



**AII. "B"**

**SCHEMA**  
**Contratto di affitto di azienda**

Con la presente atto, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

➤ **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C.F. 00304260409), in persona del \_\_\_\_\_, che interviene in esecuzione di Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

➤ **XXXXXXXXXXXX**, con sede in \_\_\_\_\_ (C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_), in persona del \_\_\_\_\_, che interviene in esecuzione di \_\_\_\_\_;

premessi che:

- il Comune di Rimini è proprietario del complesso immobiliare ubicato in Rimini, P.le Renzo Pasolini n. 1 costituito dal palazzo dello sport, con annessa corte e adiacente parcheggio pertinenziale;
- il palazzo dello sport è impiegato per ospitare manifestazioni sportive, eventi di carattere culturale, ricreativo e musicale e gestito mediante contratto di natura pubblicitaria avente scadenza il 30 giugno 2016;
- pur non avendo da tempo primario impiego sportivo, il Comune di Rimini intende mantenere la predetta destinazione al palazzo dello sport, in quanto esso rappresenta una attrattiva per la cittadinanza ed un collettore per il turismo;
- il palazzo dello sport, completo degli allestimenti tecnici e sportivi strumentali allo svolgimento degli eventi, costituisce un complesso aziendale già operativo e munito di avviamento commerciale, pur essendo stato classificato sin dalla sua attivazione come "patrimonio indisponibile" dell'Ente;
- con deliberazione di Giunta n. 131 del 12 aprile 2016 il Comune di Rimini ha disposto la riclassificazione del palazzo dello sport come "patrimonio disponibile" dell'Ente (Modello "C" dell'inventario) e dato atto della sua qualificazione come azienda commerciale;
- in esecuzione della predetta Deliberazione di Giunta Comunale, con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del Responsabile U.O. Espropriazioni e Affitti è stata indetta procedura di gara aperta per l'affidamento della gestione mediante contratto di affitto di azienda, in esito alla quale è risultata aggiudicataria XXXXXXXXXX, come da D.D. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto, si conviene e stipula quanto appresso.

**1. Consenso e oggetto.** Il Comune di Rimini, concede in affitto a XXXXXXXXXX, di seguito denominato anche "Affittuario", che accetta, l'Azienda (di seguito anche "Impianto"), posta in Rimini, P.le Pasolini n. 1, costituita dai seguenti cespiti:

- unità immobiliari censite al C.F. al foglio 98, part. 1094, sub 1 e 3, con annessa corte pertinenziale censita al C.T. al foglio 98, part. 1094 e part. 1408 in uso comune con le altre unità immobiliari della part. 1094; il tutto come da planimetrie "all. A";
- allestimenti tecnici elencati nell'inventario " all. B";
- parcheggio pertinenziale censito al C.T. al foglio 108, part. 1/parte e part. 2, della superficie complessiva di circa mq. 12.870, evidenziato nella planimetria "all. C";

L'Azienda verrà gestita sotto la ditta " \_\_\_\_\_ Rimini \_\_\_\_\_".

**2. Decorrenza e durata.** L'affitto ha decorrenza il 1° luglio 2016 e scadenza il 30 giugno 2021 (5 anni). Alla scadenza il contratto avrà termine senza necessità di alcuna disdetta da parte del Comune di Rimini, né dell'Affittuario. Il Comune di Rimini, ove l'Affittuario vi acconsenta o ne faccia richiesta, potrà disporre a propria discrezione il rinnovo per ulteriori cinque anni alle medesime condizioni economiche vigenti alla scadenza.

**3. Canone.** Il canone di affitto è così convenuto:

ipotesi A) Affittuario diverso dall'attuale organizzatore di eventi:

- per il periodo 1° luglio 2016 – 31 dicembre 2016: (canone offerto su base semestrale – 20%) oltre IVA.
- per il periodo 1° gennaio 2017 fino alla scadenza contrattuale: canone offerto oltre IVA in ragione di anno, oltre le maggiorazioni Istat di cui *infra*.

