

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la subconcessione di spazi da destinarsi all'esercizio delle attività commerciali Retail presso l'Aerostazione di Comiso

TRA

La **Società dell'Aeroporto di Comiso – SO.A.CO. S.p.A.**, in persona dell'Amministratore Delegato, Giorgio Cappello, con sede presso l'Aeroporto "Pio La Torre" di Comiso, P.I. 01083290880, di seguito denominata anche SOACO,

da una parte

e la società di seguito denominata anche Subconcessionaria.

PREMESSO

- Che in data 6 maggio 2005 il Comune di Comiso ha affidato alla SO.A.CO. S.p.A. la concessione della gestione dell'Aeroporto di Comiso.
- Che con decreto dell'ENAC N. 45/APT del 21 maggio 2013 è stata autorizzata l'apertura dell'Aerostazione di Comiso.
- Che la SOACO può consentire l'uso in regime di subconcessione di parti del sedime del demanio aeroportuale, di locali ed aree siti nelle aerostazioni ed introitarne i relativi proventi.
- Che la SOACO ha effettuato una selezione per l'assegnazione in regime di subconcessione di spazi da destinarsi all'esercizio delle attività di _____.
- Che all'esito di detta selezione la società, è risultata la migliore offerente per l'affidamento dello spazio di cui al precedente punto sito all'interno dell'aerostazione di Comiso, meglio individuato nella pianta planimetrica allegata al presente sub
- Che a mezzo della presente convenzione le Parti intendono regolare la subconcessione di cui alle precedenti premesse;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

articolo 1 - Prese d'atto

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto, anche per il loro valore pattizio, e come tali vengono richiamate ed accettate dalle Parti.

1.2. In particolare, la Subconcessionaria prende atto espressamente ed accetta, ad ogni effetto e senza riserva alcuna, che il presente Contratto è stipulato da SOACO in virtù delle facoltà che le derivano dalla concessione aeroportuale richiamata in premessa e che essa concessione costituisce condizione essenziale che consente la stipula del presente Contratto, con la conseguenza che la cessazione e/o decadenza e/o revoca della detta concessione costituirà motivo di risoluzione e cessazione immediata del presente Contratto senza che la Subconcessionaria possa eccepire, pretendere, domandare alcunché nei confronti di SOACO, per alcun titolo, ragione e/o causale (anche a titolo risarcitorio e/o di indennizzo).

1.3. Viene inoltre espressamente riconosciuto ed accettato dalla Subconcessionaria senza riserva alcuna che il presente Contratto non è in alcun modo ricondotto né riconducibile alla normativa del codice civile e/o di leggi speciali in materia di locazione, riconoscendo altresì la Subconcessionaria che tale circostanza ha costituito e costituisce elemento essenziale e determinante per la formazione della volontà contrattuale di SOACO che, diversamente ed altrimenti, non avrebbe stipulato il presente Contratto.

1.4. La Subconcessionaria prende atto espressamente ed accetta, infine, ad ogni effetto e senza riserva alcuna, che SOACO, al fine di perseguire l'interesse pubblico insito nella necessità di mantenere uno stretto controllo su tutte le aree dell'infrastruttura aeroportuale funzionale a garantire che l'attività aeronautica si svolga in condizioni di sicurezza, avrà diritto di accesso al Locale subconcesso in ogni momento (previo preavviso di almeno 24 ore), per verificare e richiedere l'osservanza da parte della Subconcessionaria delle disposizioni di legge, delle autorità ed enti aeroportuali e di cui al presente Contratto.

articolo 2 - Oggetto della subconcessione

2.1. La presente Convenzione ha per oggetto la subconcessione di _____, meglio individuata nella planimetria che si allega alla presente Convenzione per formarne parte integrante (All.).

2.2. La Subconcessionaria si impegna ad utilizzare i locali concessi in subconcessione per l'esercizio dell'attività di cui all'oggetto. I locali verranno allestiti dalla Subconcessionaria a tutte proprie cure e spese secondo quanto indicato nel successivo art. 4.

2.3. Nei locali in subconcessione non potrà essere svolta attività diversa da quella prevista al comma 2 del presente articolo, pena la risoluzione della subconcessione ex art. 1456 c.c.

2.4 Nei locali in subconcessione possono essere venduti soltanto i prodotti/servizi inclusi nelle categorie merceologiche contrattualmente previste. L'esposizione o la vendita di prodotti/servizi non attinenti alla categoria merceologica oggetto della subconcessione sarà causa di risoluzione automatica del contratto.

2.5. La Subconcessionaria si impegna a non mutare l'uso e la destinazione dei locali avuti in subconcessione ed a non eseguire opere e lavori di qualsiasi natura senza il preventivo benestare scritto di SOACO e la preventiva autorizzazione delle competenti Autorità. Anche in caso di opere e/o lavori autorizzati dalla stazione appaltante, la società aggiudicataria sarà tenuta per iscritto a rinunciare all'indennità di miglioramento ex art. 1592 c.c..

2.6. La subconcessione non comporta alcuna esclusiva in favore della Subconcessionaria che prende atto ed accetta che la SOACO ha il diritto di affidare a terzi altre aree destinate alle stesse attività, nella stessa aerostazione, senza che la Subconcessionaria possa vantare diritti o pretendere indennizzi o riduzioni di corrispettivi.

articolo 3 - Durata

3.1. La subconcessione avrà durata improrogabile, senza necessità di disdetta, pari a _____ anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione in cui verrà altresì effettuata, attraverso apposito verbale, la consegna delle aree. La Società assegnataria si impegna a rendere operativo l'esercizio oggetto della sub-concessione nei tempi indicati al successivo articolo 4.

3.2. E' espressamente esclusa, per concorde volontà delle parti, la rinnovazione tacita della presente subconcessione.

articolo 4 - Realizzazione ed allestimento degli spazi subconcessi

4.1. La realizzazione e l'allestimento dei locali sarà a totale cura della Subconcessionaria su progetto approvato per iscritto da SOACO e nei termini previsti al successivo art. 4.2.

