

**BOZZA CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA  
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA CENTRO  
SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI CARLO STEEB IN  
LOCALITA' ALBERONI, VENEZIA  
CIG B6504AEA16**

Le parti convengono e stipulano quanto segue

**Art. 1. VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati sono parte integrante e essenziale del presente contratto.

**Art. 2. OGGETTO DEL CONTRATTO**

" VENEZIA SANITA" concede in affitto a -----che accetta, il ramo d'azienda «Centro di servizi per anziani non autosufficienti Carlo Steeb», situato in Lido di Venezia (VE), via Alberoni 60, costituito dalla porzione di immobile di proprietà di VENEZIA SANITA' identificato al catasto Comune di Venezia, foglio 44, particella 39 e 119 sub 3 e sub 4, zona censuaria categoria 4, cat B/2 ,classe U, cons. mq 52.960, sup. cat. 14.026, rendita Euro109.406,36, come indicato con colore rosso nella planimetria **allegata sotto la lettera "C"**, nonché da impianti, attrezzature, arredi e quanto altro, il tutto meglio specificato nell'inventario degli arredi, attrezzature ed automezzi, che si **allega sotto la lettera "D"**,

L'affittuaria si obbliga a curare la gestione complessiva del "Centro Carlo Steeb", specificando le parti che:

- ha una capacità ricettiva di n° 141 posti convenzionati di I livello e n° 47 di II livello, così strutturati: n. 39 camera singola senza bagno, n. 13 camera singola con bagno, n.12 camera doppie con bagno, n. 10 camere doppie senza bagno,, n. 2 camere triple senza bagno, n.16 camere quadruple con bagno , n.5 camere quadruple senza bagno
- inoltre, ci sono ulteriori n. 20 posti non in convenzione e n.5 camerette per eventuale alloggio dei dipendenti. L'istituto ha un'area dedicata per ospiti con disturbi comportamentali.

**Art. 3. DISCIPLINA DEL SERVIZIO**

L'affittuaria si obbliga ad ottemperare a tutte le normative inerenti al servizio esercitato e qui di seguito riportate in elenco privo di valore esaustivo:

DGR n. 751 del 10/03/2000; DGR n. 3632 del 13/12/2002; L. R. n. 2 del 3/02/2006 art. 11; DGR n. 38 del 17/01/2006; DGR n. 464 del 28/02/2006; DGR n. 394 del 20/02/2007; DGR n. 456 del 27/02/2007; DDR (Servizi Sociali) n. 244 del 3/7/2007; DGR n. 4200 del 18/12/2007; DGR n. 1133 del 6/05/2008; DGR n. 3236 del 28/10/2008; DGR n. 471 del 24/02/2009; DGR n.3903 del 15/12/2009; DGR n. 2649 del 2/11/2010; DGR n. 190 del 22/02/2011; L. R. n. 22 del 2002; DGR 84/2007;DGR 1673/2010; DGR 2961/2012 ; D D R 72 del 29/07/2016 ; DGR 1231/2018; L R 1 del 24/01/2020

#### **Art. 4. DURATA DEL CONTRATTO**

Il presente contratto ha la durata di mesi 48 (quarantotto) con decorrenza -----  
---- - e termine al 15 (quindici) -----). Le parti danno atto che l'affittuario è già nel possesso del ramo d'azienda in forza del precedente contratto, rendendosi così superflua la duplice operazione di restituzione e nuova consegna dei beni aziendali. Ciò nondimeno, al fine di verificare la consistenza dei cespiti e la corretta e puntuale esecuzione degli obblighi scaturenti dal precedente contratto, le parti realizzeranno un sopralluogo congiunto, redigendo un verbale e tenendo conto dell'ultimo inventario dei beni e delle prescrizioni stabilite nel precedente rapporto. Ai fini della vigenza del presente contratto, l'affittuario si considera immesso in possesso con effetti dalle ore 00.del giorno -----

Il contratto è prorogabile di ulteriori 48 mesi con determinazione di parte affittante da comunicarsi via posta elettronica certificata almeno 9 mesi prima della scadenza e con l'accettazione dell'affittuaria da comunicarsi con lo stesso mezzo entro i 3 mesi successivi.

