

Bozza di

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

tra

la **Società Terme di Agnano S.p.A.**, società a capitale pubblico, con socio unico del Comune di Napoli, con sede in Napoli, alla Via Agnano Astroni, 24, P. IVA 00642490635, REA NA - 41974, capitale sociale €. 9.671.589,24, in persona del suo Presidente legale rappresentante pro tempore avv. Marinella De Nigris, nata a Napoli, il 18 aprile 1950, domiciliata per la carica presso la predetta sede sociale, in virtù dei poteri alla stessa spettante e debitamente autorizzata al presente atto in seguito a delibera assembleare del .....2014 e dal Consiglio di amministrazione del ..... 2014 e da verbale in pari data che, in estratto autentificato da me notaio in data odierna, rep. n..... si allega al presente atto sotto il n. 1 (all. 1)

in seguito Terme di Agnano, da una parte e

la....., con sede in ....., cod. fisc..... REA

....., capitale sociale €....., in persona del suo legale rapp.te sig . ..... nato a ....., il....., domiciliato per la carica presso la predetta sede sociale, in virtù dei poteri allo stesso spettante e debitamente autorizzato al presente atto in seguito a delibera assembleare del .....(o dal Consiglio di amministrazione del .....) come da verbale in pari data che, in estratto autentificato da me Notaio in data odierna, rep. n. .... si allega al presente atto sotto il n. 2, (all. 2), in seguito anche affittuario, dall'altra.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Napoli, azionista unico della Società Terme di Agnano S.p.A., con delibera consiliare n. 20 del 15 luglio 2011, ha approvato alcune iniziative volte alla diminuzione dei costi di funzionamento di società ed organismi partecipati dall'Ente attraverso la ridefinizione del perimetro delle attività presidiate, con la dismissione di alcune partecipazioni, tra le quali la Società Terme di Agnano;
- in data ..... 2014, nella riunione del Consiglio di Amministrazione della Società Terme di Agnano S.p.A., il Presidente ha proposto al Consiglio di predisporre un bando di gara internazionale per la gestione dell'intera struttura;

- in data 13 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato di pubblicare un invito a manifestare l'interesse alla gestione di tutti i rami d'azienda individuati, attraverso una presentazione della Società che tenesse conto di tutte le qualità e le potenzialità delle aree; - il Comune di Napoli, al fine di ripianare il disavanzo e del complessivo riequilibrio della gestione attraverso la revisione della struttura e del modello organizzativo attualmente esistenti e di preservare la proprietà pubblica degli asset, garantendone la fruibilità pubblica ed il valore sociale, con successiva delibera consiliare n. 58 del 30 novembre 2012, in ottemperanza all'art. 4, comma 3sexies, del D.L. n. 95/2012 (cd. decreto della spending review), aveva approvato *"le linee di indirizzo strategico finalizzate al riassetto societario delle partecipazioni comunali di cui all'allegato sub A che la Giunta Comunale contestualmente al piano di riequilibrio finanziario pluriennale sottoporrà all'approvazione del Consiglio, con apposite delibere per ogni singola partecipata"*, comprendendo, tra queste, la società Terme di Agnano;

- a tal fine, il Comune di Napoli ha ritenuto necessario individuare un soggetto privato che rendesse maggiormente efficiente la gestione dell'attività della Società Terme di Agnano S.p.A., superando l'attuale situazione di permanente deficit economico, attraverso l'utilizzazione della gestione della parte potenzialmente redditizia dell'azienda per finanziare gli investimenti volti alla riqualificazione del complesso aziendale;

- la Società Terme di Agnano S.p.A. - quale proprietaria e titolare delle Terme di Agnano, comprensiva del complesso turistico alberghiero e di un'attività sanitaria, nell'intento di valorizzare e sfruttare tutte le acque termali e minerali esistenti ed eventualmente da scoprire nell'ambito del compendio termale sito in Napoli, località Agnano, e tutte le attività complementari, quali la produzione ed il commercio, anche al minuto delle stesse e di tutti i prodotti da esse derivati - ha esperito un'indagine esplorativa volta a manifestare l'interesse per la gestione di tutto il "Complesso Terme di Agnano", richiedendo ai candidati di presentare, un piano industriale di sviluppo della società nel quale indicare gli obiettivi strategici, le azioni di risanamento, il piano degli investimenti e l'impegno a mantenere gli attuali livelli occupazionali;

