

## CONTRATTO DI GESTIONE DI BAR CIRCOLISTICO

Tra le Parti:

Circolo Ricreativo ASA, con sede legale in Livorno, via Scali Cerere 2, codice fiscale 00382530491, partita iva 01697430492, nella persona del legale rappresentante Sig. Tessari Massimo, C.F. TSSMSM63D16E625Z, d'ora in poi anche "concedente";

E

La società Ste.La s.a.s , con sede legale in Livorno., via Scali Cerere 2 partita IVA 01515290490, nella persona del legale rappresentante pro-tempore Sig.ra Piendibene Laura nata a Livorno il 31/03/1973 e residente in Livorno via Solforino 60, C.F PND LRA 73C71 E625E d'ora in poi anche "gestore"

### PREMESSO

- I) che il concedente quale circolo ricreativo aziendale dei dipendenti della società municipalizzata ASA di Livorno, ha come scopo istituzionale quello di promuovere attività culturali, ricreative e assistenziali tra i dipendenti della predetta società in particolare, ai fini del presente contratto, quello di gestire un bar all'interno del circolo;
- II) che l'attività viene esercitata nell'immobile detenuto in forza di un contratto di locazione immobiliare stipulato con ASA Servizi Ambientali Livorno, in data 13/01/2004;
- III) che il concedente intende dare in gestione il bar alle condizioni descritte nel presente contratto, e che l'affittuario è disposto a gestirlo limitatamente ai beni, ai contratti ed alle obbligazioni dedotte nel presente accordo.

### TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 2 - Oggetto del contratto**

Il concedente concede in gestione al gestore, che accetta, l'attività che verrà esercitata nel bar posto all'interno del circolo ricreativo ASA posto in Livorno via Scali Cerere 2, avente per oggetto l'attività indicata in premessa.

In particolare, oggetto del presente contratto è l'utilizzo del bar costituito dagli impianti, macchinari ed attrezzature, idonei all'esercizio dell'attività sopra indicata, elencati nell'inventario redatto in contraddittorio dalle parti, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

#### **Art. 3 - Durata**

Il presente contratto di gestione ha la durata di anni tre, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza il 31/12/2016, e si intenderà tacitamente prorogato di anno in anno prendendo come riferimento per il canone di gestione l'importo dell'ultima annualità. Qualora una delle due parti, per giusta causa, si trovi nella necessità di recedere il contratto prima del termine previsto dovrà farne disdetta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno con un preavviso di minimo 180 gg. Comunque dovrà essere garantito il regolare svolgimento dell'attività fino al 31/12 dell'anno in cui si voglia disdire.

#### **Art. 4 - Canone**

Il prezzo della gestione viene così convenuto: il 1° anno euro 9.000,00, il 2° anno euro 12.000,00, il 3° anno euro 15.000,00. In tutti i casi comprensivo di IVA di legge. Il prezzo suddetto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate pari al risultato della divisione in dodicesimi del prezzo annuo stabilito comprensivo dell'iva, ciascuna da versarsi entro il giorno 10 di ogni mese presso la sede del concedente.

In caso di ritardato pagamento del canone, il gestore è tenuto al pagamento degli interessi moratori nella misura del 2 per cento.

Sarà corrisposto dal gestore un rimborso spese di energia elettrica per il solo utilizzo della palestra

#### **Art. 5 - Consegna del bar e stato dei beni**

Il concedente si impegna a consegnare i beni della gestione alla data odierna. Il concedente garantisce il pacifico, libero e completo possesso del bar, escludendo qualsiasi responsabilità del gestore per fatti o rapporti antecedenti la stipulazione del presente contratto.

Il gestore riconosce fin d'ora che i beni della gestione si trovano in buono stato d'uso, e si impegna a restituirli al concedente nello stato attuale, salvo il normale deterioramento d'uso, senza pretendere alcuna indennità anche per eventuali miglioramenti apportati, salvo diversi accordi tra le parti, da convenirsi di volta in volta per iscritto.

#### **Art. 6 - Obblighi del gestore**

Il gestore si impegna:

- a gestire direttamente l'azienda, eventualmente coadiuvato da dipendenti e/o familiari;
- a custodire ed utilizzare il complesso gestito in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento;
- ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso gestito a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

Il gestore si impegna altresì a gestire il bar con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome del circolo ed arrecare danno allo stesso. Un prolungato disservizio nella gestione, previa comunicazione scritta, potrà comportare una sanzione pari al 10% del canone pattuito.