A partire dal 1° gennaio 2018, il canone sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat per i prezzi al consumo indice F.O.I. riferita al mese di novembre dell'anno precedente.

ipotesi b) Affittuario coincidente con l'attuale organizzatore di eventi:

- Euro \_\_\_\_\_ (canone offerto) oltre IVA in ragione d'anno.

A partire dal secondo anno di affitto il canone sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat per i prezzi al consumo indice F.O.I. riferita al mese di novembre dell'anno precedente.

Clausola comune alle ipotesi a) e b):

Il canone dovrà essere corrisposto in n. 4 rate trimestrali anticipate di eguale importo, a mezzo di bonifico bancario sul conto di tesoreria del Comune di Rimini presso Unicredit Banca, codice Iban IT 63 Q 02008 24220 000102621578. L'Affittuario dovrà comunicare alla U.O. Espropriazioni e Affitti del Comune di Rimini all'indirizzo e-mail "[ufficio.espropri@comune.rimini.it](mailto:ufficio.espropri@comune.rimini.it)", l'esecuzione dei singoli pagamenti non appena effettuati, al fine consentire l'emissione della relativa fattura a quietanza. Il ritardo nel pagamento delle rate di canone che si protragga oltre venti giorni dalla scadenza comporterà l'applicazione degli legali interessi di mora calcolati ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002, oltre a costituire motivo di risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 18.

**4. Consegn**a. L'Affittuario verrà immesso nella detenzione dell'Azienda alla data del 1° luglio 2016. L'Affittuario dichiara di conoscere lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali e funzionali dei beni aziendali, per averli personalmente visionati. Riconosce quindi che essi sono idonei allo svolgimento dell'attività cui deve essere destinata l'Azienda ed in regola con tutta la documentazione tecnica e amministrativa di esercizio. Esonera, pertanto, il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità in ordine ai vizi dell'immobile e dei relativi impianti di esercizio ed allo stato di conservazione e funzionamento degli allestimenti tecnici e sportivi.

Il Comune di Rimini consegna all'Affittuario tutta la documentazione relativa agli impianti di esercizio dell'immobile ed il Certificato di Prevenzione Incendi, che l'Affittuario dovrà provvedere ad intestare in proprio favore prima dell'inizio dell'attività di gestione dell'impianto.

L'Affittuario dichiara di avere ricevuto dal Comune di Rimini tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile, il cui Attestato viene allegato al presente atto sotto la lettera **D)**.

**5. Destinazione**. L'Azienda dovrà essere impiegata per ospitare manifestazioni sportive di rilevanza locale, nazionale ed internazionale. Ferma restando la primaria destinazione sportiva, l'Affittuario potrà altresì svolgere nell'impianto eventi di natura culturale, ricreativa e musicale.

Al fine di mantenere in efficienza l'Azienda e conservarne l'avviamento commerciale, l'Affittuario è tenuto ad assicurare continuità operativa all'impianto e ad adoperarsi per programmare e svolgere nell'arco dell'anno solare almeno n. 6 (sei) eventi di rilievo locale e/o nazionale e/o internazionale, siano essi di carattere sportivo o di altra natura.

È fatto divieto all'Affittuario di modificare la destinazione dell'Azienda, senza il consenso scritto del Comune di Rimini.

**6. Ditta e insegna**. L'Azienda dovrà essere esercitata sotto la ditta "\_\_\_\_\_ Rimini \_\_\_\_\_".

Nel corso dell'affitto la ditta potrà essere modificata dall'Affittuario previa comunicazione al Comune di Rimini.

L'Affittuario potrà liberamente scegliere il nome o il simbolo dell'insegna che contraddistingue l'Impianto.

Non sono ammesse denominazioni o simboli della ditta e della insegna che contengano riferimento:

- ad attività commerciali nel settore delle scommesse di gioco
- ad attività pregiudizievoli dell'immagine e/o del decoro della città o dell'Amministrazione Comunale
- ad attività che si pongano in contrasto con le finalità istituzionali del Comune di Rimini
- ad orientamenti di carattere politico
- ad orientamenti in contrasto con il protocollo di intesa approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 17 luglio 2012.