- il Consiglio di Amministrazione della Società Terme di Agnano S.p.A., in data 26 febbraio 2013, dopo aver visionato le manifestazioni di interesse pervenute nei termini, aveva evidenziato l'opportunità che il Presidente convocasse un'assemblea ordinaria con il socio unico;
- da ultimo, in data ..... 2014, in sede di assemblea ordinaria, è stato deliberato tra l'altro di attivare una procedura di asta pubblica individuando, quale criterio di aggiudicazione, il prezzo migliore, in luogo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con individuazione del canone di fitto dell'azienda commisurato agli investimenti sugli immobili, che dovranno essere necessariamente effettuati nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e con il gradimento della proprietà;
- Terme di Agnano S.p.A., ha indetto, ai sensi del r.d. n. 827 del 23 maggio 1924, un pubblico incanto internazionale, mediante procedura aperta (all. 3), per la selezione e l'individuazione del soggetto imprenditoriale cui cedere, mediante contratto di affitto dell'azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero Complesso Turistico Terme di Agnano, sito in una località di eccezionale ed unica bellezza (Conca di Agnano dei Campi Flegrei);
- il complesso delle Terme di Agnano è composto dai seguenti asset:
  1. Complesso alberghiero (albergo a quattro stelle, con annesso ristorante);
  2. Complesso benessere (SPA, piscina interna e piscine esterne termali);
  3. Aree verdi esterne (Area sportiva: percorso vita, percorso ciclabile ed altre attività, tra cui area da utilizzare per eventuale impianto di golf);
  4. Area agricola (da utilizzare eventualmente quale "orto del ristorante");
  5. Complesso sanitario (terme in convenzione con ASL Na1);
  6. Sorgenti di acque minerali con palazzina imbottigliamento;
  7. Area archeologica (antiche terme romane e Grotta del cane);
  8. Palazzina ex Inalazioni;
  9. Palazzina ex fanghi di prima classe;
  10. Marchio "Terme di Agnano";

- la descrizione dettagliata degli asset è contenuta nel Capitolato speciale, negli allegati tecnici e nelle planimetrie che, controfirmati dalle parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto;
  - il bando è stato pubblicato in data.....2014 sulla G.U. e in data ....2014 sulla GUCE, nonché sui principali quotidiani nazionali ed internazionali;
  - alla gara, svoltasi in data ..... 2014 ha partecipato, tra gli altri ....., che ha conseguito l'aggiudicazione in data .....2014 avendo presentato l'offerta migliore (all. 4);
  - quanto sopra indicato (bando, capitolato, offerta, planimetrie) in copia è controfirmato dalle parti rispettivamente sotto le lett. ....), (...).).....(all.5, 6, 7, 8);
  - l'albergo e la SPA sono completamente attrezzati di impianti, arredi, mobili e servizi e quant'altro occorrente idoneo allo svolgimento dell'attività ricettiva turistica - alberghiera conformi alla legislazione nazionale e CEE vigenti e specificatamente alle leggi nn. 37/08 e Dlgs 81/08 e loro modifiche ed integrazioni, e sono attualmente utilizzati dalla clientela;
  - l'Affittuario conferma di essere in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività connesse alla gestione dell'azienda, comprese quelle sanitarie, per il bar e la ristorazione, o comunque si impegna ad acquisire le predette autorizzazioni;
  - l'Affittuario svolge attività di ..... (specificare - soprattutto in caso di RTI o di Consorzio - quali sono le attività che ciascun soggetto è deputato a svolgere per i vari asset);
  - l'Affittuario dichiara di aver visitato tutto il complesso e le sue pertinenze e di aver trovato il tutto, per quanto realizzato o fornito allo stato, di suo gradimento;
  - l'Affittuario è conseguentemente interessato a prendere in gestione diretta tutti gli asset, con i limiti e le specificazioni indicate in prosieguo, possedendo, oltre che struttura ed organizzazione, tutti i requisiti oggettivi e soggettivi necessari alla gestione aziendale stessa secondo buona tecnica;
- tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto appresso:

**Art. 1 (premessa)**

La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2 (oggetto del contratto: asset immediatamente disponibili, non immediatamente disponibili e esclusi)**

Terme di Agnano concede in affitto a ....., avente i requisiti indicati in premessa e nell'atto di gara dell'aggiudicazione, l'azienda turistico - alberghiera, termale, sanitaria e sportiva di cui in premessa, comprensiva dell'avviamento, dell'insegna e marchio aziendale, con le precisazioni di cui al Capitolato speciale, nonché di tutti i beni immobili e mobili, tra cui, a titolo esemplificativo, i fabbricati, le pertinenze, le attrezzature, gli impianti e gli arredi come risultanti dai documenti (inventari e planimetrie) che vengono sottoscritti da entrambe le parti, il tutto in ogni caso pienamente idoneo e funzionante per lo svolgimento dell'attività turistico - alberghiera.

Rientrano, in particolare, nell'azienda ceduta in locazione:

1. Complesso alberghiero (albergo a quattro stelle, con annesso ristorante);
2. Complesso benessere (SPA, piscina interna e piscine esterne termali);
3. Aree verdi esterne (Area sportiva: percorso vita, percorso ciclabile ed altre attività, tra cui area da utilizzare per eventuale impianto di golf);
4. Area agricola (da utilizzare eventualmente quale "orto del ristorante");
5. Complesso sanitario (Terme in convenzione con ASL Na1);
6. Sorgenti di acque minerali con palazzina imbottigliamento;
7. Area archeologica (antiche terme romane e Grotta del cane);
8. Palazzina ex Inalazioni;
9. Palazzina ex fanghi di prima classe;
10. Marchio "Terme di Agnano".

