

CONTRATTO DI SUBAFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Il giorno

(.....)

i sottoscritti signori:

-, nato a il, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società "**BAGNI DI CASCIANA S.R.L.**", con sede in Casciana Terme Lari(PI), frazione di Casciana Terme Piazza Garibaldi n.9, capitale sociale euro 446.459,57 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa 01650720509, R.E.A. n.143735, al presente atto autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dal vigente Statuto Sociale nonché quanto al subaffitto in forza della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di detta società in data.....; appresso indicata per brevità anche "affittante";

- nata a il, domiciliato per la carica presso la sede delle società di cui appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di e come tale legale rappresentante della società

..... con in sede in.....,
....., capitale sociale sottoscritto e versato euro
....., codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione nel
Registro delle Imprese di, R.E.A. n.....,
al presente atto autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dal vigente
Statuto Sociale ed in forza della delibera assunta dall'assemblea dei soci di
detta società in data..... appresso indicata per brevità anche
"affittuario";

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. OGGETTO DEL SUBAFFITTO

La società "**BAGNI DI CASCIANA S.R.L.**", come sopra rappresentata,
concede in subaffitto - con il consenso della società "TERME DI CASCIANA
S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", proprietaria degli immobili oggetto di subaffitto,
che in tal senso si è espressa con delibera sociale del....., che si allega,:

- il pubblico esercizio costituito dal bar-ristorante denominato "**Gran Caffè
delle Terme**", posto in Casciana Terme Lari (PI), Frazione di Casciana
Terme, piazza Garibaldi, n. 5 , ivi compresi gli impianti, i macchinari, i mobili ,
gli arredi, nonché le attrezzature, come descritti nell'elenco che visionato,
approvato e sottoscritto dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera
"**A**", per formarne parte integrante e sostanziale. Detta unità immobiliare è
individuata al catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari , Sez.B,

al Foglio n.14, particella n.175 sub 7 e sub 9;

- il pubblico esercizio costituito dal bar denominato “**Chalet delle Terme**”, posto in Casciana Terme Lari(PI), Viale delle Terme, all’interno del parco di proprietà della società "Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione", rappresentato al catasto dei fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sez.B, nel foglio 14, particelle 415 sub 1, 418 sub 1, 522 sub 1 graffate per il solo piano terreno;

- il pubblico esercizio costituito dal bar denominato “**Chiosco Piscina**”, posto in Casciana Terme Lari(PI), Viale delle Terme, all’interno del parco di proprietà della società "Terme di Casciana S.p.A. in liquidazione", che insiste sull’area scoperta rappresentata al catasto dei fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sez.B nel foglio 14, particella 175, sub 12.

Le parti precisano che:

- detti rami d’azienda in oggetto sono oggi condotti in affitto dalla suddetta società “BAGNI DI CASCIANA S.R.L.” , in forza dei contratti di affitto del.....;

-che la società “TERME DI CASCIANA S.P.A. in Liquidazione, quale proprietaria dei beni oggetto di affitto dei rami d’azienda prossima alla chiusura della liquidazione, ha deliberato l’autorizzazione alla stipula di un contratto pluriennale di subaffitto perché così voluto dai Soci pubblici Regione Toscana e Comune di Casciana Terme Lari, al fine di garantire la

continuità dei servizi e idonei investimenti nelle strutture e negli impianti oggetto del presente contratto per migliorarne la qualità e l'efficienza.

Il capitolato d'appalto che si allega sotto la lettera costituisce a tutti gli effetti di legge parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

2. DURATA

La durata del presente contratto viene stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dal giorno, e avrà scadenza naturale il giornosenza alcun obbligo di disdetta formale delle parti.

Sarà possibile comunque il rinnovo fino ad un massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

3. PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuale è fissato in Euro (.....zero zero) oltre I.V.A. come per legge, da corrispondersi in rate mensili di euro (.....) oltre I.V.A. ciascuna da pagarsi entro il giorno 10 (quindici) del mese, presso il domicilio dell'affittante, che ne rilascerà regolare fattura assoggettata ad I.V.A.

In nessun caso il canone sopra precisato potrà essere compensato con alcuna ragione di credito dell'affittuario verso l'affittante, ed il pagamento non potrà essere negato, sospeso o dilazionato per nessun motivo, neppure in caso di eventuali inadempimenti dell'affittante stesso. Tuttavia, nel caso si verificano ritardi nel pagamento delle rate, saranno applicati gli interessi di

mora nella misura prevista dal d.lgs. 231 del 2002 e successive integrazioni e modifiche.