**7. Programmazione eventi**. L'Affittuario dovrà rendere noto al Comune di Rimini il programma degli eventi a calendario e comunicare ogni successiva variazione/integrazione con preavviso di almeno venti giorni prima della data programmata svolgimento.

È in facoltà del Comune di Rimini di impedire all'Affittuario lo svolgimento di eventi che, a suo insindacabile giudizio, riguardino attività o esprimano orientamenti elencati nel precedente articolo 6.

L'Affittuario è autorizzato a programmare eventi anche per il periodo di 12 (dodici) mesi successivi alla scadenza contrattuale, dandone preventiva comunicazione al Comune di Rimini. Per tali eventi, ove già contrattualizzati dall'Affittuario alla data del 30 giugno 2021, il Comune di Rimini sarà obbligato a garantirne lo svolgimento da parte del successivo gestore dell'impianto, imponendolo mediante apposita clausola nel bando di selezione pubblica e/o nel contratto che sarà stipulato.

Gli eventi contrattualizzati saranno svolti direttamente dall'Affittuario, al quale il nuovo gestore metterà a disposizione l'Impianto, per tutto il periodo necessario allo svolgimento dell'evento, comprensivo dei giorni per l'allestimento e disallestimento della struttura. Per l'utilizzo dell'Impianto l'Affittuario dovrà corrispondere al successivo gestore il corrispettivo di Euro 1.500,00 + IVA di legge per ciascuna giornata in cui si svolge l'evento, oltre al rimborso delle utenze di esercizio (acqua, luce). Per le giornate di allestimento e disallestimento l'Affittuario rimborserà al nuovo gestore le sole utenze di esercizio. I conteggi dei consumi saranno calcolati a consuntivo tramite lettura dei relativi contatori. Sono salvi diversi accordi tra l'Affittuario ed il successivo gestore. Durante l'utilizzo dell'Impianto l'Affittuario avrà la piena custodia e disponibilità con tutte le conseguenti responsabilità nei confronti del gestore e del Comune di Rimini.

**8. Contratti di gestione.** Il Comune di Rimini dichiara che relativamente all'Azienda sono in vigore i seguenti contratti nei quali l'Affittuario è tenuto a subentrare, fermo restando il diritto del terzo contraente di recedere e non aderire al subentro:

1. Contratto di assicurazione con Italiana Assicurazioni Polizza n. 2010/07/6047936 (RC Fabbricato) avente ad oggetto la garanzia contro i rischi per danneggiamento al fabbricato ed agli allestimenti tecnici, in scadenza il 16 aprile 2017 (“**all. E**”)
2. Contratto di assicurazione con Italiana Assicurazioni Polizza n. 2010/07/6047935 (RC Rischi Diversi) avente ad oggetto la garanzia contro i rischi per danni a terzi nello svolgimento dell'attività, in scadenza il 20 ottobre 2016 (“**all. F**”).

In seguito all'intervenuto subentro, l'Affittuario dovrà rimborsare il precedente contraente dei premi e/corrispettivi già pagati e riferiti al periodo successivo al 30 giugno 2016.

3. Contratto di sponsorizzazione con la società Gruppo Alimentare San Carlo S.p.a., limitatamente al palazzo dello sport di Rimini (“**all. G**”)
4. Contratto con la società Cum Laude S.r.l. di cui all'allegato “**G.1**”
5. Contratti di manutenzione e assistenza impianti tecnici (“**all.ti H, I, L, M, N, O**”)

L'Affittuario dovrà attivarsi tempestivamente per procedere al subentro nei predetti contratti, facendosi carico degli eventuali oneri conseguenti la voltura.

Il Comune di Rimini dichiara che non vi sono altri contratti di gestione nei quali l'Affittuario abbia a subentrare.