I su indicati asset sono descritti e delimitati nelle planimetrie (All...), che formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Le parti precisano che:

- a) L'area verde destinata ad impianti sportivi (n. 3) secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Napoli non è complessivamente attrezzata;

- b) l'area archeologica (n. 7) sarà ceduta in comodato solo all'esito di specifica autorizzazione della Soprintendenza archeologica delle Province di Napoli e Caserta, richiesta a cura e spese dell'affittuario;
- c) l'area agricola (n. 4) è attualmente ed in parte detenuta da coltivatori, di cui alcuni con contratto in essere, altri con contratto scaduto ed inefficace. Terme di Agnano rilascerà procura speciale all'aggiudicataria qualora essa vorrà intraprendere e/o continuare i giudizi nei confronti dei conduttori per liberare i fondi, oppure utilizzare questi per una diversa gestione dei fondi medesimi;
- d) le palazzine ex Inalazioni ed ex Fanghi di prima classe (nn. 8 e 9) sono interamente da ristrutturare secondo le indicazioni e previsioni contenute nel Piano industriale d'investimento dell'aggiudicataria e previo rilascio degli specifici atti amministrativi, richiesti a cura e spese dell'Affittuario.

Le parti al proposito precisano che fino alla data della voltura e/o comunque del rilascio dei provvedimenti amministrativi autorizzativi e/o abilitativi che consentiranno all'Affittuario la gestione del Complesso sanitario (n. 5) anche in regime pubblicistico, quest'ultima sarà a cura e spese di Terme di Agnano, che resterà titolare degli atti abilitativi e della convenzione.

Terme di Agnano presterà la massima collaborazione con l'Affittuario per consentire che esso consegua gli atti utili per la gestione completa ed integrale di tale asset, ferma restando l'esclusione di qualsiasi responsabilità in capo a Terme di Agnano per gli eventuali ritardi e/o inadempimenti nel rilascio degli atti predetti.

Terme di Agnano S.p.A. è titolare della concessione demaniale mineraria (D.M. 21 novembre 1930), di durata trentennale, a far data dal 12 agosto 2008, come da prot. 722108 del 21 ottobre 2013 della Regione Campania, Area 15, settore 12, dell'intero bacino idrominerale di Agnano comprensivo di tutte le sorgenti site su suoli di proprietà della società ed in quelle per le quali ha riservati i diritti del sottosuolo, come da planimetria. Dette sorgenti potranno essere utilizzate mediante richiesta di subconcessione demaniale mineraria, che l'affittuario vorrà inoltrare alle Autorità competenti, ai sensi della legge regionale Campania n. 8

del 2008.

Non rientrano nell'affitto dell'azienda: a) altro ristorante con annesso complesso sportivo, denominato "Le due Palme"; c) l'impianto di distribuzione di carburanti, sito lungo la via Agnano Astroni, che insiste su un'area di circa m. 2.000.

Terme di Agnano, nel prestare fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla istanza volta ad ottenere il rilascio o la voltura degli occorrenti provvedimenti amministrativi di qualsiasi specie, richiesti dalle leggi vigenti, per l'esercizio dell'azienda concessa in locazione, dichiara di impegnarsi e di prestare ogni collaborazione necessaria per far conseguire all'Affittuario la gestione di tutti gli asset, al fine di assicurare che esso ottenga, nel più veloce ed agevole modo possibile, tutte le predette licenze, autorizzazioni, permessi e contratti relativi all'attività dell'azienda, purché l'Affittuario si faccia carico di tutte le spese da sostenersi al riguardo. A tal fine Terme di Agnano rilascia procura irrevocabile all'affittuario affinché possa anche provvedere in merito per suo nome e conto, ferma restando ogni sua esclusiva responsabilità.

Nelle more del rilascio dei provvedimenti occorrenti, il complesso sanitario in convenzione con ASL Na1 resta a Terme di Agnano, che continuerà a gestire la convenzione ed a conseguirne gli utili, senza alcuna responsabilità ed ingerenza dell'Affittuario, con il personale necessario, con la precisazione di cui agli artt. 5 e 10 del Capitolato.

L'Affittuario dichiara che nel caso in cui non saranno o non potranno essere conseguite le autorizzazioni o concessioni o, comunque, non sarà possibile acquisire gli asset al momento esclusi, egli non potrà vantare né alcuna riduzione del canone né, tanto meno, un danno da rivendicare nei confronti di Terme di Agnano o del Comune di Napoli.

### **Art. 3 (migliorie)**

L'Affittuario, sulla base della documentazione fornita da Terme di Agnano, di cui in premessa, dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi che egli ha ritenuto completi ed esaurienti, ritiene il Complesso aziendale composto da beni e servizi collegati tra loro in modo funzionale e quindi idoneo ai fini dell'esercizio dell'attività. Resta

bene inteso che l’Affittuario non potrà apportare modifiche agli immobili e agli impianti senza espressa autorizzazione scritta di Terme di Agnano.

