del ramo di azienda i beni mobili, arredi ed attrezzi che costituiscono il settore "bar", meglio precisati e descritti nell'inventario che, controfirmato dalle parti, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale.

I patti, clausole e condizioni che, sempre in perfetta osservanza delle disposizioni di legge in materia, fanno parte del contratto di affitto di ramo di azienda, sono i seguenti:

1) Oggetto del Contratto

L'affitto ha esclusivamente e tassativamente per oggetto l'esercizio della porzione di azienda sopra indicata. Il conduttore si assume l'onere per il quale vengano scrupolosamente osservate le disposizioni di cui alle leggi di Pubblica Sicurezza, Demaniali, Marittime e Comunali, nonché di qualsiasi altro ufficio competente in materia di esercizi ed aziende in genere. Il conduttore dovrà tenere e mantenere l'esercizio aziendale con la sua attuale destinazione a "bar". **Qualunque eventuale trasformazione o ampliamento dell'oggetto della locazione dovrà essere autorizzata dalla proprietà**, purché in regola con le autorizzazioni delle competenti autorità amministrative e con l'obbligo di sottoporre la proposta ed il progetto a visione preventiva della proprietà stessa. Le parti contraenti, ogni e qualsiasi eccezione rimossa e rinunciata, pattuiscono che qualora le autorità competenti, con particolare riferimento all'ufficio Demanio del Comune di Pietrasanta, non consentissero l'affitto o la prosecuzione di esso, non per colpa dei contraenti, il contratto di affitto dovrà ritenersi ad ogni effetto annullato e risolto in tronco. Qualora si verificassero le ipotesi di cui sopra, il canone pagato non dovrà essere restituito, salvo quello relativo al periodo non utilizzato. Il conduttore dovrà restituire i locali con gli arredi e le strutture inventariate nella piena disponibilità della "proprietà", dopodiché i contraenti non avranno nulla a pretendere l'uno verso l'altro per alcun motivo, ragione o causa, salvo il risarcimento di eventuali danni causati dal conduttore alla struttura ed alle attrezzature avute in comodato.

2) Durata del Contratto

L'affitto vale per la stagione corrente e decorre dal giorno 02/05/2010 per cessare con il giorno 30/09/2010.

Qualora nessuna norma di Legge lo vieti, il presente contratto potrà considerarsi valido anche per la stagione balneare 2011 e per l'equivalente periodo temporale (02/05/2011-30/09/2011), alle

stesse condizioni, salvo il canone, da adeguare all'indicizzazione media ISTAT rilevata nell'anno precedente (2010), previa richiesta scritta che il conduttore dovrà inviare alla Società Pietrasanta Sviluppo spa **entro e non oltre il 20/09/2010**, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il detto termine del 20/09/2010, la società Pietrasanta Sviluppo spa dovrà comunicare al conduttore la mancata volontà di proseguire nel contratto, senza che lo stesso possa eccepire alcunché o pretendere indennità, rimborsi, compensi o quant'altro dalla società affittante. **La comunicazione dovrà avvenire mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento**, da indirizzarsi al domicilio eletto del conduttore.

3) Canone di Affitto

Il canone di affitto per la stagione corrente viene stabilito nella misura di € ----- oltre ad € ----- per IVA e così per un totale di € ----- da pagarsi anticipatamente e comunque non oltre la presa in consegna dei locali ad uso "bar". Qualora il contratto venisse prolungato anche per la stagione 2011, il conduttore dovrà provvedere al pagamento del canone aumentato dall'indice ISTAT, in un' unica soluzione, entro e non oltre il 01/03/2011. Contrariamente dovrà provvedere all'immediato rilascio dei locali liberi e sgomberi da persone e cose.

4) Orari

Il conduttore si impegna a garantire l'esercizio dell'attività di bar in tutti i giorni di apertura dello stabilimento balneare, rispettando l'orario di apertura del bar, che dovrà essere già avviato alle ore 8,30 della mattina e chiuso non prima delle ore 20,00.

Durante il periodo della balneazione e più precisamente da giugno a settembre, e qualora lo dispongano le competenti autorità, l'orario dell'attività, rivolta ai clienti dello stabilimento balneare, potrà protrarsi anche oltre le ore 20,00.

Per avvalersi di tale possibilità di prolungamento dell'orario, il conduttore dovrà inviare preventiva richiesta all'ufficio Demanio del Comune di Pietrasanta e per conoscenza al Comando di Polizia Municipale ed agli uffici della "proprietà", almeno 24 h. prima e comunque secondo le disposizioni in vigore al momento della richiesta.