4.2. La Subconcessionaria si impegna a completare l'allestimento della aree secondo i tempi di cui al crono-programma operativo che non potranno comunque superare 40 giorni dalla consegna delle aree da parte di SOACO.

4.3. La Subconcessionaria provvederà a propria cura e spese ad ottenere le prescritte autorizzazioni ai lavori, senza responsabilità di SOACO circa il mancato o ritardato ottenimento delle stesse.

4.4. La Subconcessionaria riconosce a SOACO, anche nei confronti dei suoi appaltatori, il diritto di ispezione dei lavori e la facoltà di accertare, anche in corso

d'opera, la conformità degli stessi al progetto approvato, nonché il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, in primo luogo quelle relative alla sicurezza.

4.5. Qualora SOACO riscontri che i lavori non siano condotti in conformità al progetto approvato, ovvero vi siano non conformità di altra natura, ne darà comunicazione scritta alla Subconcessionaria che dovrà immediatamente provvedere affinché i lavori siano ultimati secondo il progetto medesimo, ovvero siano immediatamente intraprese le azioni per eliminare le non conformità rilevate, pena la facoltà di SOACO di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c. Per ogni giorno di ritardo rispetto al tempo programmato e comunicato per la ultimazione dei lavori, SOACO applicherà alla Subconcessionaria una penale di € 150,00.

4.6. SOACO resta estranea ai rapporti tecnici, legali ed amministrativi tra la Subconcessionaria e le imprese appaltatrici e subappaltatrici dalla stessa Subconcessionaria incaricate.

4.7. La Subconcessionaria si obbliga ad arredare in maniera idonea i locali, sottoponendo i relativi progetti alla preventiva approvazione di SOACO.

4.8. Migliorie, nuove opere, interventi di sostituzione e/o ristrutturazione potranno essere realizzati dalla Subconcessionaria solo previa autorizzazione scritta di SOACO, anche nel caso di interventi che interessino beni (impianti, attrezzature, ecc.) di proprietà della Subconcessionaria stessa. Anche in caso di opere e/o lavori autorizzati dalla stazione appaltante, la società aggiudicataria sarà tenuta per iscritto a rinunciare all'indennità di miglioramento ex art. 1592 c.c..

4.9. La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali sarà a totale cura e carico della Subconcessionaria previa preventiva approvazione scritta di SOACO.

articolo 5 - Corrispettivi

5.1. La Subconcessionaria si obbliga a corrispondere alla SOACO per tutta la durata della subconcessione i seguenti corrispettivi.

Relativamente al lotto A:

- Corrispettivo minimo mensile garantito di € 2.000.000 al netto dell'IVA

in aggiunta

- Royalties sul fatturato mensile al netto dell'IVA nella misura del% come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

Relativamente al lotto B:

- Corrispettivo minimo mensile garantito di €al netto dell'IVA come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

in aggiunta

- Royalties fisse sul fatturato mensile al netto dell'IVA nella misura del 5%

Relativamente al lotto C:

- Corrispettivo fisso mensile di € al netto dell'IVA come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

Relativamente al lotto D:

- Corrispettivo minimo mensile garantito di €al netto dell'IVA come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

in aggiunta

- Royalties fisse sul fatturato mensile al netto dell'IVA nella misura del:

- 2% (due per cento) su tabacchi, giochi, lotterie e gratta e vinci, ricariche telefoniche;
- 6% (sei per cento) edicola, pastigliacci;
- 12% (dodici per cento) libri;
- 18% (diciotto per cento) sul rimanente.

Relativamente al lotto E:

- Corrispettivo fisso mensile per box/ufficio di € al netto dell'IVA come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

in aggiunta - Corrispettivo fisso mensile per singolo stallo auto di € al netto dell'IVA come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

in aggiunta

- Royalties del%, come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria, da determinarsi sul 65% del fatturato mensile al netto dell'IVA, del carburante consumato ed addebitato in fattura, dei danni causati dal cliente al veicolo ed addebitati in fattura. Resta convenuto tra le parti che le voci della fattura – escluse dal calcolo delle royalties – non possono, in ogni caso, incidere sul calcolo delle royalties stesse per una percentuale superiore al 40% dell'importo complessivo e totale delle fatture emesse, al netto della sola IVA.

Relativamente al lotto F:

- Corrispettivo fisso mensile di € 6.500,00 al netto dell'IVA

in aggiunta

- Royalties sul fatturato mensile al netto dell'IVA nella misura del% come da offerta economica formulata dalla Subconcessionaria.

Per ogni anno successivo al primo tutti gli importi di cui sopra saranno adeguati sulla base della variazione dell'indice ISTAT per famiglie e operai.

5.2 La Subconcessionaria si obbliga a corrispondere alla SOACO entro il _____ i costi di pubblicazione da quest'ultima corrisposti, nella misura prevista dal bando di gara pari ad euro _____

articolo 6 - Modalità di addebito e di pagamento

6.1. La fatturazione di tutti i corrispettivi minimi mensili garantiti / corrispettivi fissi avverrà con cadenza mensile ed il pagamento dovrà essere effettuato a 30 gg. data fattura a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate fornite dall'Ente Amministrazione, finanza e controllo di gestione della SOACO.

6.2. Il corrispettivo variabile, ove previsto, per la parte eccedente il corrispettivo minimo garantito, sarà corrisposto dalla Subconcessionaria con cadenza mensile, a 30 giorni data fattura che verrà emessa a seguito della verifica del fatturato realizzato su base mensile dalla sub concessionaria.

6.3. In caso di ritardo nei pagamenti, trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di emissione delle fatture decorreranno automaticamente gli interessi di mora calcolati secondo la direttiva CEE n. 2000\35 e d.l. n. 231 del 9 ott. 2002, ferma restando, trascorsi invano 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza della prima fattura non pagata, la facoltà per SOACO di risolvere la presente convenzione ex art. 1456 c.c..