Il Comune di Rimini dichiara che presso l'Impianto risultano ad oggi programmati gli eventi indicati nel calendario “**all. P**”. Gli eventi organizzati dal Comune saranno computati nel calcolo delle giornate riservate ai sensi del successivo art. 18. Per gli eventi della società Stadium S.r.l. l'Affittuario dovrà consentirne lo svolgimento e la relativa organizzazione, affidando alla medesima Stadium S.r.l. l'Impianto comprensivo dei bar interni per tutto il periodo necessario alle operazioni di allestimento e sino al termine delle operazioni di disallestimento, sotto l'esclusiva responsabilità della società Stadium S.r.l. che ne avrà la piena disponibilità con tutte le conseguenti responsabilità nei confronti dell'Affittuario e del Comune di Rimini. Per l'utilizzo dell'Impianto la società Stadium S.r.l. corrisponderà all'Affittuario il corrispettivo di Euro 1.500,00 + IVA di legge per ciascuna giornata in cui si svolge l'evento, oltre al rimborso delle utenze di esercizio (acqua, luce). Per le giornate di allestimento e disallestimento Stadium S.r.l. rimborserà all'Affittuario le sole utenze di esercizio. I conteggi dei consumi saranno calcolati a consuntivo tramite lettura dei relativi contatori. Sono salvi diversi accordi tra l'Affittuario e l'attuale gestore. Per gli eventi che prevedono l'utilizzo del solo parcheggio esterno la società Stadium S.r.l. corrisponderà all'Affittuario la somma di Euro 50,00 per ciascuna giornata di occupazione.

Lo svolgimento di eventuali ulteriori eventi rispetto a quelli indicati nel calendario “**all. P**” è rimesso a successivi accordi tra l'Affittuario e la società Stadium S.r.l.

**9. Contratti di sponsorizzazione.** L'Affittuario potrà stipulare contratti di sponsorizzazione dell'Impianto che ne prevedano lo sfruttamento commerciale, anche mediante l'utilizzo dell'immobile per l'apposizione di insegne, loghi e immagini pubblicitarie.

È in facoltà del Comune opporsi a sponsorizzazioni riguardanti o riferite:

- ad attività commerciali nel settore delle scommesse di gioco
- ad attività pregiudizievoli dell'immagine e/o del decoro della città o dell'Amministrazione Comunale
- ad attività che si pongano in contrasto con le finalità istituzionali del Comune di Rimini
- ad orientamenti di carattere politico
- ad orientamenti in contrasto con il protocollo di intesa approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 17 luglio 2012.

**10. Lavoratori dipendenti.** Il Comune di Rimini dichiara che non vi sono rapporti di lavoro dipendente nei quali l'Affittuario abbia a subentrare ai sensi dell'art. 2112 c.c.

Alla data di cessazione del contratto, i rapporti di lavoro dipendenti che l'Affittuario abbia eventualmente costituito per la gestione dell'Azienda dovranno essere preventivamente risolti attraverso un accordo

consensuale nella forma stabilita ai sensi dell'art. 2113 c.c., eseguendo altresì l'Affittuario tutte le obbligazioni a suo carico derivanti da tale accordo.

Nel caso in cui l'Affittuario fosse inadempiente a tali obblighi, dovrà mantenere il Comune di Rimini interamente manlevato ed indenne da qualunque pregiudizio di qualsiasi natura (ivi incluse, senza limitazione alcuna, le indennità dovute per la cessazione del rapporto, il trattamento di fine rapporto e quelle sostitutive del preavviso) in cui possa incorrere il Comune di Rimini e/o il successivo gestore anche in applicazione dell'art. 2112 c.c. a seguito di tale inadempimento.

Resta ferma la possibilità dell'Affittuario di raggiungere accordi relativamente al personale con il soggetto subentrante nella gestione.

**11. Debiti e crediti.** Il Comune di Rimini dichiara che non vi sono debiti e crediti relativi alla precedente gestione del Palazzo dello Sport nel quale l'Affittuario abbia a subentrare, fatta eccezione per quanto precisato al precedente articolo 8 relativamente al subentro nei contratti di assicurazione.

**12. Obblighi del Comune di Rimini.** Il Comune di Rimini garantisce che il complesso aziendale gli spetta in piena proprietà, libero da vincoli e diritti di terzi. Il Comune di Rimini è tenuto ad assicurare il libero godimento del complesso aziendale in conformità al presente contratto.