Eventuali miglioramenti apportati - ivi compresi quelli di cui al Piano industriale di investimenti di cui al successivo art. 10 - resteranno a favore di Terme di Agnano, senza che l’Affittuario possa pretendere alcunché a titolo di indennizzo. Ciò in quanto le migliorie previste sono intimamente correlate all’offerta ed alla durata dell’affitto dell’azienda.

**Art. 4 (durata della locazione e decorrenza della stessa)**

L’affitto avrà la durata di anni trenta a decorrere dalla data odierna, salvo espresso rinnovo per ulteriori trenta anni.

Entro e non oltre quindici giorni successivi allo spirare del termine di scadenza del contratto, l’Affittuario s’impegna a restituire l’azienda in perfetto stato di conservazione, intendendosi cessato il contratto senza necessità di disdetta. Detto termine di quindici giorni è stabilito per la redazione del verbale di consistenza descrittivo dello stato del Complesso oggetto della locazione.

L’Affittuario si obbliga a consegnare l’azienda chiavi in mano, pronta per essere utilizzata in ogni sua parte.

In caso di mancata o ritardata consegna, per ogni mese di ritardo l’Affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale, ex art. 1382 c.c., pari al doppio del canone mensile che sarà a quel momento calcolabile ed individuato. Salvo il maggior danno che potrà essere dimostrato.

**Art. 5 (rinnovo della locazione ed eventuale disdetta)**

Entro il termine di diciotto mesi dalla scadenza del presente contratto l’Affittuario dovrà comunicare a mezzo racc.ta a.r. a Terme di Agnano se intende procedere al rinnovo del contratto di affitto dell’azienda per un ulteriore periodo di trenta anni, offrendo contestualmente le sue condizioni. Entro tre mesi da tale comunicazione Terme di Agnano dovrà comunicare a mezzo racc.ta a.r. all’Affittuario se intende procedere, a suo giudizio insindacabile, alla sottoscrizione del rinnovo della locazione e se accetta le condizioni proposte dall’Affittuario, ovvero quali siano le sue condizioni. Ove le parti non addivengano ad alcun accordo scritto, le trattative dovranno intendersi cessate senza alcun reciproco vincolo.

Laddove Terme di Agnano decidesse di dover procedere, alla scadenza del contratto, ad una nuova gara, l’Affittuario, partecipando alla stessa ha diritto di prelazione a parità di offerta.

In ogni caso e nell’ipotesi di mancato accordo, ove alla scadenza del presente contratto Terme di Agnano intendesse comunque offrire a terzi in affitto il Complesso, dovrà comunicare per iscritto le relative condizioni all’Affittuario, il quale sarà libero di accettarle nei trenta giorni successivi alla comunicazione stessa, avvalendosi di un diritto di preferenza, a parità di condizioni.

**Art. 6 (consegna ed inventario)**

La stipula del presente contratto equivale a consegna dell’azienda, con le limitazioni innanzi indicate.

Allegato al presente contratto v’è l’inventario di tutti i beni mobili, apparecchiature, macchine, arredi, attrezzi, impianti, suppellettili, stoviglie, biancheria e quant’altro di pertinenza, sottoscritto dalle parti (All.....), che forma parte integrante del presente contratto.

Avendo già visionato tutto il Complesso al momento dell’offerta, l’Affittuario non solleva alcuna riserva e tali beni si presumono tutti consegnati in buono stato d’uso.

Nelle more delle volture in favore dell’Affittuario di tutte le licenze, permessi ed utenze esistenti - e comunque per un periodo non superiore a sessanta giorni dalla data odierna - tutte le spese relative alle utenze intestate a Terme di Agnano saranno corrisposte dall’Affittuario.

**Art. 7 (recesso dell’Affittuario)**

L’Affittuario ha facoltà di recedere dal contratto non prima di dieci anni di gestione, termine previsto per il completamento del Piano industriale d’investimento, che forma parte integrante dell’offerta, comunicandone disdetta almeno un anno prima, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

**Art. 8 (canone di locazione)**

Il canone di locazione dell’azienda concordato tra le parti, come indicato nell’offerta, è pari ad € ..... annui, oltre IVA, come per legge.

Il canone va corrisposto, dietro presentazione di fattura, mediante bonifico

bancario sulle seguenti coordinate bancarie IBAN .....in favore della Società Terme di Agnano S.p.A. in quattro rate trimestrali anticipate alle scadenze del 1° .....1°....., 1° ..... e 1°.....; relativamente al primo anno le parti convengono che il canone è pari a €.....

In data odierna l’Affittuario corrisponde, a titolo di caparra, a Terme di Agnano un importo di €. .... pari a due canoni annuali mediante assegno circolare, di cui Terme di Agnano rilascia quietanza, salvo il buon esito di detto pagamento. Tale somma può essere sostituita da una fideiussione di pari importo, che va aggiornata annualmente in ragione dell’aumento ISTAT.

