

CONTRATTO

PER LA SUBCONCESSIONE DI AREE ESISTENTI E DA REALIZZARE NELL' AMBITO DELL' AEROPORTO DI PALERMO PUNTA RAISI DA DESTINARE ALL' ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' COMMERCIALE DI VENDITA RETAIL/ DUTY FREE/DUTY PAID

L'ANNO, IL GIORNO ... DEL MESE ... IN ... SONO PRESENTI:

GES.A.P. S.P.A., con sede legale in Cinisi (Palermo), Aeroporto "Falcone e Borsellino" – loc. Punta Raisi – Cod.Fisc./Part.IVA n. 03244190827, rappresentata dal suo Amministratore Delegato pro-tempore, Dr. Dario Colombo, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione, di seguito denominata GESAP

da una parte

E

_____, con sede legale in _____, _____, Cod.Fisc./Partita IVA _____, rappresentata da _____, munito dei necessari poteri per sottoscrivere il presente atto, di seguito denominata "SUBCONCESSIONARIA"

E NEL CASO DI AVVALIMENTO DI IMPRESA AUSILIARE APPARTENENTE DEL GRUPPO

CON L'INTERVENTO

della società appartenente al Gruppo _____, con sede legale in _____, _____, Cod.Fisc./Partita IVA _____, rappresentata da _____, munito dei necessari poteri per sottoscrivere il presente atto, di seguito denominata "SOCIETÀ AUSILIARIA"

dall'altra parte

PREMESSO:

- che GES.A.P., in forza del Decreto n.119T del 02 agosto 2007 del Ministro dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, registrato dalla Corte dei Conti in data 23 novembre 2007, è divenuta titolare della Concessione di gestione totale di durata quarantennale dell'Aeroporto di Palermo;
- che GESAP, in forza della Convenzione per la Gestione Totale dell'Aeroporto di Palermo sottoscritta con ENAC il 17 novembre 2006, gestisce direttamente o tramite terzi, le

attività ed i servizi diretti alla assistenza e al conforto dei passeggeri, degli utenti e dei visitatori;

- che la Soc. _____ è risultata aggiudicataria della gara pubblica indetta il _____ da GESAP per l'affidamento in subconcessione di locali siti all'interno dell'aeroporto Falcone e Borsellino, destinati allo svolgimento dell'attività di rivendita di prodotti commerciali "Retail/ Duty Free / Duty Paid"
- *che la predetta Soc..... si è avvalsa dei requisiti della società quale impresa ausiliaria del Gruppo controllante e/o collegata con la stessa sub-concessionaria e che interviene al presente atto per prestare garanzia di assolvimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente e afferenti la sub concessionaria*
- che ai sensi dell'art. 3 comma 2 della Convenzione ENAC – GES.A.P. del 17 novembre 2006, la GESAP con nota prot. n. _____ del _____, ha comunicato all' ENAC-D.A. l'affidamento della presente subconcessione.

CONSIDERATO

- che l'obiettivo di GESAP è quello di coniugare gli allestimenti delle aree e la qualità dell'attività di vendita-retail, da offrire all'interno dell'aerostazione dello Scalo palermitano, interessato da un progressivo processo di trasformazione delle strutture, che comporterà nel corso del rapporto contrattuale la variabilità dei luoghi, così come illustrato in larga massima nei programmi di sviluppo e come esplicitato nella relativa scheda tecnica che viene allegata segnata da lettera A).

TANTO PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA

Art.1 - PREMESSE E FONTI

Le premesse e gli allegati, costituiscono parte integrante del presente contratto.

La subconcessione è regolata, oltre che dalle previsioni contenute nel presente contratto, dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, nonché dalle convenzioni in corso e da quelle che interverranno tra GESAP e l'Amministrazione dello Stato, in quanto incidenti nel presente rapporto.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna alla osservanza delle disposizioni ed indirizzi che verranno impartiti da GESAP ed eventualmente dalle Amministrazioni dello Stato, anche attraverso atti e convenzioni che dovessero intervenire tra GESAP ed il Ministero dei Trasporti o altre amministrazioni dello Stato, successivamente alla stipula del presente contratto.