6.4. La Subconcessionaria prende atto ed accetta, sin d'ora, che durante la vigenza della presente convenzione SOACO ha la facoltà di cedere i crediti ad essa spettanti a fronte del presente contratto; parimenti SOACO ha la possibilità di conferire a terzi, mandati all'incasso o fare comunque ricorso ad altre forme di delegazione per l'incasso.

articolo 7 Obblighi e divieti

7.1. La Subconcessionaria dovrà essere munita di tutte le licenze ed autorizzazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività e prima ancora per la sua realizzazione ove necessarie, attivandosi tempestivamente e disponendo tutto quanto a tal fine occorra. Copia di dette licenze ed autorizzazioni dovrà essere inviata alla SOACO entro 30 gg. dalla stipula della presente convenzione, pena la facoltà di SOACO di risolvere la presente subconcessione ex art. 1456 c.c. La Subconcessionaria, si impegna nello svolgimento delle proprie attività a non arrecare intralcio alla normale operatività ed alle attività degli altri operatori subconcessionari ed ai passeggeri.

7.2. La Subconcessionaria si impegna, inoltre, a non chiedere estensioni di licenza o altri tipi di autorizzazioni alle Autorità competenti senza il preventivo benestare scritto di SOACO.

7.3. La Subconcessionaria è tenuta a gestire direttamente l'attività di cui al precedente art. 1; la ulteriore subconcessione a terzi è vietata, senza il preventivo assenso scritto di SOACO, pena la facoltà di SOACO di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c.

7.4. La Subconcessionaria si impegna a rispettare e a far rispettare quanto previsto dagli artt. 22, 23 e 24 del D.lg. 81/08 s.m.i. in materia di obblighi dei progettisti, dei fabbricanti, dei fornitori e degli installatori, nonché la relativa normativa vigente tempo per tempo.

7.5. La Subconcessionaria si impegna altresì ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti, appaltatori in fase di realizzazione ed in genere a tutte le persone che per suo conto avranno facoltà di accesso nel sedime aeroportuale, le norme di prevenzione degli infortuni e di igiene sul lavoro vigenti tempo per tempo. In particolare, la Subconcessionaria è tenuta a trasferire a tutti coloro che lavorano per suo conto le informazioni di sicurezza, relative ai rischi specifici dell'aeroporto ricevute da SOACO. Al riguardo, la Subconcessionaria dà atto di aver ricevuto da SOACO tutte le informazioni utili ai fini dell'osservanza della normativa antinfortunistica, ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. relative all'ambiente in cui svolgerà l'attività oggetto del presente contratto e relativamente all'aeroporto. Qualora la Subconcessionaria usufruisca, anche temporaneamente, dei beni in uso comune o di infrastrutture centralizzate ha l'obbligo di cooperare con SOACO e con gli altri operatori coutilizzatori, per il coordinamento di tutte le attività svolte nella stessa area, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.. A tale scopo la Subconcessionaria è obbligata a prendere parte, con un proprio rappresentante, agli incontri di cooperazione e coordinamento, che saranno promossi da SOACO, convocati con periodicità prestabilita e finalizzati ad individuare le situazioni che possono produrre rischi da interferenza tra i lavori svolti dai diversi operatori negli stessi ambienti, per stabilire le conseguenti procedure di prevenzione e protezione (DUVRI) e a garantire la vigilanza sulla loro effettiva attuazione. Qualora la Subconcessionaria svolga la sua attività nello stesso edificio in cui anche altri operatori svolgono la loro attività, è obbligata a collaborare con gli altri operatori e con SOACO, per l'elaborazione del piano di emergenza e di evacuazione e per l'effettuazione delle relative simulazioni nel rispetto della normativa vigente. In particolare, la Subconcessionaria si impegna a consegnare a tutto il personale che opera per proprio conto le procedure allegate al presente contratto per la segnalazione di eventuali malori, crolli, incendi, allagamenti e atti dolosi, allo scopo di una pronta attivazione degli Enti preposti alla gestione dell'emergenza, nonché a voler fornire a SOACO assicurazione e documentazione attestante l'adempimento degli obblighi previsti dal D.M. 10/3/98 con particolare riferimento agli artt. 6 e 7 (designazione degli addetti al servizio antincendio e formazione degli addetti alla prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze). In proposito, la Subconcessionaria prende atto che non può essere accatastato alcun tipo di materiale in

prossimità delle uscite di sicurezza, nei corridoi, nei luoghi statici sicuri in quanto lo stesso, oltre a costituire intralcio al normale passaggio, potrebbe essere causa di innesco d'incendio e ostacolo per eventuali evacuazioni. La Subconcessionaria prende inoltre atto che tutti gli obblighi e le conseguenti responsabilità di sicurezza e tutela della salute relativi ai rischi specifici propri delle attività svolte dalla medesima (anche all'interno di aree o infrastrutture di pertinenza di SOACO gravano esclusivamente sulla stessa Subconcessionaria che, pertanto terrà indenne SOACO da ogni relativa responsabilità o addebito.

7.6. La Subconcessionaria dovrà attenersi, nello svolgimento dell'attività, a tutte le disposizioni emanate e da emanarsi da parte della Direzione di Aeroporto, delle altre Autorità e della stessa SOACO, nonché alle norme di legge ed ai regolamenti relativi alla disciplina dell'attività stessa. In particolare, La Subconcessionaria si impegna ad osservare tutte le norme regolanti l'esercizio dell'attività ed a tenere totalmente indenne SOACO da ogni responsabilità, addebito o richiesta di risarcimento connessi direttamente o indirettamente con detta attività.

7.7. I provvedimenti delle Autorità competenti con effetti diretti o indiretti sullo svolgimento dell'attività, quali, a titolo esemplificativo e non limitativo, misure di polizia, di Dogana, sanitarie, di circolazione, di inquinamento acustico, ecc., non potranno dar luogo ad alcuna pretesa da parte della Subconcessionaria nei confronti sia di SOACO sia dell'Amministrazione concedente.