5) Personale

Il personale impiegato nella gestione dell'affitto del ramo di azienda, dovrà essere sufficiente ed idoneo a mantenere regolare e continuativo il servizio. Lo stesso dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, indossare una idonea divisa e mantenere un comportamento riguardoso e corretto verso la clientela.

6) Obblighi del conduttore

Il conduttore si obbliga, a propria cura e spese:

- a) A farsi carico di tutte le spese di allaccio e di esercizio quali, ENEL, GAS-METANO, ACQUA, TELEFONO ed a volturare a proprio nome, ove nulla osti da parte delle competenti autorità, tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività;
- b) A farsi carico di qualunque spesa e tassa di ogni specie o natura inerente al ramo di azienda;
- c) Ad attenersi scrupolosamente alle leggi ed istruzioni vigenti ed a quelle che verranno emanate dalle autorità competenti, di qualunque specie esse siano. Qualora per sua colpa dovesse venire revocata o sospesa l'autorizzazione all'esercizio dell'attività, il presente contratto si intenderà risolto DE JURE in tronco e la "proprietà", ogni eccezione rimossa e rinunciata da parte del conduttore, rientrerà in possesso dell'azienda, senza che il conduttore stesso abbia diritto ad alcun indennizzo, compenso o restituzione del

canone pagato. In tal caso la “proprietà” avrà diritto al risarcimento del danno;

- d) A rimborsare alla “proprietà” gli eventuali danni causati alle strutture ed agli arredi. Durante l’eventuale prolungamento d’orario dell’attività, si obbliga altresì, a propria cura e spese, al riordino ed alla pulizia di tutti gli spazi, compreso l’arenile, qualora necessario;
- e) A rispettare gli orari di apertura e di chiusura dell’attività, stabiliti dalle competenti autorità;
- f) A mantenere chiuso e sorvegliato l’ingresso di “servizio” del vialetto lato Viareggio, riservato al solo carico e scarico;
- g) A comunicare alla “proprietà”, al fine di ottenerne il gradimento e prima dell’inizio dell’attività, i prezzi che intende praticare alla clientela. Le tabelle ed i cartellini con l’indicazione dei prezzi, devono essere esposti, in modo ben visibile, nei locali di esercizio;
- h) A provvedere, ad integrazione dell’esistente ed a propria cura e spese, ad installare gli arredi e le attrezzature necessarie al buon funzionamento dell’attività di bar, quali ad esempio vetrine, frigoriferi, macchine da caffè, lavastoviglie, posateria, tavoli, sedie;
- i) Ad attrezzare ed arredare, sempre a propria cura e spese, l’area come individuata nella piantina allegata lato monti nonché quella lato mare del bar con sedie ed ombrelloni oppure tende ombreggianti, nei limiti imposti dalla normativa vigente e con le indicazioni e precisazioni impartite dall’ufficio Demanio del Comune di Pietrasanta, a cui la richiesta deve essere rivolta.
- j) A farsi carico delle spese per le manutenzioni e le riparazioni ordinarie, relative ai locali, , agli impianti, ai macchinari e/o attrezzature della “proprietà”, di cui il

conduttore ha l'uso, comprese quelle relative all'eventuale adeguamento alle normative di sicurezza;

- k) A rispettare tutti gli obblighi di legge in materia di contratto di lavoro, di assicurazioni sociali, previdenziali, assistenziali ed infortunistiche verso il personale impiegato nell'attività e libera sin da ora, la "proprietà" da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali infortuni o per ogni altro danno che dovesse derivare al personale stesso in conseguenza dell'espletamento del servizio;
- l) A richiedere ed ottenere da parte degli uffici competenti, tutte le autorizzazioni ed i "nulla osta" a qualunque titolo occorrenti per lo svolgimento dell'attività e prima dell'inizio dell'attività stessa ;
- m) A sollevare la proprietà da ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla eventuale inosservanza di leggi, regolamenti, prescrizioni Demaniali, Marittime, Comunali, Pubblica Sicurezza e di qualsiasi altro ufficio competente in materia.

7) Infortuni e Danni

Il conduttore risponderà direttamente dei danni alle persone e cose comunque procurati nell'esercizio dell'attività, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento. Parimenti il conduttore risponderà dei danni diretti e/o indiretti arrecati alla "proprietà".

Il conduttore dovrà svolgere l'attività a suo esclusivo rischio, mediante l'organizzazione dei propri mezzi e con personale proprio e pertanto la "proprietà" non sarà mai, verso il conduttore stesso o verso altri, in alcun modo responsabile per qualunque fatto o danno derivante a chicchessia in dipendenza e per effetto dell'attività.

Il conduttore ne terrà pertanto sempre e completamente sollevata la "proprietà".