La SUBCONCESSIONARIA è tenuta, altresì, al rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia aeroportuale, di lavoro, sicurezza, commercio, sanità, ambiente, imposte, tasse e contributi, abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di ogni altra prescrizione normativa o regolamentare incidente sull'esercizio dell'attività di cui al presente contratto.

Art.2 - OGGETTO

GESAP, affida a titolo di subconcessione, alla _____ che a tale titolo accetta, i locali e le aree infra individuate, per lo svolgimento delle attività commerciali di vendita-retail, esercitate nelle forme di cui ai settori merceologici indicati al successivo Art. 7.

Art.3 – NATURA DELLA SUBCONCESSIONE

E' vietata la cessione e/o il trasferimento a qualunque titolo, della subconcessione.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a dare immediata comunicazione a GESAP di ogni modifica nella platea sociale e nelle cariche sociali e di procuratori o institori, che comporti il rinnovo degli accertamenti antimafia, ed inoltre a fornire la necessaria documentazione in accordo alla normativa vigente.

La subconcessione non riveste carattere di esclusività ed è comunque limitata alle attività commerciali riferite ai settori merceologici indicati al successivo Art.7, con espressa esclusione dei prodotti tipicamente disponibili presso i subconcessionari del settore finanziario (sportelli bancari, uffici postali e cambia valute) ed attività di servizio quali avvolgi bagagli, assicurazioni, sale giochi e scommesse, etc.

Per i prodotti alimentari in genere, è consentita la vendita al pubblico solo di prodotti preconfezionati e sigillati, ed è espressamente vietato il consumo da parte del pubblico all'interno dei locali gestiti dalla Subconcessionaria; a tale proposito la Subconcessionaria prende atto che le attività di somministrazione prodotti alimentari al pubblico è oggetto di esclusiva a favore del Subconcessionario delle attività Food&Beverage.

Art.4 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

Le aree oggetto della subconcessione sono quelle individuate nell'allegato "A" ("Relazione tecnica") al presente contratto come "Aree immediatamente disponibili 2012". Esse verranno materialmente affidate a seguito di redazione di verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti.

La SUBCONCESSIONARIA dichiara di aver preso visione dei locali e delle aree e di ritenerli idonei allo svolgimento dell'attività, nonché rispondenti alla vigente normativa anche con particolare riferimento al D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sotto condizione sospensiva della sopravvenuta disponibilità di nuove aree che siano dichiarate suscettibili d'impiego e di destinazione per le attività oggetto del presente contratto, le parti convengono che GESAP resta vincolata alla proposta di estendere il presente accordo di subconcessione alle anzidette aree, con conseguente soggezione della SUBCONCESSIONARIA, anche nella gestione di siffatti spazi, a tutti gli impegni che scaturiscono da questo contratto, a far data dall'accettazione della proposta formulata da GESAP.

La SUBCONCESSIONARIA dovrà formalizzare la propria accettazione entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla ricezione della comunicazione da GESAP di avveramento della condizione. Costituirà accettazione valida solo quella formulata a mezzo di raccomandata a.r. che dovrà essere recapitata all'indirizzo di GESAP entro il suddetto termine.

Decorsi quindici giorni dalla comunicazione dell'avveramento della condizione senza che l'accettazione pervenga nella forma convenuta all'indirizzo di GESAP, quest'ultima rimarrà libera di assegnare le aree ad altri operatori, anche per lo svolgimento delle attività di cui alla presente subconcessione.

Art.5 – CONDUZIONE E GESTIONE DELL'ESERCIZIO COMMERCIALE

1. La SUBCONCESSIONARIA si impegna a tenere l'esercizio commerciale aperto e funzionante tutto l'anno, comprese le domeniche e i festivi, nel rispetto degli orari concordati con il referente GES.A.P.e sulla base dell'operativo dei voli che verrà trasmesso periodicamente.