7.8. La Subconcessionaria si impegna ad osservare un orario di esercizio conforme al Regolamento di Scalo.

La Subconcessionaria si impegna ad osservare orari minimi di apertura dalle ore 07.00 alle ore 23.00, da mantenere 7 giorni su 7 per 365 giorni l'anno. Qualunque variazione al sopraccitato orario dovrà essere preventivamente comunicata ed autorizzata da SOACO.

L'orario di vendita dovrà essere esposto al pubblico su apposita tabella di tipo approvato da SOACO.

7.9. La Subconcessionaria dichiara di conoscere la realtà aeroportuale e le peculiari esigenze della sua utenza e di essere a conoscenza dell'importanza di un corretto ed efficiente svolgimento delle proprie attività per l'immagine di SOACO. Pertanto si impegna a mantenere a livello adeguato all'importanza dell'aeroporto sia il servizio al pubblico che l'immagine e il decoro dell'ambiente, con particolare attenzione per igiene e per l'illuminazione del locale e per il comfort della clientela. Qualora venisse riscontrato uno scadimento del servizio o di immagine (con particolare riferimento ai rivestimenti, agli arredi), SOACO potrà disporre, in contraddittorio con la Subconcessionaria, che la stessa provveda agli interventi ritenuti idonei. Qualora la Subconcessionaria non provveda a quanto prescritto, entro 15 giorni dall'accertamento e contestazione delle irregolarità, SOACO potrà a proprio insindacabile giudizio:

a) prescrivere interventi e comportamenti che saranno vincolanti per la Subconcessionaria, pena l'applicazione della disciplina di cui al successivo all'art. 12;

b) provvedere direttamente agli interventi necessari addebitando i relativi oneri alla Subconcessionaria.

La Subconcessionaria si impegna inoltre a mantenere e garantire gli standard qualitativi adeguati al servizio da svolgere. Per la valutazione di tali standard nel corso del periodo contrattuale verrà preso come riferimento il parametro "Percezione su disponibilità/qualità/prezzi" calcolato come indicato nella circolare ENAC APT 012 e relativi allegati.

Qualora, all'esito del monitoraggio sulla qualità del servizio venisse riscontrato uno scadimento del servizio, SOACO potrà disporre che la Subconcessionaria provveda agli interventi ritenuti idonei. Qualora la Subconcessionaria non provveda a quanto prescritto, entro 15 giorni dall'accertamento e contestazione, SOACO potrà a proprio insindacabile giudizio prescrivere interventi e comportamenti che saranno vincolanti per la Subconcessionaria, pena l'applicazione della disciplina di cui al successivo all'art. 12;

7.10. Qualora successivamente all'entrata in vigore della presente convenzione dovessero intervenire norme legislative o regolamentari o prescrizioni connesse all'attività svolta dalla Subconcessionaria nei locali in subconcessione, che comportino modificazioni impiantistiche e/o strutturali di tali locali, le relative spese di adeguamento saranno interamente a carico della Subconcessionaria.

7.11. Al fine di consentire a SOACO i più opportuni controlli e verifiche dell'andamento delle vendite per la determinazione dei corrispettivi, e secondo le previsioni di cui ai precedenti articoli 6 e 7, la Subconcessionaria si impegna a trasmettere a SOACO entro il giorno 5 di ogni mese in copia il registro dei corrispettivi riferito all'attività, il numero degli scontrini emessi ed il ticket medio. La Subconcessionaria dovrà inoltre trasmettere copia delle dichiarazioni IVA periodiche ed annuali.

7.12. La Subconcessionaria si obbliga, inoltre, a mantenere nei locali, il libro dei corrispettivi nel quale saranno annotate tutte le singole operazioni effettuate.

Si obbliga altresì a mantenere una contabilità separata per l'attività oggetto di subconcessione.

7.13. La SOACO avrà facoltà di controllare, in qualsiasi momento tramite il proprio personale o tramite personale specializzato e debitamente autorizzato da SOACO stessa, le scritture contabili, la situazione giacenze, le fatture, i libri IVA, il mastrino di cassa, nonché qualsiasi altro documento utile a verificare i dati trasmessi.

7.14. Ai fini di quanto sopra, la Subconcessionaria dovrà tenere una contabilità specificamente relativa all'attività svolta nei locali subconcessi, distinta quindi da altre attività svolte fuori del sedime aeroportuale.

7.15. La Subconcessionaria non potrà cedere a terzi, anche solo a titolo parziale o gratuito quanto oggetto della presente subconcessione, senza il preventivo assenso scritto di SOACO, pena la facoltà di SOACO di risolvere di diritto ex art. 1456 c.c., ovvero con qualunque statuizione ritenuta utile l'intera subconcessione.

La Subconcessionaria prende atto che SOACO non attribuisce alla medesima nessun diritto di cedere in tutto ovvero in parte a terzi la presente subconcessione; pertanto

nessun rilievo potrà essere effettuato dalla Subconcessionaria, nell'ipotesi di eventuale diniego di SOACO alla cessione a terzi, ovvero alla risoluzione di ogni rapporto con terzi, proposti dalla Subconcessionaria per la cessione a qualunque titolo di parte della Subconcessione. In particolare, si precisa che nell'ipotesi di diniego alla cessione SOACO non sarà tenuta a fornire alla Subconcessionaria alcuna motivazione, mentre nell'ipotesi di risoluzione le motivazioni di SOACO non saranno in alcun modo sindacabili dalla Subconcessionaria. Resta inteso tra le parti che comunque la Subconcessionaria risponderà di ogni obbligazione, a qualunque titolo sorta, contrattuale ovvero extracontrattuale (da fatti illeciti) posta in essere da terzi a cui abbia ceduto in tutto ovvero in parte la subconcessione, ancorché con il consenso di SOACO. Resta altresì inteso tra le parti che detti terzi saranno tenuti all'integrale rispetto di ogni obbligo gravante sulla Subconcessionaria nei confronti di SOACO.