Per il pagamento del canone fino alla concorrenza di euro..... si pattuisce il sostenimento di spese/costi inerenti lavori sui rami d'azienda..... da qualificarsi quali investimenti concordati con l'azienda affittante. Le parti concordano i seguenti interventi con il seguente cronoprogramma:

.....
.....
.....
.....

Tali lavori avranno valenza di essere scontati dal canone per gli anni.....

Detti lavori saranno rendicontati con cadenza annuale alla società Bagni di Casciana Srl con evidenza di relazioni tecniche di certificazione di corretta esecuzione di detti lavori a regola d'arte e documentati con relative fatture di addebito alla società affittuaria. Soltanto a tali condizioni la società Bagni di Casciana Srl potrà riconoscere la validità di detti interventi e procederà a scomputare detto importo secondo le modalità previste dal contratto.

4. PATRIMONIO AZIENDALE

Le parti concordemente dichiarano che compongono i rami d'azienda tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale relativo ai suddetti

rami d'azienda, ivi compreso i locali in cui l'impresa è esercitata.

In particolare, si intendono inclusi nel suddetto patrimonio aziendale i beni indicati negli inventari, che esaminati, approvati e firmati dalle parti si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", per farne parte integrante e sostanziale.

L'affittuario dichiara di aver ripetutamente visitato i locali aziendali, gli impianti, le dotazioni, gli arredamenti trovandoli di proprio pieno e incondizionato gradimento ed efficienza ed atti all'attività da svolgere. La parte si obbliga ad assumere le addette:

..... qualifica di addetta secondo livello;

..... qualifica di cuoca:

~~attualmente uniche occupate dalla società precedente affittuaria del ramo d'azienda Gran Caffè delle Terme, alle quali sarà garantito lo stesso trattamento economico.~~

5. ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

E' fatto divieto all'affittuario (sub) di procedere a modifiche, miglorie o trasformazioni dei beni affittati, senza consenso scritto dell'affittante, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

6. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

La societàprovvederà alla manutenzione ordinaria dei beni affittati, senza il diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto.

Saranno inoltre a suo carico le spese per la riparazione delle attrezzature concesse in affitto, la fornitura delle ulteriori attrezzature che si rendessero necessarie all'esercizio delle attività, nonché delle minuterie varie necessarie, quali stoviglie, biancheria, posate e quant'altro necessario di tali generi di beni.

7. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA

Con il perfezionamento del contratto di affitto, l'affittuario diviene l'esclusivo titolare di tutti gli obblighi di legge in materia di sicurezza nell'ambito dell'intero complesso posto ad oggetto del contratto e di ogni attività accessoria, ivi compresi gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 231/2008.

L'affittuario si impegna a presentare a propria cura e spese tutti i documenti di valutazione aziendale dei rischi disciplinati dal D. Lgs 81/2008 - quali a titolo esemplificativo il documento fondamentale sugli ambienti di lavoro, il documento rischio rumore – oltre a tutte le certificazioni e programmi di visite redatti dal medico competente in materia di sicurezza dei lavoratori e qualsiasi altro documento richiesto dalla normativa vigente in materia, liberando in caso di inadempienza Bagni di Casciana S.r.l. da qualsiasi forma di responsabilità.

Qualora nel corso della gestione entrassero in vigore nuove normative

nell'ambito della disciplina della sicurezza sui luoghi di lavoro, l'affittuario è obbligato a conformare e adeguare i documenti originariamente presentati alle nuove norme intervenute.

Le gravi e ripetute violazioni dei documenti stessi da parte dell'affittuario, previa costituzione in mora del medesimo da parte di Bagni di Casciana S.r.l., costituiscono grave inadempimento che consente a Bagni di Casciana s.r.l. di risolvere il contratto di affitto.

Per tutta la durata del contratto Bagni di Casciana s.r.l. tramite i propri uffici effettuerà costantemente un'azione di controllo allo scopo di riscontrare dettagliatamente e verificare la congruità, l'idoneità e la corrispondenza delle attività svolte dall'affittuario rispetto delle disposizioni contrattuali di gestione.

Tali controlli avverranno attraverso la richiesta di informazioni anche documentali, nonché attraverso apposite ispezioni che Bagni di Casciana S.r.l. ritenga necessario e/o opportuno svolgere in qualunque momento, previo preavviso di 48 ore.

