

ALLEGATO 1

Bozza Contratto di affitto di azienda

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge

TRA LE SOTTOSCRITTE PARTI

- CONSEPI S.r.l.

da una parte, in seguito denominata anche "parte locatrice o concedente";

E

[▪] dall'altra, in seguito denominata anche "parte affittuaria".

PREMESSO

A – che in data [▪] la CONSEPI S.r.l. ha pubblicato un avviso di gara per dar corso alla selezione dell’operatore a cui poter affittare l’azienda Centro Guida Sicura di cui la stessa è proprietaria;

B – che a seguito della procedura di gara, giusto verbale di aggiudicazione in data [▪] è risultata aggiudicataria provvisoria dell’affitto dell’Azienda Centro Guida Sicura la [▪] ;

C – che in capo all’aggiudicataria è stata effettuata, con esito favorevole, la verifica dei requisiti di cui al paragrafo [▪];

D – che a seguito della predetta verifica si è provveduto all’aggiudicazione definitiva in favore della medesima in data [▪]

E – che in data [●] l’aggiudicataria – in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 17 del Bando di gara – ha presentato le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa emessa dalla Compagnia [●], con massimale pari ad Euro [▪] per sinistro, a copertura dei danni che potrebbero subire i beni aziendali derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, danni da acqua, Allegato 6;

- polizza emessa dalla Compagnia [●] per la responsabilità civile attinente l'attività esercitata, per un valore pari ad Euro [▪] per ogni persona danneggiata e per danni a cose di terzi, Allegato 7.

TUTTO CIÒ PREMESSO

fra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Premesse ed Allegati

Le Premesse e gli Allegati, debitamente siglati dalle Parti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

1. Oggetto del Contratto

1.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la CONSEPI S.r.l. concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, l'Azienda CENTRO GUIDA SICURA, per la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

1.2. L'Azienda CENTRO GUIDA SICURA è costituita dai seguenti elementi:

- pista guida sicura sita attualmente in Susa disposta su una superficie complessiva di 60.183 mq. e costruita secondo i criteri il know-how della Test & Training – Società dell'Automobile Club Austriaco. La Pista è dotata di un percorso asfaltato, delimitato e chiuso al traffico che simula un tracciato stradale di lunghezza pari a circa 2 km sul quale si può raggiungere una velocità di percorrenza fino a 100Km/ora; la stessa è suddivisa in un Circuito AUTOVEICOLI e un Circuito MOTOCICLI, come meglio descritti nell'**Allegato 1** a cui si rinvia;
- Centro Servizi in Susa costituito da Uffici, aule didattiche, sala polivalente, auditorium, garage, capannone/autorimessa, veicolo Test, come meglio descritti nell'**Allegato 2** a cui si rinvia;
- Marchio MotorOasi registrato in data 30.09.2003 presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi al n. 910124; registrazione rinnovata in data 23.06.2010 - numero 0001312117;

- Mobili e arredi, come descritti nell'inventario **Allegato 3**;
- Rapporti di lavoro con i Dipendenti di cui all'**Allegato 4**;
- Contratti in essere con i clienti **Allegato 5**.

Relativamente alla Pista Guida Sicura attualmente sita in Susa, si precisa che il Progetto Definitivo della Nuova Linea ad alta Velocità Torino Lione, approvato con delibera CIPE n. 19 del 20 febbraio 2015, ha individuato un tracciato che interferisce totalmente con la pista in oggetto.

Sono già state avviate le necessarie procedure volte alla ricollocazione dell'impianto di Susa a Buttigliera Alta per la Pista AUTOVEICOLI e a Cesana Torinese per la pista MOTOCICLI.

1.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'attività di cui all'Azienda CENTRO GUIDA SICURA verrà esercitata dall'Affittuaria attualmente in Susa e, successivamente alle operazioni di ricollocazione, nella nuova sede in cui verrà realizzata la Pista Guida Sicura a seguito della realizzazione della Linea Alta Velocità Torino Lione.

1.4 L'individuazione degli elementi compresi nell'Azienda è tassativa e non esemplificativa. Le Parti si danno quindi reciprocamente atto che qualsiasi altro bene afferente l'attività della concedente che non sia stato espressamente previsto quale elemento componente l'Azienda non è né si intenderà, ricompreso nel Ramo d'azienda oggetto del presente contratto d'affitto.

1.5 Con la sottoscrizione del presente contratto, l'Affittuaria dichiara di aver preso visione dei beni costituenti l'Azienda e di accettare gli stessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

2. Debiti e crediti

2.1 L'affitto d'Azienda non comprende i debiti e crediti di qualunque natura sorti sino alla data di consegna dell'Azienda in favore dell'Affittuaria e pertanto la Concedente si impegna a manlevare e tenere indenne l'Affittuaria relativamente a qualsivoglia sopravvenienza passiva di competenza del periodo antecedente l'affitto dell'Azienda.