Sono a carico del Comune di Rimini tutte le spese per la straordinaria manutenzione del complesso aziendale. Ove l'Affittuario si avveda della necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria dovrà darne comunicazione al Comune di Rimini, affinché vi provveda. Nei soli casi di urgenza l'Affittuario potrà provvedervi direttamente richiedendo al Comune di Rimini il rimborso delle spese sostenute.

**13. Obblighi dell'Affittuario.** L'Affittuario è tenuto a gestire il complesso aziendale con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa pregiudicarne l'integrità, il decoro e comunque da atti che possano arrecare danno all'avviamento commerciale.

L'Affittuario sarà tenuto alla voltura dei contratti per le forniture di esercizio dell'immobile e quant'altro si renda necessario affinché le stesse gli vengano imputate direttamente a decorrere dalla data di decorrenza dell'affitto e per l'intera durata dello stesso. Dovrà mantenere l'immobile in perfetto stato di conservazione ed efficienza, facendosi carico di tutte le spese per le utenze di esercizio e per la manutenzione ordinaria. Si intendono di manutenzione ordinaria gli interventi necessari a conservare in efficienza le componenti strutturali di finitura dell'immobile e gli impianti di esercizio, comprese le riparazioni e le sostituzioni di modesta entità, avuto riguardo alle dimensioni dell'immobile; a titolo esemplificativo:

- riparazione intonaci e tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti;
- pulizia, riparazione di infissi e serramenti;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie e di tutte le apparecchiature elettriche installate, quali lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione;
- verniciatura periodica di tutte le opere in ferro presenti e manutenzione delle reti di recinzione ed altre reti in generale, sia esterne che interne all'impianto;
- riparazione di grondaie, converse, discendenti, anche con sostituzione parziale delle stesse;
- ripristino degli allestimenti sportivi danneggiati e/o non idonei all'uso.

Le parti danno atto che l'obbligo di conservare l'efficienza del fabbricato in cui l'azienda è gestita, ferme restando le spese di manutenzione ordinaria a carico dell'Affittuario, compete al Comune di Rimini, motivo per cui le quote di ammortamento relative al fabbricato continueranno ad essere dedotte da quest'ultimo ai sensi dell'articolo 102 ultima parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

È fatto divieto all'Affittuario di eseguire migliorie e addizioni sull'immobile senza il preventivo consenso scritto del Comune di Rimini. È in ogni caso escluso qualsiasi indennizzo o rimborso per migliorie e/o addizioni eseguite dall'Affittuario, ancorché autorizzate dal Comune di Rimini.

L'Affittuario è tenuto alla custodia dell'immobile e degli allestimenti e assume a proprio carico ogni responsabilità inerente la gestione in conformità alla normativa in materia di sicurezza. Sarà tenuto a rispondere per danni che siano provocati ai beni che compongono l'Azienda e dei danni che siano provocati a terzi durante l'affitto, assumendo le relative liti e tenendo indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa che sia ad essa rivolta al predetto titolo.

È fatto obbligo all'Affittuario di attenersi strettamente alle disposizioni di legge in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro previste dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Dovrà inoltre:

- formare ed informare tutto il personale e i volontari sui rischi specifici dell'attività secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 81/2008 per lavoratori e preposti;
- formare il personale addetto alla gestione dell'emergenza in materia di primo soccorso e prevenzione incendi;

- assicurare l'applicazione delle norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie impartite dall'azienda sanitaria competente.

L'Affittuario è responsabile del rispetto della predetta normativa anche relativamente alle attività svolte dai soggetti terzi che egli abbia ammesso, anche temporaneamente, all'utilizzo dell'immobile ai sensi del successivo articolo 17.

Per lo svolgimento degli eventi l'Affittuario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni amministrative di legge.

**14. Allestimenti tecnici.** L'Affittuario è tenuto ad utilizzare gli allestimenti tecnici di cui all'allegato B) in modo da garantire il loro mantenimento in efficienza, facendosi carico di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti.

I beni mobili che dovessero essere acquistati dall'Affittuario durante il contratto e immessi nell'Azienda in sostituzione e/o rinnovamento di quelli di cui all'elenco allegato verranno acquisiti senza corrispettivo all'Azienda e saranno di proprietà del Comune di Rimini, anche in deroga all'art. 2561, comma 4° c.c.