7.16. Le operazioni societarie aventi per oggetto la cessione, anche parziale e/o temporanea dell'azienda, l'immissione di nuovi soci di maggioranza e/o la sostituzione degli stessi, la trasformazione, la fusione e la scissione della Subconcessionaria, che comportino il trasferimento della subconcessione, dovranno essere preventivamente comunicate a SOACO per ottenere l'assenso scritto, necessario anche ai fini delle prescritte comunicazioni alle competenti autorità amministrative per il proseguimento della presente convenzione, pena la facoltà di SOACO di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c. Nel caso in cui SOACO non conceda motivatamente il proprio assenso, la stessa potrà revocare la subconcessione, con l'applicazione di quanto previsto all'art. 13.

7.17. La Subconcessionaria si impegna a dare comunicazione scritta a SOACO di eventuali modifiche nelle cariche sociali che comportino il rinnovo delle informazioni antimafia nonché a fornire tempestivamente, dietro richiesta di SOACO, la necessaria documentazione, ai sensi della normativa vigente in materia, pena la facoltà di SOACO di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c.

7.18. La SOACO ed i suoi incaricati avranno diritto di accedere in ogni momento, accompagnati da preposti o addetti della Subconcessionaria, ai locali sub concessi per verificare e richiedere l'osservanza delle prescrizioni di cui al presente atto.

7.19. Qualora la SOACO dovesse corrispondere imposte o tasse relative ai beni oggetto di subconcessione, le stesse saranno rimborsate dalla Subconcessionaria alla SOACO medesima.

7.20. La Subconcessionaria prende espressamente atto ed accetta, sin da ora, che SOACO possa cedere il presente contratto a società partecipata ovvero a società terza.

7.21. All'interno e all'esterno dei beni in subconcessione, la Subconcessionaria non potrà procedere all'installazione di richiami pubblicitari di qualsiasi genere, fatta eccezione per le proprie insegne distintive, che comunque dovranno essere realizzate secondo le modalità esecutive indicate ed approvate preventivamente da SOACO. L'eventuale installazione di altre insegne e richiami pubblicitari, o lo svolgimento di qualsiasi attività pubblicitaria o promozionale anche di terzi, potrà essere oggetto di separato accordo con SOACO. Eventuali altre insegne e richiami pubblicitari potranno

essere installati direttamente da SOACO, o dalla Subconcessionaria stessa dietro autorizzazione scritta di SOACO, e saranno soggette al corrispettivo fissato da SOACO, pena la facoltà per SOACO di risolvere la presente convenzione ex art. 1456 c.c.

7.22. Rimangono comunque a carico della Subconcessionaria tasse, diritti o canoni sulla pubblicità eventualmente imposti dallo Stato e dagli Enti locali.

7.23. Il personale SOACO e delle Società del Gruppo SOACO, usufruirà di uno sconto, che non potrà essere inferiore al 20% del prezzo di listino al pubblico, ove non si tratti di articoli soggetti a prezzi normativamente imposti (tabacchi, valori bollati ecc.).

articolo 8 - Utenze e Servizi

8.1. I corrispettivi di cui al precedente art. 5 non sono comprensivi delle utenze e servizi accessori (quali, a titolo esemplificativo ma non esclusivo, utenze telefoniche, energia elettrica, riscaldamento, pulizie, raccolta rifiuti, acqua, oneri di depurazione, ecc.) relativi ai beni subconcessi; in proposito la Subconcessionaria prende atto che tali servizi, nonché le realizzazioni infrastrutturali funzionali a detti servizi sono a proprio esclusivo onere e carico.

8.2. Servizi facoltativi potranno essere prestati da SOACO, su richiesta della Subconcessionaria, alle condizioni ed ai corrispettivi stabiliti da SOACO.

8.3 I dipendenti della Subconcessionaria potranno fruire di abbonamenti a tariffe agevolate fissate da SOACO per la sosta all'interno del parcheggio lunga sosta "A". Apposito regolamento disciplinerà tale servizio.

articolo 9 - Personale

9.1. La Subconcessionaria è obbligata ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge relative alla retribuzione, assicurazioni e previdenze varie; in particolare, la Subconcessionaria si impegna ad adempiere a tutte le previsioni di legge inerenti alla sicurezza e salute del personale sui luoghi di lavoro (a titolo esemplificativo e non esaustivo il D.lgs 81/08 e s.m.i., il decreto ministeriale 10 marzo 1998 ecc.). La subconcessionaria in ogni caso terrà indenne SOACO da ogni responsabilità richiesta o addebito relativamente al suddetto personale. La Subconcessionaria prende atto, in particolare, che l'assolvimento da parte della stessa di tutti gli obblighi imposti dalla legge in materia assicurativa e previdenziale relativamente ai propri dipendenti risulti condizione necessaria per l'operatività degli stessi nel sedime aeroportuale di Comiso.

9.2. L'attività, dovrà essere effettuata direttamente dalla Subconcessionaria che si obbliga a comunicare alla SOACO s.p.a. l'identità ed il numero complessivo del personale occupato e ciò per evidenti necessità di individuare e legittimare la presenza di detto personale all'interno della struttura aeroportuale.

9.3. La Subconcessionaria si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni generali e particolari relative all'accesso alle aerostazioni e alle zone aeroportuali, riferite sia alle persone che agli automezzi, che la Direzione di Aeroporto e la stessa SOACO hanno emanato o emaneranno relativamente al personale operante in ambito aeroportuale ed al personale addetto ai servizi al pubblico. In particolare, si obbliga a curare che il personale

tenga esposto il tesserino rilasciato dalla Direzione Aeroportuale e che curi in modo particolare l'abbigliamento e l'aspetto generale.

articolo 10 – Difesa ambientale

10.1. La Subconcessionaria si impegna, per tutta la durata del presente contratto, a salvaguardare l'integrità dell'ambiente, rispettando le norme attualmente vigenti in materia ai sensi del D.Lgs.152/06 (T.U. ambiente) e s.m.i., adottando tutte le precauzioni possibili per evitare danni di ogni genere.