2. Nel caso in cui la SUBCONCESSIONARIA non rispetterà gli obblighi di apertura di cui al superiore capoverso, si applicheranno le penali fino alla concorrenza massima dell'importo previsto per il mancato o ritardato rilascio delle aree (Art.13)

Art.6 – DURATA DEL CONTRATTO E RILASCIO DELLE AREE

Il presente contratto avrà durata di anni dieci con decorrenza dalla data di sottoscrizione dello stesso ovvero, se anteriore, dalla data del/dei relativi verbali di consegna di cui al superiore art.4, fino alla scadenza fissata per il _____; tale scadenza sarà valida anche per le aree di sopravvenuta disponibilità assegnate successivamente al subconcessionario , in virtù del precedente art.4.

La sub-concessionaria potrà comunque esercitare il diritto di recesso per il secondo quinquennio (dal 6° al 10° anno) entro il termine di mesi dodici (12) antecedente la scadenza del primo quinquennio (dal 1° al 5° anno compreso) mediante raccomandata a.r. che dovrà essere recapitata presso la sede legale di GESAP S.p.A.

Alla scadenza, la subconcessione cesserà di fatto e di diritto, senza alcun onere, né per GESAP, né per la SUBCONCESSIONARIA, di notificare preventivo avviso.

La SUBCONCESSIONARIA, quando per lo scadere del contratto o per qualsiasi altra causa, sarà tenuta al rilascio, dovrà riconsegnare i locali e le aree libere da persone e cose, attenendosi alle indicazioni fornite da GESAP.

Il ritardo nel rilascio dei locali e delle aree non comporterà rinnovo della subconcessione.

A semplice richiesta di GESAP, la SUBCONCESSIONARIA, alla scadenza del presente contratto o al cessare - per qualsiasi causa ed in ogni momento - del rapporto, è tenuta ad assicurare la continuità del servizio sino al subentro del nuovo gestore dei servizi in questione.

Nel periodo intercorrente tra la cessazione del contratto ed il subentro del nuovo subconcessionario, la SUBCONCESSIONARIA sarà tenuta al rispetto del presente contratto.

Art.7 – CORRISPETTIVI, MODALITA' DI PAGAMENTO E MOROSITA'

Quale corrispettivo per l'uso dei locali e delle aree subconcesse, la SUBCONCESSIONARIA corrisponderà a GESAP, un importo variabile annuo calcolato applicando le percentuali della seguente tabella al fatturato globale dell'attività negli specifici settori merceologici indicati nella stessa:

SETTORI MERCEOLOGICI RETAIL		Roy
a	Schede telefoniche, valori bollati	____%
b	Tabacchi, gratta e vinci, lotterie e simili	____%
c	Edicola	____%
d	Telefonia mobile, Elettronica consumo Oggetti Hi Tech	____%
e	Libri	____%
	Farmacia da banco Erboristeria	
f	Abbigliamento - Calze Intimo	____%
	Pelletteria e borse viaggio	
	Ottica	
	Cartoleria - oggettistica regalo - souvenir tipici	
	Giocattoli ed entertainment (giochi, CD, DVD)	
g	Altri settori merceologici	____%
h	Gioielleria	____%
i	Enogastronomia prodotti tipici e Pasticceria da asporto	____%
l	Retail - Duty free Duty Paid	____%
	Profumeria – Cosmetica, liquori e superalcolici, confictionery	

Il Corrispettivo Variabile Annuo sarà quindi pari a:

$$CVA = roy (a) \times fatturato (a) + roy (b) \times fatturato (b) + roy (c) \times fatturato (c) + roy (d) \times fatturato (d) + roy (e) \times fatturato (e) + roy (f) \times fatturato (f) + roy (g) \times fatturato (g) + roy (h) \times fatturato (h) + roy (i) \times fatturato (i) + roy (l) \times fatturato (l)$$

Il CVA non potrà comunque essere inferiore ad un valore minimo annuo garantito (MAG) calcolato moltiplicando il valore del MAG per mq per la superficie in mq dei locali sub-concessi.....