Il gestore si impegna inoltre a gestire il bar nel rispetto del regolamento convenuto tra le parti e allegato al presente atto.

#### **Art. 7 - Crediti e debiti**

Restano a favore e a carico del concedente tutti i crediti, i debiti, i diritti e gli obblighi in essere o da maturare relativi alla gestione del concedente, che non costituiscono oggetto del contratto di gestione e che rimangono nella sua sfera giuridico-patrimoniale.

#### **Art. 8 - Spese di manutenzione e beni immessi dal gestore**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti facenti parte del complesso gestito sono a carico del gestore. Tutti gli interventi dovranno essere effettuati in tempi celeri.

I beni acquistati dal gestore ed immessi nella gestione durante il periodo di vigenza del presente contratto devono essere restituiti al concedente alla scadenza del contratto.

In ogni caso, è fatto salvo il diritto del gestore a vedersi riconosciuta una somma di denaro per la differenza di consistenza e di valore dei beni tra l'inizio ed il termine della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2561, c. 4, c.c.

#### **Art. 9 - Cessazione della gestione**

Al termine del contratto la gestione dovrà essere restituita al concedente libera da qualsiasi debito. Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di qualsiasi genere compete al gestore alla scadenza del contratto per l'avviamento.

#### **Art. 10 - Imposte e tasse**

Tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali, inerenti all'attività della gestione, sono a completo carico del gestore per tutta la durata del contratto di gestione.

#### **Art. 11 - Copertura assicurativa**

Il gestore si obbliga a stipulare o a rinnovare una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di incendio, furto e responsabilità civile e per tutti i danni che i beni costituenti oggetto del presente contratto dovessero subire, anche per negligenze di terzi o di dipendenti.

Ogni diritto derivante da detta polizza sarà di spettanza del concedente.

**Art. 12 - Divieto di subaffitto e cessione del contratto**

L'affittuario non può cedere o trasferire a terzi il presente contratto o subaffittare, anche parzialmente, la gestione del bar.

**Art. 13 - Imposta di registro**

Le spese inerenti il presente contratto sono a carico del gestore, compresa l'imposta di registro che, trattandosi di rapporto soggetto ad Iva, è dovuta in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del DPR 131/86.

**Art. 14- Efficacia del rapporto di gestione**

Le parti convengono espressamente che l'efficacia del presente contratto ha effetto dalla data odierna, mediante consegna al gestore dei beni costituenti la gestione del bar.

**Art. 15 - Clausola risolutiva espressa**

Il concedente avrà diritto di risolvere il contratto, con effetto immediato, a mezzo di comunicazione con lettera raccomandata A.R., nei seguenti casi:

- mancato pagamento, alle scadenze pattuite, dei canoni di gestione di cui all'art. 4 del presente contratto;
  - mancato rispetto del divieto di concorrenza di cui all'art. 5 del presente contratto;
  - inadempimento degli obblighi di cui all'art. 10 del presente contratto;
  - mancata stipula della polizza assicurativa di cui all'art. 12 del presente contratto;
  - cessione del presente contratto, anche parziale, o subaffitto a terzi della gestione del bar oggetto dell'accordo;
- mancato rispetto del regolamento di cui all'art.7.

**Art. 16 - Clausola compromissoria**

Qualunque controversia tra le parti per l'applicazione del presente contratto verrà deferita al giudizio inappellabile di un collegio arbitrale amichevole compositore, i cui membri saranno nominati uno per ciascuna delle parti. Gli arbitri così nominati provvederanno, di comune accordo, alla designazione di un ulteriore arbitro con funzioni di Presidente del collegio arbitrale.

In caso di mancata nomina degli arbitri entro un mese dalla richiesta oppure in caso di mancato accordo, entro lo stesso termine, sulla nomina del Presidente, tali designazioni si intendono deferite, su istanza di una delle parti, al Presidente dell'ordine dei dottori commercialisti di Livorno.

**Art. 17-** Il gestore dichiara inoltre di aver ricevuto copia di tutta la documentazione relativa a tutte le prestazioni energetiche dell'immobile. In particolare APE realizzato in data 21/02/2014 dal Geometra Baronti Jessica iscritta al collegio dei geometri di Livorno al n° 1334 presentata al Comune di Livorno in data 25/02/2014 protocollo n° 18731 del 2014

Livorno, il 23/11/2013

IL CONCEDENTE

.....

IL GESTORE

.....