10.2. In particolare, nell'esecuzione dell'attività di cui alla presente subconcessione, la stessa si impegna a:

- evitare l'inquinamento delle falde e delle acque superficiali;
- effettuare lo scarico dei materiali solo nelle discariche autorizzate;
- segnalare tempestivamente a SOACO qualunque evento a rischio di inquinamento o di materiali contaminati.

articolo 11 - Assicurazioni.

11.1. La Subconcessionaria dovrà provvedere a stipulare, per tutta la durata della convenzione, con compagnia di primaria importanza e dare evidenza alla SOACO prima dell'inizio della subconcessione, le seguenti polizze assicurative:

a) polizza incendio a copertura dei locali dove viene svolta l'attività subconcessa nonché dei beni mobili ad essa destinati, ubicati nei locali in uso, per un capitale adeguato all'effettivo valore dei beni e del relativo contenuto e comunque non inferiore ad Euro 2.600.000,00;

b) polizza di responsabilità civile per danni a terzi — R.C.T. - che dovrà coprire tutti i rischi connessi all'espletamento dell'attività prevista nella convenzione, per un massimale unico per sinistro di Euro 2.600.000,00.

11.2. Nelle polizze a) e b) dovrà essere convenuto che: 1) non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, disdetta del contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo consenso di SOACO; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 gg., previo avviso alla SOACO delle motivazioni del provvedimento; 2) la compagnia di assicurazione dovrà riconoscere alla SOACO la qualifica di "Assicurata Aggiunta"; 3) dovranno essere considerati "Terzi" la SOACO ed i suoi dipendenti, la Pubblica Amministrazione ed i suoi dipendenti; 4) l'assicuratore rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti di SOACO (art. 1916 C.C.)

11.3. SOACO si riserva insindacabilmente di richiedere l'adeguamento dei massimali assicurati in relazione all'attività svolta ed ai rischi ad essa connessi.

11.4. Le coperture assicurative di cui al presente articolo non costituiscono comunque limitazione alla responsabilità della Subconcessionaria, che rimane obbligata all'indennizzo anche oltre i limiti della copertura assicurativa, e si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla SOACO di ogni eventuale danno verificatosi a persone e/o infrastrutture e/o animali e/o cose.

Articolo 12 - Penali e clausole risolutive espresse

12.1. Le Parti convengono che la SOACO s.p.a. avrà la facoltà di applicare penali per gli importi di cui ai successivi 12.2. e 12.3., qualora la Subconcessionaria risulti inadempiente ai seguenti obblighi:

- a) in caso di inosservanza dell'orario di esercizio stabilito all'art. 7.8 o in caso di interruzione ingiustificata del servizio non provocata da causa di forza maggiore (sciopero generale o nazionale);
- b) in caso di violazione dell'art. 7.9 e più precisamente di comprovati inadempimenti che ledano immagine di SOACO e/o diano luogo a richiami, rimostranze sulla qualità del servizio, e/o addebiti formali da parte degli utenti e/o autorità preposte nonché in caso di accertamento di uno scadimento degli standard qualitativi;
- c) in caso di ritardo superiore a 10 (dieci) giorni nella trasmissione dei dati, di cui all'art. 7.11;
- d) in caso di violazione di quanto indicato all'articolo 7.21;
- e) in caso di violazione di quanto indicato all'articolo 11 "Assicurazioni".

12.2. Per ogni infrazione/violazione di cui al precedente comma 1, punti b) e c), contestata formalmente da SOACO ammontare della penale sarà pari ad Euro 1.000,00= (mille/00).

12.3. Per ogni infrazione/violazione di cui al precedente comma 1, punti a), d) ed e) contestata formalmente da SOACO, ammontare della penale sarà pari ad Euro 2.500,00= (duemilacinquecento/00).

12.4. Il pagamento delle penali di cui sopra dovrà essere effettuato dalla Subconcessionaria entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura; in caso contrario SOACO potrà escutere la fidejussione di cui all'art. 15.

12.5. La presente subconcessione potrà essere risolta con semplice dichiarazione scritta da parte di SOACO ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e salvo il diritto al risarcimento del danno, qualora la Subconcessionaria risulti inadempiente ai seguenti obblighi:

- a) in caso di violazione degli obblighi fissati all'articolo 2.3, 4.5, 6.1, 6.2, 7.1, 7.3, 7.15, 7.16, 7.17, 7.21;
- b) in caso di alterazione e/o mancata comunicazione dei dati in base ai quali devono essere calcolati i corrispettivi variabili di cui all'art. 5;
- c) in caso di violazione di quanto indicato al successivo articolo 15;
- d) in caso di reiterati inadempimenti e violazioni degli obblighi assunti dalla Subconcessionaria con la sottoscrizione del presente contratto. In tali casi la Subconcessionaria dovrà rilasciare, senza alcun diritto o indennizzo di risarcimento, liberi da persone e cose, i locali oggetto della presente subconcessione entro 15 (quindici) giorni dalla dichiarazione di SOACO di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa risoluzione espressa, ovvero di volere comunque risolvere il rapporto per fatto e colpa. Decorso inutilmente tale termine il subconcessionario dovrà corrispondere una penale pari all'importo del corrispettivo fisso, ovvero del corrispettivo previsto per il primo anno nell'ipotesi di assenza di corrispettivo variabile, diviso 365 giorni x 3 per ogni giorno di ritardo nella consegna del locale, salvo il risarcimento del maggior danno;
- e) nel caso in cui le sia stata contestata per due volte la mancata emissione di scontrino fiscale.