Le conclusioni di detti controlli saranno comunicate all'affittuario.

Nel caso che dai controlli emergano inadempienze totali o parziali imputabili all'affittuario, Bagni di Casciana S.r.l. lo costituirà in mora assegnandogli un termine non superiore a 24 ore per rimuovere le cause che hanno determinato tali inadempienze. Il persistere delle inadempienze dopo detto termine costituirà grave inadempimento e consentirà a Bagni di Casciana

S.r.l. di risolvere il contratto.

8. GESTIONE DELL'AZIENDA

L'affittuario si impegna a gestire i rami d'azienda sotto l'insegna che li contraddistinguono, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dagli inventari già sopra allegato sotto le lettere "A" e "B".

L'affittuario si obbliga ad accettare istruzioni, indicazioni e raccomandazioni che l'affittante intendesse dare al fine del servizio gestito, a mantenere i locali e le loro pertinenze in ordine e pulizia, ad evitare rumori molesti, a garantire l'apertura dei locali negli orari prescritti.

In particolare l'affittuario si impegna:

- a provvedere alla pulizia dei locali del bar, del magazzino e dei servizi sia durante il periodo di apertura al pubblico che con cadenza almeno quindicinale durante il periodo di chiusura;
- a provvedere alla chiusura serale dei 4 cancelli del parco termale su via Marconi e Viale delle Terme (l'apertura della mattina sarà effettuata dal personale delle Terme);
- ad utilizzare per il rifornimento di merci (cibi, bevande, dotazioni varie) allo Chalet esclusivamente l'ingresso carrabile posto su Viale delle Terme ed ubicato nelle immediate vicinanze dello Chalet stesso. Tale ingresso è da utilizzare esclusivamente per il tempo strettamente necessario alle

operazioni di scarico merci ed è esplicitamente vietata la sosta prolungata di auto, furgoni ed altri veicoli;

- ad utilizzare per il rifornimento di merci (cibi, bevande, dotazioni varie) al Chiosco della piscina esclusivamente l'ingresso carrabile posto su Viale Regina Margherita s.n.c. ed ubicato accanto alla piscina termale coperta. Tale ingresso è da utilizzare esclusivamente per il tempo strettamente necessario alle operazioni di scarico merci ed è esplicitamente vietata la sosta prolungata di auto, furgoni ed altri veicoli;

- a conferire i Rifiuti Solidi Urbani derivanti dalle attività del Chiosco e dello Chalet esclusivamente nei cassonetti ubicati all'esterno del parco termale, senza utilizzare i cassonetti delle Terme;

- ad esercitare la normale diligenza nella sorveglianza delle strutture suddette, segnalando tempestivamente alle Terme eventuali anomalie, guasti o problemi di qualsiasi genere;

- ad evitare che il proprio personale si trovi a passare o sostare in aree vietate al pubblico dello stabilimento termale (aree tecniche, impianti ecc.);

- a provvedere alla pulizia della pista da ballo e degli spazi adiacenti lo Chalet ed il Chiosco piscina;

- a far indossare sempre le divise ai propri dipendenti;

- (con riferimento esclusivo allo chalet) a permettere comunque ai turisti e in generale ai cittadini, durante il periodo di apertura, fino alle ore 18.00 dei

giorni feriali, di sedersi ai tavoli senza obbligo di consumazione;

- (con riferimento esclusivo allo chalet) a permettere ai turisti, bagnanti e in generale ai cittadini di sedersi ai tavoli durante l'orario di apertura del Parco delle Terme anche fuori orario di apertura dello Chalet;

- (con riferimento esclusivo allo chalet) a permettere ai turisti e bagnanti l'accesso al Parco delle Terme attraverso l'ingresso dello Chalet anche durante i periodi di chiusura dello Chalet (ad esempio durante i mesi autunnali);

- per il "Chiosco Piscina", ad assicurare nel periodo compreso dal 1 aprile al 15 settembre l'apertura del locale per tutti i giorni **di apertura della piscina esterna** della settimana almeno dalle ore 10,30 alle ore 17,30, ed almeno il sabato, la domenica ed eventuali festività infrasettimanali con lo stesso orario nel periodo dal 1 aprile al 31 maggio e comunque sempre le festività pasquali. Nei restanti periodi, l'apertura potrà avvenire con modalità da concordare con Bagni di Casciana S.r.l. e compatibilmente con la situazione meteo. Inoltre ad assicurare l'apertura del Chiosco Piscina durante l'orario di apertura serale della piscina esterna nel periodo estivo **per tutte le serate di apertura** con il calendario seguente (soggetto però a variazioni sia in funzione delle esigenze aziendali, che delle condizioni meteo):