A tale scopo il conduttore dovrà stipulare polizze assicurative “Incendio ed altri rischi “ e “Responsabilità Civile verso Terzi” con compagnie primarie e con massimali unici non inferiori a € 3.000.000,00, (euro tremilioni/00). Copie di dette polizze dovranno essere consegnate alla “proprietà” prima della stipula del contratto.

8) Sub- Affitto e Divieti Vari

Al conduttore è fatto divieto:

- a) Di destinare i beni ad uso diverso da quello previsto dal presente contratto;
- b) Di sub-affittare o di cedere in uso sia totale che parziale i beni affittati;
- c) Di fare lavori senza la preventiva autorizzazione. Qualunque trasformazione che si intendesse apportare agli ambienti, dovrà essere autorizzata dalla “proprietà”, previo “nulla osta” delle competenti autorità. L’esecuzione di lavori che alterino, modifichino, trasformino od innovino le caratteristiche dell’immobile, dovrà intendersi clausola risolutiva del contratto, a richiesta della “proprietà”, la quale potrà comunque richiedere il ripristino dello stato originario dei beni od acquisire i lavori eseguiti senza riconoscimento di alcun indennizzo o rimborso a favore della parte conduttrice;
- d) Di introdurre nei locali macchine (anche video-giochi) e/o giochi di qualsiasi tipo, senza la preventiva autorizzazione della proprietà.

9) Custodia

Il conduttore si impegna ad usare, nell’utilizzo dei beni, la diligenza del buon padre di famiglia.

10) Risoluzione del Contratto

Fatte salve le specifiche ipotesi, previste dal presente contratto, lo stesso potrà essere risolto nei seguenti casi, riservandosi la “proprietà” il risarcimento del maggior danno subito:

- a) In caso di violazione anche di uno solo degli obblighi e delle condizioni contrattuali, nonché degli impegni che il conduttore si è assunto con la partecipazione alla gara ufficiosa e con la firma del contratto;
- b) Quando non vengano rispettate per il personale impiegato, nel servizio, le norme relative al lavoro, alle assicurazioni sociali, previdenziali ecc.... nonché gli accordi sindacali in vigore;
- c) Nel caso in cui il conduttore, che dovrà essere comunque in possesso dei requisiti richiesti dalle norme in vigore per ottenere l’autorizzazione all’esercizio del tipo di attività oggetto del presente contratto, non ottenga le autorizzazioni sanitarie, tecniche, amministrative o quant’altro necessario allo svolgimento dell’attività;

11) Vigilanza e controllo

La “proprietà”, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati, allo scopo di accertarsi della diligente conduzione e manutenzione, potrà effettuare sopralluoghi presso l’azienda affittata.

12) Consegna e Riconsegna

Con la presentazione dell’offerta e comunque con la firma del presente contratto, il conduttore dichiara di ben conoscere i locali ed il ramo di azienda ivi impiantata, di averla trovata perfettamente rispondente all’uso cui è destinata, di sua completa soddisfazione ed in buone condizioni di manutenzione. Il conduttore pertanto al termine dell’affitto per qualsiasi causa o tempo esso avvenga, si impegna a riconsegnare tutti i beni oggetto della locazione, nello stesso stato, se non migliorativi, salvo il normale deperimento d’uso, **entro e non oltre dieci**

giorni dal termine stesso, senza che per questo occorra formalità alcuna. I danni che risultassero praticati, stimati da un tecnico nominato dalla proprietà, dovranno essere immediatamente refusi.

13) Spese

Le spese di registrazione del contratto conseguenziali tutte di locazione, ivi comprese quelle notarili, nessuna eccettuata ed esclusa, sono a carico del conduttore.

14) Elezione del domicilio

Il conduttore dichiara di eleggere il proprio domicilio, dove indirizzare tutta la corrispondenza, in -----

15) Patti Vari

Le parti dichiarano e riconoscono che il contratto di affitto di azienda non deve considerarsi compreso tra quelli previsti dalla legge 07/04/1978, n.392 in quanto oggetto del contratto è l'affitto di un'azienda con avviamento perfettamente funzionante, iniziata già da moltissimi anni all'interno dello stabilimento balneare "Bagno Pietrasanta". Gli eventuali incrementi e decrementi dell'azienda, difficilmente valutabili, non vengono calcolati perché considerati aleatori.

Pertanto alla scadenza del contratto non potrà essere richiesto il compenso per eventuali incrementi.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e pertanto richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

Letto, confermato e sottoscritto;

Per specifica approvazione dei seguenti punti:

1,2,4,6,7,8,10,12,15.

BOLLA