12.6. La Subconcessionaria prende inoltre espressamente atto che in caso di risoluzione della presente subconcessione per i motivi di cui al precedente comma 12.5. la SOACO s.p.a. provvederà, senza obbligo di costituzione in mora, alla immediata interruzione delle forniture di utenze e servizi di cui al precedente art. 8.

articolo 13 - Decadenza e revoca

13.1. La subconcessione si intenderà automaticamente decaduta a seguito di eventuale decadenza della concessione SOACO.

13.2. SOACO potrà dichiarare decaduta la subconcessione nei casi previsti dall'art. 47 del Cod. della Nav.; in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 lett. b) viene fissato, per la presente subconcessione, un periodo pari a 30 giorni.

13.3. La subconcessione si intenderà automaticamente risolta a seguito di eventuale revoca da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti della concessione alla SOACO.

13.4. La Subconcessionaria non potrà pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo la restituzione del rateo dei corrispettivi relativi a periodi d'uso eventualmente non goduti.

13.5. La SOACO si riserva altresì, in rapporto alla realizzazione di progetti di ristrutturazione delle infrastrutture aeroportuali, la facoltà di modificare l'ubicazione del locale e/o la sua superficie, o, qualora se ne presentasse la necessità inderogabile, di revocare la subconcessione senza che la Subconcessionaria possa pretendere indennizzo alcuno salvo la restituzione del rateo dei corrispettivi relativi a periodi d'uso eventualmente non goduti.

articolo 14 - Danni e responsabilità

14.1. La Subconcessionaria è costituita custode dei beni avuti in subconcessione, in base alla consistenza risultante dal relativo verbale, ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi. Le relative spese di conservazione e di manutenzione sono pertanto a suo carico. Sono invece a carico di SOACO eventuali riparazioni straordinarie alle strutture degli immobili.

14.2. Alla scadenza della subconcessione - e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo, la Subconcessionaria cessi dal godimento del locale avuto in subconcessione - lo stesso dovrà essere riconsegnato alla SOACO libero da persone e cose ed in buono stato di conservazione, entro e non oltre giorni 10 (dieci) salva l'applicazione di una penale pari all'importo del corrispettivo fisso, ovvero del corrispettivo previsto per il primo anno nell'ipotesi di assenza di corrispettivo variabile, diviso 365 giorni x 3, per ogni giorno di ritardo nella consegna ed il risarcimento del maggior danno, nonché l'immediata interruzione da parte di SOACO della fornitura dei servizi di cui all'art. 8.

14.3. Nei casi di cui al comma precedente, sarà redatto, in contraddittorio tra le Parti, apposito verbale di riconsegna con allegato lo stato dei locali. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile la Subconcessionaria, che sarà tenuta a ripararli a propria cura e spese entro 30 giorni dalla cessazione del godimento dei locali subconcessi o a corrispondere alla SOACO il relativo costo di riparazione.

14.4. I miglioramenti e le addizioni apportati dalla Subconcessionaria ai beni subconcessi con il consenso scritto di SOACO, qualora non direttamente amovibili,

saranno acquisiti dalla SOACO e, per essa, dal Demanio, senza che la Subconcessionaria abbia diritto a pretendere qualsiasi indennizzo.

14.5. SOACO ha comunque facoltà di pretendere che il locale venga restituito nel pristino stato ed a ciò la Subconcessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese; in difetto provvederà direttamente SOACO a spese della Subconcessionaria.

14.6. La Subconcessionaria esonera espressamente SOACO da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirle da fatto doloso e colposo di terzi, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica, mancata fornitura di qualsiasi servizio non prestato da SOACO o qualsiasi altra causa.

14.7. SOACO sarà sollevata da ogni responsabilità in caso di furto e/o scomparsa di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà della Subconcessionaria o comunque ubicati nel locale subconcesso, come pure in tutti i casi di saccheggio e scasso constatato, anche se tali fatti riguardino dipendenti di SOACO che resteranno responsabili personalmente.

14.8. La Subconcessionaria assume la completa responsabilità di ogni danno che, per fatto proprio o dei suoi dipendenti, potesse derivare alla SOACO, all'Amministrazione dei Trasporti o comunque a terzi.

articolo 15 – Cauzione

15.1. Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, ivi compresi i pagamenti di utenze e servizi previsti al precedente art. 8, nonché le penali previste nel presente contratto e a pena di risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c., la Subconcessionaria presenta una polizza fideiussoria definitiva rilasciata da primario istituto di credito bancario o da primario istituto assicurativo in favore della SO.A.CO. S.p.A., contenente la clausola di rinuncia del garante ai benefici di cui all'artt. 1944 comma 2 e 1957 comma 2 a garanzia degli obblighi assunti, per un importo pari alla somma dei primi due anni dei corrispettivi minimi garantiti offerti o corrispettivi fissi offerti e valida fino a 180 giorni oltre la scadenza o risoluzione per qualsiasi ragione della sub concessione e con operatività della garanzia entro 15 giorni a prima richiesta scritta da parte di So.A.Co. s.p.a.

In caso di eventuale estensione della presente convenzione, tale fidejussione dovrà essere adeguata annualmente nella stessa misura percentuale in cui risulterà aumentato il corrispettivo annuo di subconcessione; l'adeguamento dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di decorrenza della variazione pena la risoluzione del presente atto.

15.2. Tale fidejussione potrà essere svincolata dietro autorizzazione scritta da SOACO all'istituto garante quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra SOACO e la Subconcessionaria, i rapporti di qualsiasi natura derivanti dalla subconcessione stessa, in particolare alle previsioni di cui ai precedenti artt. 6 e 9 e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili alla Subconcessionaria o ai suoi dipendenti, oppure a terzi, per il fatto dei quali la Subconcessionaria debba rispondere.

15.3. SOACO ha diritto di valersi di volta in volta della fidejussione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti. In tali casi la Subconcessionaria, entro 30 giorni dall'avvenuta

escussione, anche parziale, dovrà provvedere, pena la risoluzione della presente convenzione, alla ricostituzione della garanzia.