L’Affittuario non potrà in alcun modo ritardare, salva la tolleranza massima di 20 gg., sospendere o ridurre il pagamento del canone.

Ove ciò accadesse, resta salva la facoltà di Terme di Agnano, mediante racc.ta a.r., di dichiarare unilateralmente la risoluzione del contratto, ovvero di richiedere gli interessi di mora nella misura del prime rate, prelevando i relativi importi dalla fideiussione di cui al successivo art. 12, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

In data odierna vengono corrisposti la prima rata del canone, come sopra determinato, in via anticipata, la cauzione di cui al successivo art. 9 e le spese di cui all’art. 24.

**Art. 9 (aggiornamento del canone e della cauzione)**

Il canone di fitto e la cauzione verranno aggiornati ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall’ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello della data di sottoscrizione del contratto, automaticamente, anche in assenza di esplicita richiesta di Terme di Agnano.

**Art. 10 (obblighi e oneri dell’affittuario. Piano industriale di investimenti)**

L’Affittuario, avendo conseguito l’aggiudicazione, come indicato in premessa, si obbliga, a sua cura e spese - oltre che ad eseguire ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sui beni dell’azienda oggetto del presente contratto, ivi compresi gli interventi strutturali - alla realizzazione del Piano industriale di investimenti, asseverato dall’istituto di credito....., previa redazione di adeguata

progettazione, da eseguire nel termine di dieci anni dalla data odierna (All....).

L'investimento connesso al Piano industriale ha rappresentato motivo essenziale sia della procedura di gara che della scelta dell'offerta e, quindi, della sottoscrizione del presente contratto. Le parti si danno, invero, atto che il canone è stato concordato anche in virtù di tale obbligazione in modo tale da garantire la riqualificazione e l'ottimizzazione di tutto il Complesso per la perfetta funzionalità dell'azienda.

Resta inteso che tutti gli interventi e le opere eseguiti in attuazione del Piano industriale d'investimenti sono a carico dell'Affittuario e non saranno rimborsabili.

Il Piano industriale, corredato dalla dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti di credito di manifestazione di interesse a finanziarlo, riporta gli investimenti da realizzare, ed è articolato in base ad un cronoprogramma per il primo decennio, improntato alle esigenze di: 1) salvaguardia dell'unicità del complesso recettivo e termale; 2) valorizzazione e sviluppo dell'intero complesso; 3) mantenimento del livello occupazionale della struttura; 4) riqualificazione e miglioramento delle strutture attraverso anche l'uso del marketing promozionale. La dichiarazione degli Istituti di credito deve possedere il carattere della bancabilità del piano, la quale consiste in un insieme di requisiti (interesse commerciale, certezza di un flusso di reddito, ecc.), che permettono di generare entrate. Tale sostenibilità finanziaria va intesa, in altri termini, quale capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso di eventuali prestiti, ossia la capacità del Piano di far fronte alla copertura del servizio del debito, negli anni presi in considerazione o comunque in riferimento all'intero periodo di rimborso del finanziamento contratto.

Il Cronoprogramma decennale è articolato in fasi pluriennali, nelle quali è prevista l'erogazione dell'investimento; tale erogazione sarà effettuata obbligatoriamente nel primo quinquennio almeno nella misura pari al 50% di quanto previsto nel Piano medesimo.

Terme di Agnano svolgerà il controllo sulla regolare esecuzione di tutti gli interventi, ivi compreso il Piano industriale di investimenti, a mezzo di idonea

Commissione, la cui composizione sarà comunicata successivamente.

Sono, tra le altre, a carico dell’Affittuario tutte le spese necessarie per il ripristino e/o la sostituzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di beni mobili e/o immobili danneggiati dall’uso o mancanti, il quale nulla potrà rivendicare nei confronti di Terme di Agnano.

Gli interventi di manutenzione, compresi quelli derivanti da fatti causati da forza maggiore, saranno effettuati dall’Affittuario con tempestività, regolarità e secondo il grado di urgenza; resta inteso che gli interventi non dovranno creare disservizi nei confronti degli altri utenti del Complesso e comunque verranno considerate urgenti tutte le opere di ripristino da svolgersi nei periodi di affluenza turistica nei locali di transito e di sosta della clientela.

L’Affittuario s’impegna ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche relativamente ai beni ceduti in comodato, in deroga all’art. 1808 c.c.

L’Affittuario s’impegna a non modificare la destinazione dell’azienda, pena la risoluzione del contratto e a non modificare l’insegna ed il marchio aziendale, che potrà essere eventualmente affiancata da altra insegna o marchio.

**Art. 11 (cauzione a garanzia dell’adempimento delle obbligazioni)**

L’Affittuario, a garanzia dell’adempimento delle prestazioni ed obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, nonché a garanzia del risarcimento dei danni in caso di inadempimento delle obbligazioni medesime, presta una cauzione definitiva nella misura del 5% dell’importo complessivo offerto (commisurato sia sul canone trentennale che sull’importo previsto del Piano industriale di investimento), costituita mediante fidejussione bancaria o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell’elenco speciale di cui all’art. 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385. Tale fidejussione è incondizionata e con espressa previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la sua operatività su semplice richiesta scritta della Terme di Agnano, senza eccezioni opponibili a questa (contratto autonomo di garanzia), ed è allegata al presente contratto (all....).