L'area per il posizionamento di uno stand mobile ad apertura temporanea in area Extra Schengen non verrà considerata ai fini del calcolo del MAG, mentre il fatturato ivi prodotto costituirà anch'esso base per il calcolo del CVA.

Il Minimo Annuo Garantito (MAG), calcolato secondo quanto sopra indicato, verrà inoltre proporzionato al periodo di effettiva disponibilità dei locali sub concessi. Tale periodo decorrerà dal 31esimo giorno successivo alla sottoscrizione del verbale di consegna del locale o, comunque, dal giorno di inizio dell'attività commerciale nello stesso ove questo sia antecedente al termine di cui sopra.

Per gli anni successivi al primo, il minimo garantito verrà aggiornato annualmente in base alla variazione ISTAT annuale, con riferimento convenzionale al mese di dicembre dell'anno

precedente.

Il corrispettivo verrà fatturato da GESAP anticipatamente all'inizio di ogni quadrimestre (1 gennaio, 1 maggio, 1 settembre) nella misura della quota quadrimestrale del minimo garantito riferito alle aree al momento consegnate oltre agli oneri accessori di cui al successivo "Art. 8 - Oneri Accessori" ; entro il trenta gennaio di ogni anno, GESAP emetterà eventuale fattura di conguaglio, riferita all'anno solare precedente (1 gennaio - 31 dicembre), relativa alla differenza tra il valore del Corrispettivo Variabile Annuo (Royalties) e quello del Minimo Garantito Annuo fatturato, ove questa sia maggiore di zero.

Gli importi fatturati da GESAP dovranno essere saldati entro e non oltre 30 giorni dalla data di emissione delle fatture.

Al fine del calcolo delle Royalties e di un monitoraggio costante dei risultati economici dell'attività, la SUBCONCESSIONARIA dovrà comunicare a GESAP, entro il 10 di ogni mese, per ogni negozio il fatturato realizzato nel mese precedente suddiviso nelle varie aree merceologiche secondo un dettaglio che verrà concordato con GESAP su proposta della Subconcessionaria, dettaglio che dovrà essere adeguato al fine delle normali attività statistiche e di marketing.

Art.8 - DATI E SCRITTURE CONTABILI

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a mantenere una contabilità IVA settoriale separata, relativa esclusivamente all'attività commerciale svolta presso l'Aeroporto di Palermo.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a trasmettere a GES.A.P., trimestralmente (o altro periodo da concordare), la documentazione attestante il fatturato realizzato presso l'Aeroporto di Palermo; tale trasmissione dovrà avvenire su supporto informatico compatibile con il sistema tempo per tempo in uso presso GES.A.P..

Al termine della annualità – o comunque a richiesta di GES.A.P. per periodi non inferiori ai 6 (sei) mesi – la SUBCONCESSIONARIA produrrà apposita dichiarazione autenticata, a firma del proprio legale rappresentante e dell'organo di controllo contabile, se esistente, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti previsti dalla normativa vigente tempo per tempo, la veridicità dei dati comunicati a GES.A.P. in relazione al periodo di riferimento.

La SUBCONCESSIONARIA terrà, in maniera regolare e completa, la documentazione contabile relativa a tutte le transazioni effettuate con riferimento all'attività di cui al presente accordo. Qualora gli originali della documentazione contabile non vengano tenuti presso i locali dell'Aeroporto di Palermo, è necessario che ivi sia custodita almeno in copia.

GES.A.P. ha il diritto di effettuare ogni opportuno controllo sulla suddetta documentazione: in particolare, avrà diritto di accedere, in qualsiasi momento, a detta contabilità sia direttamente che tramite soggetti terzi dalla stessa designati, a prendere visione dei registri relativi a tutte le transazioni effettuate, ai contratti ed alle relative fatture, oltre ad ogni altra documentazione ritenuta necessaria ai fini dei controlli di cui sopra.