15.4. L'eventuale decadenza e/o risoluzione della subconcessione per fatto imputabile alla Subconcessionaria comporterà l'escussione della garanzia e del rateo dei corrispettivi relativi a periodi d'uso eventualmente non goduti, salvi i maggiori danni.

articolo 16 – Insussistenza di esclusiva

Il presente atto non comporta nessuna esclusiva per quanto attiene allo svolgimento dell'attività di cui al precedente art. 2 nell'ambito aeroportuale di Comiso.

articolo 17 – Adempimenti fiscali e spese

17.1. I corrispettivi dovuti sulla base del presente atto, ai sensi e per effetto del D.P.R. n. 633/72 e successive modificazioni, saranno assoggettati ad IVA.

17.2. Il presente atto, ai sensi del D.P.R n. 131/86, sarà registrato solo in caso d'uso.

17.3. Le spese del presente atto, ivi incluse quelle di eventuale registrazione, sono interamente a carico della Subconcessionaria, la quale autorizza SOACO a provvedere a tutte le formalità d'uso e ad addebitarle il relativo onere.

articolo 18 - Trattamento dei dati personali

18.1. Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196, e s.m.i., in materia di "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", SOACO comunica che è sua intenzione procedere al trattamento dei dati personali forniti da ciascun subconcessionario. I suindicati dati saranno sottoposti a trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti alla gestione del contratto.

18.2. I dati suddetti non saranno comunicati a terzi, fatta eccezione per le competenti pubbliche autorità, o soggetti privati in adempimento ad obblighi di legge. Relativamente al trattamento dei dati, i subconcessionari avranno la facoltà di esercitare tutti i diritti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i..

articolo 19 – Normativa antimafia

19.1. Il contenuto della presente Convenzione è sottoposto alla vigente normativa antimafia.

19.2. A tal fine:

a) si obbliga, altresì, espressamente a collaborare con le forze di polizia, denunciando ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale (richieste di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione o l'affidamento di subappalti a determinate imprese, danneggiamenti/furti di beni personali o in cantiere, etc.), pena la revoca della presente sub concessione;

b) si obbliga espressamente ad inserire identiche clausole nei contratti di forniture, servizi e/o di affidamento a terzi o a ditte esterne per eventuali richieste di manutenzione dei locali, etc., pena la revoca della presente sub concessione.

articolo 20 – Condizione risolutiva

20.1. La presente subconcessione sarà risolta con semplice dichiarazione scritta da parte di SOACO qualora abbiano esito negativo le informazioni antimafia (diniego del nulla osta della competente Prefettura) previste dalla vigente normativa in materia, senza che da ciò possa derivare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti della SO.A.CO. S.p.A. o della competente Prefettura. La presente clausola deve ritenersi estesa a tutti gli aventi causa dalla Subconcessionaria, es soggetti ai quali è stata in tutto ovvero in parte ceduta la subconcessione, i quali al verificarsi della condizione risolutiva dovranno ritenere risolto anche il loro rapporto.

20.2. La subconcessionaria esonera espressamente SOACO da qualsiasi responsabilità per il mancato verificarsi delle condizioni che determinano la risoluzione della presente convenzione per le ragioni di cui all'articolo 20.1.

articolo 21 - Legge regolatrice e Competenza arbitrale

La presente convenzione è disciplinata dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Ragusa.

articolo 22 - Domicilio

Agli effetti della presente subconcessione, la Subconcessionaria elegge domicilio sociale nei locali subconcessi e, qualora non più ritenuti, presso....., mentre SOACO dichiara di eleggere domicilio in Comiso (cap 97013), Via. Gen.V. Magliocco sn, ai quali indirizzi dovranno essere notificati tutti gli atti attinenti alla presente convenzione.

Le parti si impegnano a comunicare tempestivamente per iscritto eventuali variazioni.

Comiso

La Subconcessionaria

SO.A.CO. Società dell'Aeroporto di Comiso S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. la Subconcessionaria dichiara di conoscere ed espressamente approvare le seguenti clausole:

art. 2 (Oggetto della subconcessione -divieto di svolgimento di attività diversa, modifica

destinazione d'uso), art. 4 (visione del bene, realizzazione ed allestimento dei locali, conformità dei lavori al progetto, esclusione di responsabilità di SOACO nei confronti degli appaltatori); art. 6 (ritardo nei pagamenti, cessione dei crediti); art. 7 (licenze ed autorizzazioni, divieto di ulteriore subconcessione a terzi, rispetto della normativa in materia di sicurezza e salute sul lavoro ed in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, rispetto delle norme inerenti alla specifica attività, rinuncia a pretese nei confronti di SOACO per atti delle autorità, orario di esercizio, divieto di cessione, autorizzazione a modifiche statutarie, rimborso tasse e imposte, assenso alla cessione del contratto, divieto di attività pubblicitaria); art. 8 (servizi accessori); art. 9 (obblighi nei confronti del personale, comunicazione a SOACO relativa al personale); art. 11 (contenuto delle polizze assicurative e assenza di limitazione di responsabilità); art. 12 (facoltà di applicare penali, importo delle penali, clausole risolutive espresse, interruzione utenze e servizi); art. 13 (decadenza e revoca); art. 14 (danni e responsabilità, riconsegna dei locali, miglioramenti e addizioni, obbligo di ripristino, esonero di responsabilità per danno derivante da fatto del terzo, esonero di responsabilità per furto, responsabilità per fatto dei dipendenti del subconcessionario, esonero responsabilità esito giudizio in corso); art. 15 (cauzione), art. 16 (insussistenza di esclusiva); art. 20 (condizioni sospensive), art. 21 (legge regolatrice)

Comiso

La Subconcessionaria

SO.A.CO. Società dell'Aeroporto di Comiso S.p.A.

l'Amministratore Delegato