Anche tale fideiussione sarà automaticamente aggiornata sulla scorta

dell'adeguamento del canone di locazione e verrà ridotta man mano che verranno eseguiti gli investimenti previsti dal Piano industriale ed in modo che il rimanente periodo contrattuale risulti coperto da tale garanzia.

**Art. 12 (restituzione dell'azienda e sostituzione eventuale di beni mobili)**

L'Affittuario s'impegna a gestire l'azienda con la diligenza propria di esperto del settore, di conservare la piena efficienza dell'organizzazione degli impianti in generale, nonché a restituire la stessa al momento della cessazione del contratto, comprensiva anche di tutti i beni di cui al verbale di consistenza inventariale sottoscritto al momento della stipula del presente contratto, e dei beni mobili ed immobili realizzati per effetto del Piano industriale d'investimenti sia successivamente per le sostituzioni, migliorie rese necessarie, volendone rispondere in caso di mancanza non giustificata nei limiti del loro ammortamento. Al momento della consegna sarà redatto un verbale di consistenza inventariale.

Terme di Agnano concorderà con l'Affittuario se e quali beni mobili ed arredi potranno essere, a cura e spese di quest'ultimo, eliminati o ceduti. Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 4, in difetto di puntuale riconsegna del Complesso l'Affittuario sarà tenuto al pagamento della cauzione di cui al precedente articolo irriducibile dal magistrato.

**Art. 13 (divieto di cessione o sublocazione)**

E' fatto espresso divieto all'Affittuario di subaffittare o di cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte il contratto o i singoli asset affittati, salvo autorizzazione scritta di Terme di Agnano.

E' tuttavia facoltà dell'Affittuario di cedere a terzi la gestione di alcune attività all'interno del Complesso, quali, ad esempio, l'animazione, le attività sportive, le vendite di articoli commerciali e/o promozionali, sempre che ciò risulti in regola con le disposizioni delle autorità amministrative e non comporti responsabilità alcuna in capo a Terme di Agnano, ovvero prosiegua delle attività stesse dopo la cessazione del presente accordo.

**Art. 14 (personale)**

Tutto il personale dell'azienda in carico a Terme di Agnano è composto da n. 81 addetti, di cui n. 31 in CIG, secondo gli allegati n...

Solo n. 60 dei predetti addetti vengono immediatamente presi in carico dall'Affittuario – salvo quanto specificato nel successivo comma -, il quale potrà utilizzarli secondo le proprie necessità aziendali; sicché il rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2112 c.c., continua con quest'ultimo.

Nelle more del perfezionamento delle procedure amministrative di cui innanzi concernenti le prestazioni "sanitarie", Terme di Agnano si avvarrà, mediante distacco, del personale trasferito all'Affittuario (come ai sensi dell'art. 10) per l'espletamento delle prestazioni convenzionate. Gli importi relativi agli stipendi, nonché gli oneri di gestione, di cui all'art. 2, sono a carico di Terme di Agnano fino alla data del trasferimento o voltura della convenzione. Terme di Agnano trattiene presso la propria struttura societaria n. uno addetto per le proprie esigenze.

Terme di Agnano dichiara che i lavoratori in servizio sono stati assunti nel rispetto delle disposizioni legislative in materia e che le retribuzioni maturate fino alla data di sottoscrizione del presente contratto sono conformi alle disposizioni di cui ai CCNL di riferimento.

#### **Art. 15 (contratti in essere)**

Ai sensi dell'art. 2558 c. c. l'Affittuario subentra automaticamente in tutti i contratti stipulati da Tenne di Agnano che non abbiano carattere personale.

Tali contratti sono indicati nell'All....

Ai contraenti ceduti sarà data comunicazione del presente contratto a cura e spese dell'Affittuario, che esonera Terme di Agnano da ogni responsabilità derivante dall'eventuale recesso per giusta causa da parte dei terzi contraenti.

Sono oggetto della cessione in affitto dell'azienda i debiti secondo l'All...., ivi compreso il contributo richiesto annualmente dal Consorzio di Bonifica per gli interventi di sua pertinenza, nonché la Tarsu o Tares ovvero le imposte, le tasse ed i contributi di carattere tributario o fiscale che sono a carico dell'utilizzatore dei beni, mentre sono escluse le rate dei mutui contratti dalla Terme di Agnano S.p.A., le eventuali imposte, tasse e contributi di pertinenza del proprietario, ivi compreso l'accantonamento, finora eseguito da Terme di Agnano, del trattamento di fine rapporto (TFR) spettante ai dipendenti, delle ferie maturate e non ancora

liquidate e dei ratei di quattordicesima maturati e non ancora liquidati.