Eventuali altri cespiti mobiliari che dovessero essere immessi nell'Azienda per scelta dell'Affittuario, in eccedenza rispetto a quelli di cui l'Azienda è dotata, rimarranno di proprietà dell'Affittuario, che al termine del contratto potrà asportarli. Sarà comunque facoltà del Comune di Rimini o del subentrante nella gestione dell'Azienda trattenerli all'interno del complesso aziendale, pagandone il giusto prezzo.

Le parti precisano e danno atto che la struttura per l'impianto di illuminazione installata sul soffitto del palazzo dello sport (c.d. "americana") è di proprietà della società Stadium S.r.l., la quale avrà facoltà di asportarla entro la data di inizio del contratto di affitto, salvo diverso accordo tra detta società e l'Affittuario.

In deroga all'art. 2651, comma 4° c.c. al momento del rilascio dell'azienda nessun indennizzo sarà riconosciuto all'Affittuario nel caso di aumento e/o miglioramento delle consistenze di inventario al termine del contratto.

**15. Gestione dei bar-ristoro interni.** L'esercizio dell'Azienda comprende la gestione delle attività di bar-ristorazione presso i locali appositamente allestiti all'interno dell'Impianto. L'Affittuario dovrà munirsi delle autorizzazioni di legge per lo svolgimento della relativa attività.

Durante il periodo 1° luglio 2016 – 31 dicembre 2016 sarà riservata a Stadium S.r.l. la gestione in via esclusiva dei bar interni. Per gli incassi realizzati da Stadium S.r.l. durante gli eventi organizzati dall'Affittuario, a quest'ultimo sarà riconosciuto dalla stessa Stadium S.r.l. un corrispettivo pari al 20% degli incassi realizzati.

**16. Gestione delle aree esterne.** Le aree esterne all'Impianto censite con le partt. 1094 e 1408 costituiscono zone di accesso al complesso immobiliare e di uso comune alle altre unità immobiliari della part. 1094 (sub 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) e potranno dai rispettivi fruitori essere liberamente utilizzate. L'Affittuario dovrà concordare con tali utilizzatori le modalità di accesso durante le giornate degli eventi, al fine di assicurare a costoro il libero accesso alle unità immobiliari di loro pertinenza.

Il parcheggio pertinenziale dell'impianto censito al foglio 108, partt. 1/parte e 2 potrà essere utilizzato in via esclusiva dall'Affittuario con facoltà di porre la sosta a pagamento durante le giornate in cui si svolgono gli eventi. L'Affittuario potrà altresì concordare con soggetti terzi forme di utilizzo del parcheggio che ne prevedano l'apertura anche al di fuori delle giornate in cui sono previsti eventi presso l'Impianto, ferma restando la sua esclusiva responsabilità nei confronti del Comune di Rimini.

**17. Divieto di cessione del contratto e di sub-affitto.** È fatto divieto all'Affittuario di cedere il presente contratto a terzi, di cedere a qualsiasi titolo a terzi l'uso dell'immobile e di subaffittare l'Azienda, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini.

È però consentito all'Affittuario di stipulare contratti che prevedano l'utilizzo temporaneo dell'immobile a favore di terzi incaricati dell'organizzazione dell'evento per il periodo necessario all'allestimento dell'impianto, allo svolgimento dell'evento ed al disallestimento, ferma restando in tal caso l'esclusiva responsabilità dell'Affittuario sia nei confronti del Comune di Rimini che nei confronti di eventuali terzi danneggiati.

**18. Riserva di utilizzo da parte del Comune di Rimini.** Il Comune di Rimini, previamente accordandosi con l'Affittuario, si riserva la facoltà di utilizzare senza corrispettivo l'impianto per lo svolgimento di manifestazioni ed eventi sportivi ed extra sportivi da egli stesso organizzati e/o patrocinati, per un periodo massimo pari a 20 (venti) giornate nell'arco di ciascun anno di durata dell'Affitto, intendendosi compresi nel computo anche i giorni necessari all'allestimento / disallestimento dell'impianto.