È comunque espressamente escluso il rinnovo tacito.

#### **Art. 5 SUBENTRO NEI CONTRATTI, DEBITI E CREDITI**

Stante l'identità soggettiva dell'affittuario rispetto al precedente contratto di affitto di ramo d'azienda, non si darà luogo ad alcun subentro nei contratti relativi alla gestione del Centro, né risulta necessario stabilire un regime per l'imputazione dei debiti e dei crediti pregressi.

Ciò non di meno, -----si obbliga a considerare ed evidenziare nella propria contabilità la data di insorgenza di debiti e crediti relativi alla gestione del

Centro, al fine di poterli ricondurre alla disciplina negoziale del presente contratto o del precedente.

L'affittuaria dà atto di avere già a sé intestati tutti i contratti occorrenti alla corretta e proficua gestione del Centro, tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i contratti di somministrazione per la fornitura di energia elettrica, gas e acqua, per il servizio telefonico, la raccolta dei rifiuti ordinari e sanitari, il servizio di lavanderia, i contratti di manutenzione degli impianti e attrezzature (termoidraulica, gruppo elettrogeno, impianti gas medicali, ascensori, porte automatiche e tagliafuoco e centralino), il noleggio del fotocopiatore e il contratto per l'acquisizione di ausili per l'incontinenza,

#### **Art. 7 ASSICURAZIONE**

L'affittuaria consegna contestualmente alla stipula del presente contratto polizza assicurativa per responsabilità civile e rischi diversi fabbricato n. stipulata con...XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX... e la polizza assicurativa "incendio" n. stipulata con...XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX... (a copertura dei danni derivanti da incendio, ricorso terzi e per responsabilità civile, sollevando e garantendo da ogni responsabilità parte affittante con clausola di vincolo a favore di Venezia Sanità.

#### **Art. 8 - PERSONALE**

La dotazione di personale in servizio deve garantire durante l'intera durata del presente contratto il rispetto degli standard gestionali e delle funzioni assistenziali previsti dalla vigente normativa relativa alle tipologie di ospiti accolti nel Centro di servizi per anziani non autosufficienti "Carlo Steeb".

Tutto il personale operante nella struttura dovrà tenere un comportamento corretto e professionale ed osservare diligentemente tutte le norme e le disposizioni generali, mantenendo il segreto d'ufficio su fatti o circostanze concernenti l'attività del "Centro Carlo Steeb". In particolare, il personale è tenuto al segreto d'ufficio ed al rispetto della normativa vigente in tema di privacy in ordine ad ogni notizia od accadimento di cui venga a conoscenza anche per ragioni diverse dalle mansioni specificatamente assegnate ed in particolare con riguardo agli ospiti della struttura e alla loro salute.

Il personale all'interno della struttura dovrà essere facilmente riconoscibile mediante apposito cartellino di riconoscimento, con indicazione del nominativo e delle mansioni che dovrà essere ben visibile.

Data la particolarità dell'attività svolta all'interno della struttura e la rilevanza anche sociale di detta attività, il personale dovrà essere adeguatamente qualificato per l'assistenza alla persona, in modo da assicurare supporti umani idonei a consentire agli ospiti il proprio equilibrio psicofisico.

L'affittuaria si obbliga ad effettuare appositi percorsi di aggiornamento e formazione al proprio personale.

### **Art. 9. IMMOBILE – ATTREZZATURE**

Anche in considerazione della circostanza che il presente contratto segue il precedente omologo già stipulato con la stessa \_\_\_\_\_ senza soluzione di continuità nel possesso e nell'esercizio dell'azienda, L'affittuaria dichiara di conoscere perfettamente ogni cespite che compone l'azienda e di reputarlo conforme e idoneo all'uso convenuto, senza riserva alcuna.

La Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni affittati.