Terme di Agnano garantisce che, per quanto a sua conoscenza, non esistono cause pendenti relative all'azienda in cui essa possa essere coinvolta come parte attrice e/o come parte convenuta, né di essere a conoscenza di fatti che la inducano a ritenere che possa in futuro essere coinvolta come parte attrice o come parte convenuta, in procedimenti giudiziari, arbitrari, in procedure concorsuali o amministrative o in rapporti litigiosi di qualsiasi natura relativi al ramo aziendale. Sono escluse da tale dichiarazione le controversie, di cui all'All..., con relativa planimetria e relazione dell'avv. Alessandra Croce, promosse nei confronti di coltivatori dei fondi per conseguire la liberazione degli stessi. Gli oneri derivanti da tali controversie cedono a carico dell'Affittuario.

Pertanto, le parti convengono che gli effetti economici della locazione, per quanto concerne il godimento dell'azienda, hanno inizio dalla data odierna.

Restano a carico di Terme di Agnano i tributi, le tasse e le imposte - o la loro quota parte per il periodo di pertinenza - relativi alla precedente gestione, come i premi di assicurazione e le spese assunte e deliberate precedentemente alla data odierna.

Infine, resta convenuto che, nel caso in cui terzi pagassero a Terme di Agnano una qualunque somma che, ai sensi del presente contratto, è dovuta all'Affittuario, Terme di Agnano trasferirà tali somme all'Affittuario entro 15 giorni lavorativi. Viceversa, nel caso in cui terzi pagassero all'Affittuario una qualunque somma che, ai sensi del presente contratto, è dovuta a Terme di Agnano, quest'ultima consegnerà tali somme dall'Affittuario entro 15 giorni lavorativi.

Le parti convengono che tali modalità saranno ugualmente confermate alla scadenza del presente contratto.

#### **Art. 16 (assicurazione)**

L'Affittuario ha stipulato, a sua cura e spese, con primaria compagnia assicuratrice apposita polizza di tipo "corpo" o all risks (All.....), che garantisce i danni all'azienda provocati dall'uso, nonché la responsabilità civile per danni a terzi derivanti dalla gestione. Detta polizza che copre anche il rischio da incendio

ha massimale non inferiore pari ad €. 50.000.000,00 per gli immobili, ed € 5.000.000,00 per i danni a terzi (ivi compresi gli ospiti delle strutture e del personale.

**Art. 17 (marchio)**

L’Affittuario potrà utilizzare il marchio regolarmente registrato “Terme di Agnano”, che potrà essere affiancato nella forma, dimensione e modo ritenuti opportuni, i loghi commerciali che risulteranno utili per la sua attività. Potrà inoltre utilizzare lo stesso marchio in qualsiasi forma pubblicitaria.

**Art. 18 (altre obbligazioni)**

Per quanto non espressamente previsto, le parti si danno atto che:

- a) due stanze che si individueranno tra le parti al momento sono riservate alla Società Terme di Agnano per lo svolgimento della propria attività societaria. Stanze di almeno uguale grandezza dovranno essere assicurate alla Società Terme di Agnano all’esito dei lavori di ristrutturazione.
- b) L’azienda sarà consegnata priva di scorte alimentari di qualsiasi tipo;
- c) esistono certificati di cui al T.U. n. 81 del 2008 (già legge n. 626/1996);
- d) l’Affittuario provvederà al deposito di copia del presente atto per l’iscrizione nel Registro delle imprese nel termine di trenta giorni, a cura del notaio autenticante;
- e) l’Affittuario dichiara di aver ricevuto tutti i documenti, i libretti del personale dipendente e quant'altro per la prosecuzione delle attività oggetto del presente contratto;

Stante l’eccezionale valore paesaggistico, storico e culturale dell’intero Complesso, l’Affittuario s’impegna altresì a preservare e valorizzare il profilo archeologico, culturale - turistico, prevedendo l’accessibilità, in giorni ed orari da individuare, d’intesa con Terme di Agnano, ai siti con particolare riferimento a quelli di valenza archeologica e naturalistici, organizzando itinerari e manifestazioni.

**Art. 19 (risoluzione espressa del contratto)**

Terme di Agnano potrà agire per la risoluzione del presente contratto in caso di mancato e/o inesatto adempimento da parte dell’Affittuario degli obblighi tutti

previsti a suo carico. Inoltre si conviene espressamente che il presente contratto si intenderà automaticamente risolto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., nel caso si verifichi uno solo degli avvenimenti indicati:

- a) l'Affittuario, in assenza di causa di forza maggiore, non rispetti i termini di ultimazione delle opere previste nel Cronoprogramma del Piano industriale di investimento, ai sensi di quanto convenuto dall'art. 10 del presente contratto, con riferimento alle varie fasi;
- b) per fatti comunque addebitabili all'Affittuario e/o suoi aventi causa, fornitori, dipendenti e/o altri soggetti terzi contrattualmente impegnati con l'Affittuario, e si verifichino inadempienze, negligenze e/o irregolarità tali da pregiudicare la regolare realizzazione del Programma industriale di investimenti e la sua ottimale esecuzione in accordo con le esigenze delle Tenne di Agnano;
- c) il presente contratto venga in tutto o in parte ceduto a terzi, ovvero l'azienda oggetto del presente contratto venga, in tutto o in parte, ceduta senza autorizzazione di Terme di Agnano;
- d) l'Affittuario versi in stato di insolvenza;
- e) non siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni e tutela per la sicurezza dei lavoratori;
- f) non siano rispettati i termini indicati nel Piano industriale di investimenti, come sopra precisato.