Per tali giornate all'Affittuario sarà riconosciuto un rimborso forfetario dei costi di esercizio dell'impianto (riscaldamento, energia elettrica, acqua, pulizie, ecc.), sulla base delle tariffe indicate nella "Tabella dei costi" allegata al presente contratto (all. Q) per formarne parte integrante e sostanziale.

Nel caso in cui l'effettivo utilizzatore dell'impianto sportivo sia un soggetto diverso dal Comune di Rimini, ma dallo stesso individuato sulla base delle disposizioni previste al presente articolo, gli importi dovuti al predetto titolo di rimborso, verranno direttamente addebitati dall'Affittuario all'effettivo utilizzatore dell'impianto, precisando che nel caso in cui il soggetto utilizzatore fosse insolvente, nessuna responsabilità

e pretesa potrà essere fatta valere nei confronti del Comune di Rimini.

In caso di danni all'impianto ed alle attrezzature arrecati dall'utilizzatore, l'Affittuario solleva il Comune di Rimini da ogni responsabilità, impegnandosi a richiedere l'eventuale risarcimento direttamente ai responsabili.

Qualora l'utilizzatore dell'impianto individuato dal Comune di Rimini, nell'ambito delle giornate gratuite a disposizione, dovesse richiedere servizi o attività che esulano il presente accordo tra le parti, la manifestazione sarà autorizzata dall'Affittuario solo previo accordo economico tra esso stesso e il fruitore, con il totale esonero del Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità sui pagamenti da effettuarsi.

**19. Garanzie.** Entro la data di sottoscrizione del contratto l'Affittuario è tenuto a prestare cauzione a garanzia di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto, dell'importo pari ad una annualità del canone di affitto. La cauzione potrà essere costituita mediante deposito di corrispondente importo sul conto di tesoreria dell'Ente, presso Unicredit Banca, codice Iban IT 10 H 02008 24220 00010 2671160 o in alternativa mediante fidejussione bancaria o assicurativa di pari massimale, rilasciata da imprese iscritte all'Albo indicato all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993 o autorizzate ai sensi del successivo art. 107.

Salvo il subentro nei contratti di assicurazione di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 8, l'Affittuario dovrà mantenere per la restante durata del contratto copertura assicurativa per garanzia dei danni cagionati all'immobile ed a tutti i beni componenti l'Azienda avente un massimale di Euro 2.000.000,00, nonché polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00 per sinistro. In ogni caso il Comune di Rimini dovrà essere tenuto indenne da qualsiasi responsabilità per danni provocati a terzi durante l'affitto.

La fidejussione costituita a copertura dei danni provocati ai beni aziendali dovrà prevedere espressamente:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, commi 2° e 3° c.c.
- l'indicazione del Comune di Rimini quale beneficiario

Copia di tutte le polizze assicurative sottoscritte dal Concessionario dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale. Le polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di affitto d'azienda e l'Affittuario dovrà consegnare al Comune di Rimini copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi.

**20. Controlli.** Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione dei beni affittati, ai sensi dell'art. 1619 c.c., il Comune di Rimini ha diritto di controllare la corretta gestione dell'Azienda e, all'uopo, di effettuare dei sopralluoghi, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incaricati, previo avviso anche solo telefonico.

**21. Recesso.** L'Affittuario ha facoltà di recedere dal contratto solo in presenza di gravi motivi legati a circostanze e/o eventi sopraggiunti alla stipula del contratto, non da esso dipendenti, che rendano oltremodo gravosa la gestione dell'impianto. In tal caso l'Affittuario, a mezzo di raccomandata A.R. o P.E.C., dovrà dare comunicazione il recesso al Comune di Rimini specificandone i motivi, con preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Rimini può recedere dal contratto qualora l'Affittuario non raggiunga il numero minimo annuo degli eventi da svolgere nell'impianto indicato all'articolo 5). Può altresì recedere qualora, a suo insindacabile giudizio, ritenga che l'Affittuario non sia in grado di assicurare continuità ed efficienza all'impianto e di conservarne integro l'avviamento, per cause che siano ad esso Affittuario imputabili oppure estranee. In tal caso dovrà darne comunicazione all'Affittuario a mezzo di lettera raccomandata A.R. o P.E.C. con preavviso di almeno sei mesi.