-
- Giugno : tutti i venerdì
- Luglio : tutti i mercoledì e venerdì
- Agosto : tutti i mercoledì e venerdì
- Settembre : il primo mercoledì ed il primo venerdì

con orario di apertura dalle ore 20.00 alle 24.00;

- per lo "Chalet delle Terme" ad assicurare, nel periodo compreso dal 1 giugno al 15 settembre l'apertura del locale per tutti i giorni della settimana, ad esclusione del martedì, almeno dalle ore 17.30 alle ore 24.00. Inoltre nei mesi di luglio e agosto, l'orario di apertura domenicale potrà essere esteso dalle ore 15.00 alle ore 24.00 con l'effettuazione di "pomeriggi di intrattenimento musicale" ed happy hour a propria cura e spese. L'apertura può essere estesa a discrezione dell'affittuario ad altri periodi dell'anno ed orari della giornata (ad esempio già dalle 8.00 di mattina);

- a lasciare a disposizione della società "BAGNI DI CASCIANA S.R.L." e della società "TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", per l'organizzazione di iniziative culturali e di spettacolo, un numero di serate fino a 10 date nel periodo 01 giugno – 30 settembre.

L'affittante si riserva inoltre di definire i criteri di assegnazione dei tavoli in occasione di manifestazioni particolari che si svolgano nel parco, organizzate da "Bagni di Casciana S.r.l.".

In occasione delle manifestazioni organizzate da "Bagni di Casciana S.r.l." l'affittuario si impegna a riservare alla stessa n.3 (tre) tavoli con le relative sedie.

L'affittuario ha la facoltà di assumere ogni iniziativa musicale, teatrale, cabaret utile a migliorare le risultanze della gestione, purché si tratti di attività che non contrastino con ordine pubblico e buon costume, con le normative

vigenti in materia acustica e ambientale e che non arrechino danni agli spazi e alle strutture.

Con riferimento al “Gran Caffè delle Terme” si prevede espressamente quanto segue.

La societàsi obbliga a mantenere aperto il bar-ristorante denominato “Gran Caffè delle Terme”, con il seguente orario minimo: nel periodo 5/11-31/3 dalle ore 7,30 alle ore 20,00, ad eccezione delle giornate in cui, a causa della presenza a Casciana Terme Lari di eventi o manifestazioni organizzate dal Comune o con il patrocinio dello stesso ovvero di Bagni, anche fuori dai locali del Gran Caffè, sia necessario al fine di non nuocere all’immagine di Casciana Terme Lari e delle Terme, prestare servizio con orario ampliato (almeno fino alle 23,00), il medesimo ampliamento di orario è da intendersi necessario anche nei casi di festività di particolare rilevanza, nazionale e locale, per la quali non rendere un servizio prolungato sulla piazza principale di Casciana Terme Lari, sarebbe di nocumento alla vocazione turistica del territorio o all’immagine delle Terme.

Per il solo periodo invernale sarà consentita la chiusura di un pomeriggio la settimana. La società.....nel periodo estivo si impegna a rinunciare al giorno di chiusura settimanale e a mantenere aperto il Gran Caffè fino almeno alle 23,00.

Tali pattuizioni sono non derogabili se non per iscritto.

Il mancato rispetto degli orari di apertura sopra individuati, ove non concordato, comporteranno l'applicazione delle seguenti penali giornaliere:

- 500 euro durante il periodo ottobre – marzo
- 700 euro durante il periodo aprile – settembre.

Il reiterato mancato rispetto per oltre 5 volte costituirà grave inadempimento e causa di risoluzione contrattuale da parte dell'affittante, con rilascio conseguente dei beni oggetto di subaffitto.

9. CREDITI E DEBITI RELATIVI AL RAMO D'AZIENDA

Tutti i crediti ed i debiti inerenti a rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto, sono da intendersi rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuario per tutti e tre i rami d'azienda, senza possibilità di eccezione alcuna.