Trattandosi di affitto di ramo d'azienda e comunque in espressa deroga a quanto disposto dall'art. 1576 c.c., l'affittuario è obbligato ad effettuare, sia per l'immobile - area esterna compresa - e relativi impianti, sia per i mobili e le attrezzature tutte, la manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi necessari per l'adeguamento ad eventuali future norme di legge, regolamentari o amministrative, prevedendo, per i beni mobili e attrezzature, l'eventuale ripristino o sostituzione.

Per espressa volontà delle parti si deroga alla disposizione di cui all'art. 1584 del c.c.

A conclusione del presente contratto la società affittuaria dovrà restituire l'intero compendio aziendale affittato in buono di conservazione.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal gestore restano acquisite a Venezia Sanità senza obbligo di indennità. Le modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'affittante.

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della concessione demaniale marittima n. Rep. 129125, registrata presso l'ufficio del registro di Venezia in data 31/05/2004 al n. 2293 serie atti privati, per l'utilizzo della spiaggia, con immobili dedicati alla stessa. I relativi canoni per la durata del presente contratto verranno versati da "Venezia Sanità" e rimborsati dalla società affittuaria entro 30 giorni dalla richiesta della società affittante. Per quanto riguarda il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi), il progetto per l'ottenimento dello stesso è approvato dai Vigili del Fuoco con prescrizioni che l'affittuario dichiara di conoscere. La messa a norma è a carico del conduttore.

### **Art. 10. CANONE D'AFFITTO**

Il corrispettivo annuale di affitto di azienda, come da offerta di parte affittuaria, viene convenuto in Euro ----- oltre ad IVA di legge, ripartito in n. 6 (sei) rate bimestrali anticipate e fatturate entro i primi 5 giorni del primo bimestre di riferimento. Il corrispettivo dovrà essere versato entro 5 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di emissione fattura.

In caso di ritardato pagamento per il primo mese sarà applicato il tasso di interesse legale, per l'eventuale ulteriore periodo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 13 (Risoluzione), sarà applicato il tasso di mora.

A decorrere dal secondo anno e precisamente dal ----- il canone verrà aggiornato, in base all'indice ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, considerato al 75%, con riferimento al mese precedente di inizio contratto, e così ogni anno senza necessità di previa richiesta scritta da parte di Venezia Sanità, ripartito in n. 6 (sei) rate bimestrali anticipate.

### **Art. 11. OBBLIGHI E DIVIETI**

Sono vietate il sub-affitto, la locazione, cessione o comodato, o il mutamento di destinazione d'uso dell'azienda nonché dei locali e relative pertinenze, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e sanitarie.

Data la particolare natura specifica dell'oggetto del presente contratto ed a maggior garanzia dell'affittante non sarà consentito all'affittuaria di appaltare a terzi la gestione dei servizi di assistenza diretta alla persona (assistenza tutelare, medica, infermieristica, riabilitativa, ricreativa ed occupazionale) senza preventivo benestare scritto della affittante.

L'affittuaria, qualora in via prioritaria non vi provveda direttamente, potrà ricorrere alla acquisizione da terzi delle prestazioni alberghiere, quali pulizie, ristorazione, lavanderia e simili e altri servizi generali, rispettando i termini dei contratti in essere e sempre garantendo elevati standard di qualità.

L'affittuario dovrà altresì provvedere alla realizzazione dei progetti implementativi dell'area riabilitativa, degli investimenti e dei progetti relativi ai servizi aggiuntivi, di cui al progetto gestionale dell'offerta presentata, ben conosciuto dalle parti.

Il servizio erogato dal Centro di servizi per anziani non autosufficienti "Carlo Steeb" è da considerarsi pubblico servizio essenziale e pertanto, in caso di sciopero, deve essere assicurata la continuità delle prestazioni indispensabili di pronto intervento e assistenza,

per assicurare la tutela fisica degli ospiti, nonché la somministrazione del vitto e l'igiene degli ospiti e degli ambienti.