**22. Risoluzione e penali.** Costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., la violazione dei seguenti obblighi da parte dell'Affittuario:

- 1) ritardo nel pagamento del canone che ecceda il termine di trenta giorni dalla scadenza
- 2) svolgimento di eventi per i quali il Comune di Rimini abbia espresso la propria opposizione (art. 7)
- 3) mutamento della destinazione dell'Azienda senza il consenso scritto del Comune di Rimini (art. 5)
- 4) cessione del contratto e/o subaffitto dell'Azienda senza il consenso scritto del Comune di Rimini (art. 17)
- 5) mancato rinnovo delle coperture assicurative di cui all'articolo 19
- 6) l'utilizzo da parte dell'affittuario di una ditta e/o di una insegna e/o di sponsorizzazioni, nonostante l'opposizione manifestata dal Comune di Rimini ai sensi degli articoli 6 e 9.
- 7) dichiarazione di fallimento e/o assoggettamento dell'Affittuario ad una delle procedure concorsuali di cui alla Legge n. 267/1942 e s.m.i.

Indipendentemente dal fatto che il Comune di Rimini si avvalga o meno della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., per le violazioni di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6) che precedono l'Affittuario è tenuto in ogni caso a corrispondere le seguenti penali:

- punti 2) e 5): Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ciascuna violazione;
- punti 3) e 4): Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Il Comune di Rimini potrà richiedere la risoluzione del contratto nelle forme di legge ed il risarcimento dei danni subiti in ogni altro caso di grave e/o ripetuta degli obblighi contrattuali da parte dell'Affittuario.

**23. Cessazione del contratto.** Al momento della cessazione del contratto, per qualsiasi causa essa intervenga, l'Affittuario è tenuto a restituire al Comune di Rimini tutti i beni che compongono l'Azienda nello stato in cui attualmente si trovano, comprensivi dei cespiti eventualmente sostituiti ai sensi del precedente articolo 14, idonei all'uso e funzionanti, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso in conformità al presente contratto.

Al momento della riconsegna sarà verificato in contraddittorio tra le parti la consistenza di inventario.

Al termine del contratto, l'Affittuario dovrà mettere in condizioni il soggetto che subentri nella gestione di esperire tutte le pratiche occorrenti affinché le licenze ed autorizzazioni relative all'esercizio dell'azienda siano volturate in capo ad esso.

Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di qualsiasi genere competerà all'Affittuario alla scadenza del contratto, nemmeno a titolo di avviamento commerciale perché di tanto si è tenuto presente nello stabilire il canone di affitto.

**24. Foro competente.** Per tutte le controversie relative all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Rimini.

**25. Spese.** Tutte le spese inerenti la stipula del contratto in forma autentica notarile e quelle per il pagamento di ogni imposta o tassa sono a carico.

**26. Rinvio.** Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**27. Trattamento dei dati personali.** Il Comune di Rimini potrà utilizzare i dati personali dell'Affittuario per le finalità inerenti il presente contratto. La comunicazione dei dati conferiti sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al D.Lgs. n. 196/2003. In relazione al trattamento dei dati conferiti l'Affittuario è titolare dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. Nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 l'Affittuario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza o in possesso, in particolare per quanto attiene al trattamento dei dati sensibili, di non divulgarli in alcun modo, né farne oggetto di comunicazione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. L'Affittuario si impegna a trattare i dati personali dei soggetti fruitori dell'impianto sportivo nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003.

Rimini,

Comune di Rimini

\_\_\_\_\_

XXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_

Allegati:

- A) Planimetrie locali
- B) Elenco allestimenti
- C) Planimetria parcheggio
- D) Attestato di Certificazione Energetica
- E) Contratto Italiana Assicurazioni RC Fabbricati
- F) Contratto Italiana Assicurazioni RC Rischi Diversi
- G) Contratto Sponsorizzazione San Carlo
- G.1) Contratto Società Cum Laude S.r.l.
- H), I), L), M), N), O) Contratti manutenzione
- P) Calendario eventi
- Q) Tabella costi di utilizzo