La SUBCONCESSIONARIA dovrà tenere a disposizione di GES.A.P. detta documentazione contabile per il periodo di un anno, oltre la scadenza definitiva del presente accordo.

La SUBCONCESSIONARIA ha l'obbligo di utilizzare, per tutta la durata del presente contratto, le più idonee attrezzature per il regolare espletamento della propria attività, nonché per la registrazione dei dati in conformità alle disposizioni vigenti.

Art.9 – OBBLIGHI E DIVIETI

Ai sensi dell'art.1176 co. 2 c.c., la SUBCONCESSIONARIA dovrà osservare una diligenza qualificata, confacente all'attività commerciale di vendita-retail.

La SUBCONCESSIONARIA prende atto della essenziale funzione di Servizio al Passeggero svolto dal negozio Retail – Duty Free / Duty Paid, per cui si impegna ad adeguare l'offerta merceologica all'importanza dei locali sub-concessi tenendo conto delle esigenze dei passeggeri in partenza.

A tale fine la Subconcessionaria si impegna a sottoporre e discutere con GESAP, ogni sei mesi, il piano commerciale con indicazione delle principali tipologie di prodotto offerte. Gesap potrà richiedere di integrare tale piano ove questo dovesse risultare carente sotto l'aspetto della dotazione di articoli di utilità per i viaggiatori.

La SUBCONCESSIONARIA dovrà dotarsi di tutte le licenze, autorizzazioni e certificazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento delle attività di cui al presente contratto. Copia di tali licenze, autorizzazioni e certificazioni, dovrà essere consegnata a GESAP contestualmente alla consegna delle aree.

La SUBCONCESSIONARIA garantisce espressamente GESAP circa la costante conformità a legge degli impianti, arredi ed allestimenti utilizzati e solleva, comunque, GESAP da ogni eventuale pregiudizio connesso alla loro utilizzazione. Tale garanzia deve essere fornita anche per gli impianti ed arredi che essa dovesse prendere in carico da Gesap, costituendo questi l'attuale allestimento del punto vendita; la SUBCONCESSIONARIA a propria cura e spese, dovrà pertanto verificarne la conformità o, in carenza della stessa, adeguarne le caratteristiche alle norme di legge vigenti.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a rispettare e a far rispettare il dettato del D.lgs.81/08 in tema di obblighi dei progettisti, fabbricanti, fornitori ed installatori. La stessa si impegna, altresì, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti ed in genere a tutte le persone che per suo conto avranno facoltà di accesso al sedime aeroportuale, le norme di prevenzione degli infortuni e di igiene sul lavoro. In particolare, essa è tenuta a trasferire a tutti coloro che lavorano per suo conto le informazioni di sicurezza relative ai rischi specifici dell'aeroporto ricevute da GESAP.

Al riguardo, la SUBCONCESSIONARIA dà atto di aver ricevuto e di accettare da GESAP tutte le informazioni necessarie ai fini dell'osservanza della normativa antinfortunistica ai sensi del D.Lgs.81/08 e s.m.i relative alle aree 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 GESAP e con gli altri co-utilizzatori, per il coordinamento di tutte le attività, ai sensi del D.Lgs.81/08 e s.m.i..

La SUBCONCESSIONARIA prende 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 GESAP) gravano esclusivamente sulla stessa SUBCONCESSIONARIA, la quale terrà indenne GESAP da ogni relativa responsabilità o addebito.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a rispettare tutte le disposizioni vigenti o successivamente emanate dalla Direzione aeroportuale di ENAC o da altre Autorità e dalla stessa GESAP, nonché le norme di legge, i regolamenti e le direttive delle Autorità competenti che abbiano ad oggetto l'attività oggetto del presente contratto o rilevino ai fini del suo esercizio. Allo stesso modo s'impegna a tenere GESAP indenne da ogni responsabilità, addebito o richiesta di risarcimento, connessi in via diretta o indiretta con quell'attività.

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 rileveranno come fondamento per pretese risarcitorie o indennitarie da parte della SUBCONCESSIONARIA verso GESAP o l'Amministrazione concedente.