L'affittuario dovrà pertanto rinnovare come previsto dalla Legge Regionale 22/2002 l'autorizzazione all'esercizio allo scadere dei 5 anni e l'accreditamento istituzionale ogni 3 anni

Le richieste di autorizzazione all'esercizio e domanda per l'accreditamento, che l'affittuaria ripresenterà, dovranno avere le medesime caratteristiche di quelle già presentate dall'affittante, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

### **Art. 12. GARANZIE**

L'affittuaria consegna contestualmente alla stipula del presente contratto deposito cauzionale, infruttifero, pari a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) costituito con polizza fideiussoria assicurativa n.xxxxxxxxxxxx emessa da ----- in data xxxxxxxxxxxxxdella durata di anni quattro e con scadenza nei 30 gg successivi al termine del contratto, prestata con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 gg a semplice richiesta dell'affittante.

In caso di proroga del presente contratto di cui all'art. 3, entro 90 giorni dalla richiesta di proroga, l'affittuario dovrà provvedere al rinnovo e/o alla sostituzione della richiamata polizza fidejussoria per un importo pari a ¼ (un quarto) del canone annuo vigente al momento del rinnovo.

### **Art. 13 CONTROLLI**

L'affittante "Venezia Sanità" si riserva il diritto di verificare lo stato dell'immobile e di quant'altro posto a disposizione della ditta affittuaria accertando il regolare adempimento a tutte le prescrizioni presenti nel contratto, compresa la realizzazione dei progetti implementativi dell'area riabilitativa, degli investimenti e dei progetti relativi ai servizi aggiuntivi, di cui al progetto gestionale dell'offerta presentata, ben conosciuto dalle parti, con visite periodiche almeno trimestrali o comunque con preavviso di almeno 24 ore. Ove si ravvisi la necessità di interventi tesi al mantenimento in buono stato di quanto messo a disposizione della ditta affittuaria e quest'ultima non provveda tempestivamente, l'affittante potrà provvedere direttamente sostituendosi alla affittuaria, previa diffida a provvedervi, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro trenta giorni dalla richiesta.

#### **Art. 14- RISOLUZIONE CONTRATTUALE E PENALITA'**

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo oltre il periodo 6 mesi (3 bimestralità) o in caso di inosservanza degli obblighi relativi sia alla manutenzione ordinaria e straordinaria sia alle clausole tutte qui previste - si procederà di diritto alla risoluzione contrattuale, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c. incamerando, a titolo di penale, il deposito costituito a garanzia di cui alla precedente art 11, fermo restando il risarcimento di eventuali danni.

Il contratto si intende senz'altro risolto nel caso di fallimento dell'affittuaria, con effetto dal giorno della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, salve tutte le ragioni ed azioni dell'azienda affittante verso la massa fallimentare, anche per danni, con privilegio, a titolo di pegno, sull'importo garantito da cauzione o polizza fidejussoria di cui all'art. 11.

È espressamente escluso qualsivoglia indennizzo in favore dell'affittuaria fallita.

#### **Art. 15 CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'AFFITTO DI AZIENDA**

Venezia Sanità, nell'affidare l'azienda affittata a -----, intende avvalersi non solo delle singole prestazioni relative alle varie attività individuate nel presente contratto, ma anche e soprattutto della capacità organizzativa dell'affittuaria per la realizzazione al progetto presentato in sede di valutazione delle singole offerte.

L'affittuario pertanto assume il fondamentale impegno di gestire il Centro di servizi per anziani non autosufficienti "Carlo Steeb" in modo da raggiungere l'obiettivo di un'ottimale erogazione dei servizi, mettendo a disposizione la propria professionalità e operando in modo da assicurare il crescente miglioramento dell'organizzazione, impegnandosi a prevenire qualsiasi ostacolo al corretto funzionamento del Centro.

Resta tuttavia inteso che l'affittuario rimane l'unico responsabile nei confronti dell'affittante per tutto quanto concerne l'attività di gestione ed espletamento dei servizi del "Centro di servizi per anziani non autosufficienti Carlo Steeb" nelle modalità previste nel presente contratto e in dipendenza degli obblighi normativi e di legge.