2.2 Le Parti convengono che i debiti ed i crediti relativi all'Azienda derivanti da circostanze verificatesi successivamente alla data di consegna della stessa sono posti rispettivamente a carico ed a favore dell'Affittuaria, mentre quelli derivanti da circostanze anteriori alla data di consegna restano rispettivamente a carico ed a favore della Concedente.

3. Durata dell'affitto dell'Azienda e Canone d'Affitto

3.1 L'Affitto dell'Azienda avrà durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

3.2 Non è ammesso il rinnovo del contratto.

3.3 Alla scadenza contrattuale, verrà indetta a cura di CONSEPI S.r.l. altra procedura di gara. All'Affittuario – nel caso in cui lo stesso partecipi alla gara che verrà indetta - viene sin d'ora riconosciuto il diritto di prelazione alle medesime condizioni del miglior offerente.

3.4 Il canone mensile è pari ad Euro [▪] oltre IVA. Il canone dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno cinque di ogni mese.

3.5 Il mancato pagamento di tre mensilità consecutive del corrispettivo pattuito per l'affitto dell'Azienda è causa di risoluzione espressa del contratto ex art. 1456 c.c.

4. Obblighi della Concedente

4.1 La Concedente è obbligata a consegnare all'Affittuaria l'Azienda nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, onde consentirne, nella disponibilità dell'Affittuaria, l'uso a cui è destinato.

4.2 La Concedente si impegna, per il periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto e la data di consegna dell'Azienda, a non porre in essere attività o atti alienativi che possano ridurre la consistenza e il valore dell'Azienda, o comunque pregiudicare l'Azienda stessa, e a non stipulare

contratti che limitino o possano limitare la disponibilità e il godimento dei beni ad esso appartenente.

5. Obblighi dell'Affittuaria

5.1 L'Affittuaria si obbliga a gestire l'Azienda – anche a seguito di una eventuale rilocalizzazione della pista di guida sicura - senza modificarne la destinazione, in modo da conservarne l'efficienza attuale dell'organizzazione. L'Affittuaria si impegna altresì a non deteriorare l'avviamento commerciale residuo dell'Azienda. L'Azienda dovrà essere retrocessa nello stato di fatto e di diritto quale ricevuto dalla Concedente.

5.2 L'Affittuaria non può subaffittare l'Azienda, ovvero singoli elementi costituenti l'Azienda, né consentirne il godimento a terzi a qualsiasi titolo, né cedere il contratto d'affitto, senza il preventivo consenso scritto da parte del Concedente.

5.3 L'Affittuaria si obbliga a restituire l'Azienda alla CONSEPI S.r.l. con un numero di dipendenti non superiore ai Dipendenti alla Data di Consegna, con onere dell'Affittuaria di tenere indenne la Concedente da qualsiasi esborso derivante dal numero di dipendenti afferenti all'Azienda, nonché da qualsiasi contenzioso di natura lavoristica e/o contrattuale derivante da circostanze verificatesi durante il periodo di affitto di Azienda.

5.4 Per il caso di retrocessione dell'Azienda dall'Affittuaria a CONSEPI S.r.l. la prima garantisce alla seconda: (i) che avrà estinto tutti i debiti sorti nel corso dell'affitto, fermo restando che i medesimi resteranno in capo a [■]; (ii) in particolare, che avrà corrisposto ai Dipendenti compresi nell'Azienda tutto quanto loro dovuto in forza di legge, dei contratti collettivi e dei contratti individuali; (iii) che avrà provveduto al pagamento di tutti gli oneri fiscali, previdenziali, assicurativi ed assistenziali;

5.5 A garanzia del puntuale pagamento del Canone d'Affitto e dell'adempimento degli obblighi connessi all'eventuale retrocessione dell'Azienda, l'Affittuaria ha costituito garanzia, mediante fideiussione bancaria, rilasciata da [■] in ragione di Euro [■].

5.6 L’Affittuaria si obbliga ad erogare dei corsi di guida sicura, nel corso di durata del presente Contratto, a titolo gratuito, per numero [•] Neopotentati residenti in Piemonte e selezionati dalla Regione Piemonte. La violazione del predetto obbligo comporta l’applicazione di una penale pari ad Euro 500,00 (cinquecento) per ogni partecipante al corso non erogato, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

6. Garanzie

6.1 La Concedente garantisce la piena proprietà, disponibilità e consistenza dell’Azienda alla Data di Consegna, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

7. Rapporti di lavoro e Condizione Sospensiva dell’Affitto

7.1 L’Affittuaria si impegna ad assumere n. 3 Dipendenti da impiegare nell’Azienda le cui qualifiche e mansioni sono indicate nell’Allegato 4.

7.2 Le Parti concordano che le eventuali competenze dei dipendenti, di qualunque genere e natura, rimaste insoddisfatte fino alla data di consegna, compreso il TFR, faranno carico esclusivamente alla CONSEPI S.r.l.