In tutti i casi su esposti Terme di Agnano avrà pieno titolo, intendendosi ora per allora rimossa ogni eccezione, per dichiarare risolto il presente atto con semplice comunicazione scritta all'affittuario senza costituzione in mora.

In ogni caso l'Affittuario dovrà consentire l'immediata agibilità ed utilizzabilità dell'intero Complesso aziendale per la sua restituzione a Terme di Agnano.

Costituisce, altresì, causa di risoluzione espressa del presente contratto il mancato rispetto del Cronoprogramma allegato al Piano industriale di investimenti, che ha rappresentato motivo dichiaratamente fondante la scelta dell'Affittuario. Il mancato rispetto del Cronoprogramma dovrà intendersi verificato sia per le singole fasi temporali o step, che per l'intera realizzazione del Piano industriale

d'investimenti.

Non potranno essere prese in considerazione, tra i fatti di forza maggiore, i ritardi dovuti al mancato o tardivo rilascio delle eventuali autorizzazioni o provvedimenti amministrativi che l'affittuario richiederà alle amministrazioni competenti per realizzare il Piano industriale, in quanto considerati e valutati nella redazione del Cronoprogramma.

Per ogni anno di ritardo nella realizzazione del Piano sarà dovuta una penale pari al 10% dell'importo programmato e non speso.

**Art. 20 (modifiche ed invalidità parziale)**

Qualsiasi modifica di questo contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla parte nei cui confronti la modifica stessa viene invocata.

L'invalidità o l'inefficacia di una o più clausole del presente contratto non pregiudicherà la validità e l'efficacia delle rimanenti clausole che rimarranno pertanto pienamente valide ed efficaci.

**Art. 21 (tolleranza)**

L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

**Art. 22 (controversie)**

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione saranno deferite ad un collegio arbitrale di tre arbitri, due nominati dalle parti ed il terzo con funzioni di Presidente, nominato dagli arbitri, o in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Napoli. L'attività arbitrale resta regolata dal Codice di procedura civile. Gli arbitri procederanno in via rituale e secondo diritto.

**Art. 23 (norme di rinvio)**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle norme vigenti dal Codice Civile.

**Art. 24 (spese legali, spese di registrazione e spese notarili)**

Le spese della procedura concorsuale e contrattuali, comprese quelle di assistenza in favore di Terme di Agnano alla redazione degli atti di gara, sono poste a carico dell’Affittuario in misura pari alla tariffa professionale per avvocati di cui al d.m. n. 140/2012, con l’applicazione dei coefficienti minimi previsti con riferimento al valore complessivo dell’offerta (canone decennale più investimenti nel decennio) per lo scaglione relativo agli affari superiori ad €. 2.000.000,00 della tabella stragiudiziale della predetta tariffa e saranno corrisposti a Terme di Agnano nel termine di trenta giorni dalla stipula del presente atto. L’importo predetto comunque non potrà essere superiore ad €. 100.000,00 (centomila), oltre Cassa di previdenza ed IVA.

Le spese di registrazione del presente atto, che ai fini delle vigenti disposizioni di legge le parti dichiarano essere soggetto ad IVA, sono a carico dell’Affittuario.

Le spese notarili sono poste a carico dell’Affittuario.

**Art. 25 (art. 1341 c.c.)**

Sono specificamente approvate per iscritto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341, le condizioni e pattuizioni contenute negli articoli 8 (canone di locazione), 10 (obblighi e oneri dell’affittuario. Piano industriale d’investimenti), 11 (cauzione a garanzia dell’adempimento delle obbligazioni), 12 (restituzione dell’azienda e sostituzione eventuale di beni mobili), 19 (risoluzione espressa del contratto), 20 (modifiche ed invalidità parziale), 22 (controversie) e 24 (spese legali, spese di registrazione e spese notarili).

Napoli,

Firmato

Terme di Agnano S.p.A.

L’Affittuario

Allegati:.....

Sono specificamente approvate per iscritto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341, le condizioni e pattuizioni contenute negli articoli 8 (canone di locazione), 10 (obblighi e oneri dell’affittuario. Piano industriale d’investimenti), 11 (cauzione a garanzia dell’adempimento delle obbligazioni), 12 (restituzione dell’azienda e sostituzione eventuale di beni mobili), 19 (risoluzione espressa del contratto), 20

(modifiche ed invalidità parziale), 22 (controversie) e 24 (spese legali, spese di registrazione e spese notarili).

Firmato

Terme di Agnano S.p.A.

L'Affittuario