Nessun avviamento, indennizzo, compenso, buonuscita od altro risarcimento a qualunque titolo, oltre quanto stabilito, spetterà all'affittuaria al termine dell'affitto, anche se l'avviamento del ramo d'azienda ricevuto in affitto, dovesse risultare incrementato. Le parti, pertanto, si danno reciprocamente atto che, trattandosi di affitto di ramo d'azienda, il presente atto non ricade nel disposto della legge 392/78 che

disciplina la locazione degli immobili e, conseguentemente, l'affittante rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa relativa alla perdita dell'avviamento.

#### **Art. 16- RESPONSABILITA'**

L'affittuaria è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione dei servizi, restando esplicitamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da essa esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi e che su ciascuna di esse vi è stata specifica contrattazione, ferma restando l'incondizionata accettazione delle clausole di cui al disciplinare.

Eventuali responsabilità derivanti da fatti e/o eventi inerenti alla manutenzione ed alla gestione del "Centro Carlo Steeb" saranno in capo all'affittuaria se non diversamente disposto dalle vigenti leggi nazionali, regionali o dal contratto.

#### **Art. 17- COMUNICAZIONI**

Le comunicazioni tra le parti avverranno normalmente per iscritto o per posta certificata (PEC), con reciproco obbligo di risposta scritta (o posta certificata – PEC) entro termini ragionevoli, non oltre comunque i 30 (trenta) giorni.

A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto di aver avuto indicazione sull'attuale indirizzo PEC di controparte impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali cambi di indirizzo.

Resta inteso che dovrà essere preferita la soluzione bonaria di ogni eventuale contestazione.

L'affittuario deve segnalare tempestivamente ogni irregolarità riscontrata nell'esecuzione di altre attività che non siano di sua competenza, ma che possano interferire con il suo lavoro o condizionarlo.

#### **Art. 18 - ECCESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA**

Le norme di cui agli artt. 1467 e 1468 del Codice civile in materia di eccessiva onerosità non trovano applicazione ai sensi dell'art. 1469 c.c..

#### **Art. 19 SPESE ED ONERI CONTRATTUALI**

La registrazione del presente contratto sarà a cura di Venezia Sanità. L'imposta di registro del contratto ed eventuali atti ad esso collegati saranno a carico, in misura del 50%, delle parti. Ogni ulteriore eventuale onere sarà a carico dell'affittuario.

Le Parti dichiarano che il presente contratto è soggetto ad IVA ed all'imposta di registro nella misura del 1% (uno per cento) in quanto il valore normale dell'immobile di cui

all'articolo 1 e 8 è superiore al 50% del valore complessivo del Ramo di Azienda. La predetta imposta proporzionale è a carico delle parti in eguale misura.

#### **Art. 20 RECESSO DEL CONTRATTO**

La disdetta del contratto è ammissibile solo nell'eventuale periodo di proroga (secondo quadriennio) con un preavviso scritto di almeno dodici mesi. In questo caso la disdetta deve essere comunicata all'altra parte mediante raccomandata A.R. o posta certificata.

#### **Art.21 NORME DI RIFERIMENTO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, valgono le norme di riferimento del codice civile ed alle altre disposizioni normative anche regolamentari già emanate o che saranno emanate in materia di contratti purché non in contrasto con il presente contratto i cui articoli prevalgono

#### **Art. 21 FORO COMPETENTE**

Per qualunque contestazione riguardante gli adempimenti derivanti dalla gestione del servizio di cui al presente disciplinare il foro competente sarà quello di Venezia.

#### **Art. 22 DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE**

Tutta la documentazione citata nel presente contratto è stata visionata ed è ben nota alle parti.

I sottoscritti delegano il notaio autenticante ad inviare per via telematica od informatica all'ufficio delle imprese di Venezia il presente contratto.

I comparenti danno atto di aver ricevuto dal notaio autenticante l'informativa di cui all'art. 13 del d.lgs. n. 196 del 30.06.2003 (c.d. Legge Privacy) e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti, e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge esonerando il Notaio autenticante da ogni responsabilità al riguardo e rinunciando a qualsiasi tutela del segreto professionale.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 20 e 21