7.3 Le Parti concordano, inoltre, che le eventuali competenze dei Dipendenti il cui rapporto di lavoro proseguirà con l’Affittuaria, riferite alla gestione pregressa della CONSEPI S.r.l., dovute a qualsiasi titolo e non ancora erogate dalla Concedente faranno carico esclusivamente a quest’ultima.

Per quanto concerne le ferie dei dipendenti maturate dal 01/09/2018 alla data di sottoscrizione del contratto di affitto di azienda e non ancora usufruite, il corrispettivo delle medesime verrà monetizzato e corrisposto da CONSEPI S.r.l. direttamente all’Affittuario in modo che i dipendenti trasferiti non perdano il diritto ad usufruire del periodo feriale di loro spettanza.

Il trasferimento di tali Dipendenti sarà, quindi, subordinato all’acquisizione dai Dipendenti il cui rapporto di lavoro proseguirà in capo all’Affittuaria della rinuncia al vincolo di solidarietà su dette

competenze, espressa da ciascuno dei Dipendenti trasferiti, ai sensi degli art. 2112 e 2113 c.c. e nelle forme previste dagli artt. 410 e 411 c.p.c.

7.4 Ad evidenza dell'adempimento degli impegni di cui sopra, la Concedente si impegna a comunicare e ad esibire all'Affittuaria relativamente ai Dipendenti il cui rapporto di lavoro proseguirà in capo all'Affittuaria, copia delle rispettive conciliazioni individuali, formalizzate con le modalità di cui agli artt. 2113 cod. civ. e 410 ss. c.p.c., in forza delle quali detti lavoratori rinunciano, nei confronti della stessa, a eventuali pretese e/o rivendicazioni e/o azioni, a qualsivoglia titolo, sia contrattuale che extracontrattuale, in qualsivoglia sede ed in qualsivoglia forma attivate, comunque connesse, vicarie od anche solo occasionate dall'esecuzione dei rapporti di lavoro instaurati con la concedente e relative al periodo di tempo anteriore alla data del trasferimento stesso.

7.5 Qualora il Contratto dovesse essere dichiarato risolto o l'Affittuaria dovesse recedere, i Dipendenti ritorneranno in carico alla Concedente, senza alcuna responsabilità della Concedente, che sarà tenuta indenne e manlevata dalla [] in merito ai debiti maturati da parte dell'Affittuaria verso i Dipendenti dalla data di assunzione sino alla data di effettiva retrocessione del dell'Azienda a CONSEPI S.r.l.

7.6

8. Manutenzioni

8.1 Tutte le manutenzioni ordinarie degli impianti/beni costituenti l'Azienda sono ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

8.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che – considerata la futura ricollocazione della Pista Guida Sicura a seguito della delibera CIPE n. 19 del 20 febbraio 2015 – per tutta la durata del contratto non si darà corso a manutenzioni straordinarie, fatta eccezione per quelle strettamente necessarie a garantire la funzionalità della pista secondo gli standard attuali di funzionamento, che rimarranno per i primi 6 anni in capo a CONSEPI S.r.l.

8.3 L'Affittuaria rinuncia, pertanto al diritto di cui all'art. 1577, 2^a comma, c.c.

9. Condizioni risolutive

9. Il Contratto potrà essere risolto da parte della CONSEPI S.r.l., ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 c.c., nei casi in cui l'Affittuaria si rendesse inadempiente ad una delle obbligazioni previste a suo carico.

10. Recesso

Decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del contratto, l'Affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità attraverso comunicazione da inviarsi a CONSEPI S.r.l. a mezzo raccomandata A.R. entro [•] di ogni anno. Resta inteso che sarà dovuto il canone annuale previsto per l'anno di competenza.

11. Registrazione, spese e disposizioni fiscali

11.1 Il Contratto verrà registrato nei termini di legge e iscritto nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'articolo 2556 c.c. a cura del Notaio autenticante le firme; le spese notarili e di registrazione e iscrizione sono ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

11.2 Le Parti convengono che gli ammortamenti dei beni facenti parte dell'Azienda concesso in affitto saranno effettuati dall'Affittuaria e di ciò si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo dell'affitto.

11.3 Le Parti si danno atto che il corrispettivo dell'affitto dell'Azienda è soggetto ad IVA.

12. Foro competente e legge applicabile

12.1 Il Contratto è regolato dalla legge italiana.

12.2 Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Torino.

Elenco Allegati

Allegato 1: Planimetria e descrizione Pista Guida Sicura

Allegato 2: Tavole e descrizione Centro Servizi

Allegato 3: Elenco Mobili ed arredi

Allegato 4: Elenco Rapporti Lavoro Dipendenti

Allegato 5: Contratti in essere con i clienti

Allegato 6: Polizza assicurativa emessa da [●]

Allegato 7: Polizza assicurativa emessa da [●]