Nel caso di entrata in vigore, in pendenza del rapporto contrattuale, di leggi, regolamenti o prescrizioni riguardanti l'attività svolta nelle aree subconcesse, che impongano modificazioni impiantistiche e/o strutturali di tali locali, e/o la rimozione ed il riposizionamento degli impianti stessi o di parte di essi in altri siti ritenuti idonei, tutte le relative spese saranno interamente a carico della SUBCONCESSIONARIA.

E' fatto espresso divieto alla SUBCONCESSIONARIA di condurre al di fuori delle aree assegnate qualsivoglia iniziativa promozionale, pubblicitaria o di propaganda. Nelle vetrine, e comunque all'interno delle aree assegnate, è consentita l'esposizione dell'insegna commerciale, oltre che l'esposizione di elementi grafici pubblicitari e promozionali dei soli prodotti commercializzati all'interno dell'esercizio.

Ogni altra esposizione pubblicitaria o attività promozionale è esplicitamente vietata.

Art.10 – ONERI ACCESSORI

Le spese per i consumi e gli allacciamenti di energia elettrica, acqua, gas, telefono e per ogni altra utenza, fornitura o servizio, necessarie o utili alla gestione delle aree subconcesse, gravano interamente sulla SUBCONCESSIONARIA.

Qualora gli allacci diretti alle utenze non fossero possibili, GESAP provvederà ad installare idonei contatori e la SUBCONCESSIONARIA dovrà rimborsare i consumi secondo le tariffe del fornitore (Enel o altri), oltre una quota del 15% per spese generali e manutenzione reti.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna inoltre a contribuire agli oneri relativi alle utenze comuni, quali a titolo esemplificativo pulizie, manutenzione ordinaria, climatizzazione, etc., riferite alle zone di uso comune. Tale contribuzione verrà addebitata in base alla superficie delle aree sub concesse ed è pertanto quantificata nel 20% del Minimo Annuo Garantito (così come definito al precedente articolo 7).

La SUBCONCESSIONARIA curerà la pulizia delle aree subconcesse, a spese e responsabilità proprie. Nel caso in cui ci si avvalga dell'opera di terzi, la SUBCONCESSIONARIA avrà l'obbligo di comunicarlo preventivamente a GESAP che si riserverà di verificare la sussistenza di eventuali motivi ostativi. Nel caso dell'opera di terzi si applicherà l'art.1228 c.c.; se, tuttavia, dai terzi deriverà un danno ingiusto a GESAP, in deroga all'art.2049 c.c., la SUBCONCESSIONARIA ne sarà sempre responsabile salvo la prova del caso fortuito.

La SUBCONCESSIONARIA provvederà, a propria cura e spese, al trasporto dei rifiuti solidi urbani fino al centro aeroportuale di raccolta, mentre per lo smaltimento dei rifiuti speciali, si avvarrà esclusivamente di imprese autorizzate. Nel caso di danni arrecati a GESAP, in conseguenza di tali operazioni, si applicherà quanto convenuto al capoverso precedente.

Rimangono a carico della SUBCONCESSIONARIA, le imposte, tasse e contributi di qualsiasi natura relative all'attività oggetto del presente contratto, ivi comprese quelle relative ai rifiuti solidi urbani.

Art.11 – ALLESTIMENTO, MANUTENZIONE E MODIFICA DELLE AREE E DEI LOCALI

La SUBCONCESSIONARIA provvederà, a propria cura e spese, all'adattamento, finitura e completo allestimento delle aree e dei locali oggetto della subconcessione, in conformità al progetto proposto a Gesap e da questa approvato.

Miglioramenti ed addizioni, nonché opere di sostituzione, innesto o incorporazione, rinnovamento, ampliamento, riparazione, consolidamento, decorazione, ovvero ogni altro intervento, anche solo temporaneo, eseguito dalla SUBCONCESSIONARIA, direttamente o tramite incarico a terzi, che incida sugli elementi strutturali, funzionali, estetici o architettonici del sedime aeroportuale ovvero su beni mobili o immobili ivi collocati, ancorché di proprietà della SUBCONCESSIONARIA medesima, potranno effettuarsi solo a seguito dell'acquisizione del consenso da parte di GESAP.