10. ONERI ED ACCESSORI

Sono interamente a carico dell'affittuario tutti i costi e le spese di conduzione e di gestione dei rami d'azienda affittati, nessuna esclusa od eccettuata, ivi comprese, a puro titolo indicativo: consumo di energia elettrica, acqua, oneri amministrativi, salari e stipendi dei dipendenti e gli oneri sociali relativi, i compensi a terzi, soci e/o familiari, i materiali di consumo per la gestione dell'esercizio, le tasse relative alla diffusione sonora (es. SIAE), nonché tutte le altre spese poste a suo carico dalla legge.

11. ESONERO DI RESPONSABILITA'

Con il perfezionamento del contratto l'affittuario diventa l'esclusivo titolare di tutti gli obblighi di legge in materia di sicurezza nell'ambito dell'intero complesso posto ad oggetto del contratto e di ogni attività accessoria, ivi compresi gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 231/2008.

L'affittuario dichiara espressamente di esonerare l'affittante da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni e/o licenze amministrative, anche se dipendenti dai beni affittati, salva la facoltà dell'affittuario di richiedere, se del caso, la risoluzione del contratto, senza alcun risarcimento dei danni o indennità di sorta.

L'affittuario è obbligato al pieno e scrupoloso rispetto di tutte le disposizioni di legge, incluse quelle di pubblica sicurezza, quelle sulla prevenzione e protezione in materia di incendi ed infortuni ed in generale di sicurezza sul lavoro, sulla sicurezza alimentare (es. normativa H.A.C.C.P. e certificazione sanitaria), sulla regolarità contributiva ed assicurativa dei dipendenti (attestazione D.U.R.C.), regolamenti comunali e quant'altro, da parte sua e di tutto il proprio personale, esonerando espressamente l'affittante da qualsiasi responsabilità ed impegnandosi a fornire copia della relativa documentazione relativa alle diverse materie appena citate, come ad esempio il D.U.R.C., i corsi di formazione obbligatoria del proprio personale e la documentazione in materia di H.A.C.C.P. all'atto della stipula del presente

contratto, e la certificazione antimafia.

L'affittuario esonera, in ultimo, l'affittante da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivare da caso fortuito, nonché da fatti ed omissioni, dolosi o colposi, di terzi, compresi furti, interruzioni e/o irregolarità delle forniture di servizi non dipendenti da fatti dell'affittante, così come risponderà in proprio dei danni causati a terzi.

La Società "....." si impegna a consegnare entro il e mantenere per tutta la durata del contratto un'adeguata copertura assicurativa con effetto dal.....:

- a) contro i rischi di responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro, per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti dai prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori e prestatori di lavoro, dipendenti o non, di cui l'affittuario si avvalga) addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività posta ad oggetto del presente contratto, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;
- b) contro i danni a tutto il patrimonio immobiliare e mobiliare del ramo d'azienda.
- c) contro furto ed eventi elettronici
- d) contro incendio

Tali coperture dovranno avere un massimale di garanzia non inferiore a:

- massimale RCT: 3.000.000,00 euro
- massimale RCO: 3.000.000,00 euro
- massimale assicurazione contro i danni: 1.000.000,00 euro.

La Società " " consegna una fideiussione bancaria o assicurativa (di primaria compagnia) dell'importo di euro 25.600,00. (venticinquemilaseicento virgola zero zero), con effetto dal giorno,,,,,, , a garanzia corretto adempimento contrattuale e del buon uso e/o mantenimento dei locali, macchinari, impianti ed attrezzature concessi in affitto dalla società "BAGNI DI CASCIANA S.R.L." entro e non oltre ilpena la risoluzione del contratto .

12. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria, tra le quali sono considerate anche le spese per la riparazione delle attrezzature concesse, la fornitura delle ulteriori attrezzature che si rendessero necessarie all'esercizio delle attività, nonché delle minuterie varie necessarie, quali stoviglie, biancheria, posate e quant'altro necessario di tali generi di beni. Tutte le attività di straordinaria manutenzione che importino interventi di conservazione, ristrutturazione e riparazione degli immobili e degli impianti, ed eccezione di quelli che dovessero rendersi necessari a causa di danni addebitabili alla società, saranno a carico della società "BAGNI DI CASCIANA S.R.L.", fatta eccezione per le

manutenzioni straordinarie qualificabili come di natura conservative rispetto all'attuale stato manutentivo, ovvero necessarie a mantenere inalterata l'efficienza dell'azienda che resteranno a carico dell'affittuario. A tal proposito si rimanda all'art.9 del capitolato d'appalto, che si allega al presente atto sotto la lettera..... per formarne parte integrante e sostanziale.

13. DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

Sono tassativamente vietati tanto il subaffitto quanto la cessione del contratto, anche nel caso in cui gli stessi siano conseguenza di altra vicenda giuridica, quali a mero titolo esemplificativo e non tassativo la cessione o l'affitto dell'azienda o il conferimento della stessa in altra società, salvo espressa autorizzazione scritta di Bagni di Casciana Srl.

14. CONSISTENZA DI INVENTARIO

Al termine dell'affitto, le eventuali differenze con le consistenze di inventario all'inizio del rapporto saranno regolate a norma dell'art.2561, quarto comma, Codice civile. Danneggiamento, logorio e perimento dei beni componenti il ramo d'azienda, salva l'ipotesi di caso fortuito e/o vetustà, saranno a carico dell'affittuario.

Le parti espressamente convengono che i materiali di consumo e le merci acquistate dall'affittuario per l'esercizio dell'attività rimarranno di proprietà dell'affittuario medesimo, che le rimuoverà dai locali, e che esse non verranno in alcun modo computate nelle consistenze d'inventario finale.

15. Le parti espressamente convengono, ai sensi della vigente normativa, che la deduzione degli ammortamenti delle attrezzature e dei macchinari concessi col presente contratto in affitto alla ditta “.....”, venga effettuato dalla concedente società “BAGNI DI CASCIANA S.R.L.”.

16. LICENZE D'ESERCIZIO

L'affittante si impegna a favorire la voltura a favore dell'affittuario, che provvederà a quanto necessario a sua cura e spese.

17. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le pattuizioni del presente contratto e congiuntamente quanto stabilito dal capitolato speciale allegato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicché, per patto espresso, la violazione da parte dell'affittuario anche di una soltanto delle clausole riportate comporterà ipso jure la risoluzione del presente contratto su richiesta dell'affittante, costituendo l'inadempimento risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 Cod. Civ..

L'affittuario è consapevole che i contratti di appalto e di affitti di rami d'azienda sono vincolati tra loro quanto alla validità e, pertanto, qualora si risolva uno dei due contratti, automaticamente si risolverà anche l'altro, con l'applicazione delle previsioni in materia di rilascio dei locali e di tutti i materiali e attrezzature nonché del fermo del servizio.

In tal caso, salvo il diritto dell'affittante a percepire quanto di sua spettanza

ed al risarcimento di tutti i danni, l'affittuario è obbligato a lasciare immediatamente la gestione del ramo d'azienda affittato.

In caso di cessazione, per qualsiasi motivo, del presente contratto l'affittuaria si impegna a rilasciare immediatamente il ramo affittato e a corrispondere, a titolo di penale non riducibile giudizialmente e salvo il maggior danno, l'importo di Euro 1000,00 (mille virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo; essa rinuncia espressamente ad avvalersi della tutela possessoria e/o cautelare in quanto le parti pattuiscono che ogni contestazione dell'affittuaria potrà essere fatta valere solo dopo l'avvenuto rilascio del ramo affittato.

18. ALLEGATI

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, firmati da entrambe le parti contraenti:

- a) inventari, già sopra allegato sotto le lettere "A" e "B";
- b) elaborati del "Gran Caffè delle Terme", dello "Chalet delle Terme" e del "Chiosco Piscina", che, esaminate, approvati e sottoscritti dalle parti si allegano al presente atto rispettivamente sotto la lettera, sotto la lettera..... e sotto la lettera, per farne parte integrante e sostanziale;
- c) Capitolato speciale di appalto, già sopra allegato sotto la lettera

d) Attestato di certificazione energetica, appresso allegato sotto la lettera

.....

19. SPESE DEL PRESENTE ATTO

Tutte le spese relative al presente atto, per la sua registrazione, notarili e quant'altro, sono a carico dell'affittuario

20. FORO COMPETENTE

Tutte le eventuali controversie concernenti l'esecuzione e/o l'interpretazione del medesimo saranno esclusivamente di competenza del foro di Pisa, con esclusione di ogni altro, fermo restando l'impegno delle parti a cercare di trovare in via preventiva un accordo soddisfacente.

21. RINVIO

Esclusivamente per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti rinviando alle disposizioni di legge vigenti in materia.