Il consenso non dovrà essere richiesto solo nell'ipotesi di opere o interventi necessari ed indifferibili in ordine ai quali la SUBCONCESSIONARIA dovrà attivarsi con immediatezza, pure ove si tratti di riparazioni a spese di GESAP, secondo quanto *infra* specificato. Nondimeno, anche in tali circostanze la SUBCONCESSIONARIA dovrà, appena possibile, comunicare l'avvio dei lavori a GESAP. Quest'ultima potrà introdurre, a spese della SUBCONCESSIONARIA e salvo quelle a suo carico, ogni modifica ritenuta opportuna che sia compatibile con lo stato e la natura delle opere.

Resta comunque convenuto che la SUBCONCESSIONARIA sarà unica ed esclusiva responsabile per ogni danno prodotto a persone o cose dalle opere o interventi innanzi indicati, quando eseguiti dalla stessa ovvero da soggetti da essa incaricati.

Ove il danno venga arrecato a GESAP, la SUBCONCESSIONARIA, anche nel caso in cui si avvalga dell'opera di terzi, sarà sempre responsabile salvo il caso fortuito.

Allo scadere del termine di durata del contratto, o in ogni altro caso di risoluzione o recesso anticipato del contratto, di cui al successivo "Art.12 – Risoluzione e Recesso" i miglioramenti e le addizioni apportati dalla SUBCONCESSIONARIA verranno acquisiti, senza sopportazione di oneri, da GESAP che avrà comunque facoltà di pretendere il ripristino dello stato a cura e spese della prima.

La SUBCONCESSIONARIA non potrà mutare la destinazione degli spazi assegnati. Dovrà, inoltre, essere in possesso di valido certificato di prevenzione incendi in relazione alla specifica attività svolta (qualora questa rientri tra quelle soggette a verifica da parte dei VV.F.) e dovrà osservare, in ogni caso, tutte le disposizioni vigenti in materia antincendio (comprese le disposizioni riguardanti i materiali di arredo ed i rivestimenti) e di evacuazione.

La SUBCONCESSIONARIA provvederà a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assegnate. Sono a carico di GESAP, salvo che derivino da dolo o colpa della SUBCONCESSIONARIA, le riparazioni straordinarie rese necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento per intero o per una parte notevole dei tetti, solai, muri di sostegno o perimetrali. In tali evenienze, la SUBCONCESSIONARIA dovrà

agevolare l'accesso ai locali da parte di GESAP o dei soggetti da questa incaricati.

Per il decremento dell'attività o l'inattività dovuta ai lavori occorrenti ad eseguire le riparazioni anzidette, la SUBCONCESSIONARIA non avrà diritto ad alcun risarcimento o indennità.

Compete, inoltre, alla SUBCONCESSIONARIA la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti idrici, elettrici, elettronici, telematici, telefonici, antincendio, d'erogazione del gas, d'aerazione, di condizionamento, di sicurezza nonché di tutti gli altri impianti, attrezzature, arredi, dotazioni, scorte e manufatti relativi alle aree sub concesse a sua cura installati, affinché ne sia sempre assicurato un adeguato stato d'efficienza, nonché la conformità alla normativa vigente in tema di sicurezza.

Al fine di consentire la manutenzione degli impianti, attrezzature, arredi, dotazioni, scorte e manufatti, GESAP s'impegna a consentire l'accesso dei soggetti incaricati dalla SUBCONCESSIONARIA nelle aree in cui è necessario eseguire gli interventi, previa richiesta scritta e, ove necessario, previa autorizzazione delle competenti autorità aeroportuali ed esclusivamente per il tempo necessario all'effettuazione delle operazioni. La GESAP dovrà comunque essere preventivamente informata della natura dell'intervento, nonché della data di avvio e conclusione degli interventi.

ART.12 – ATTIVITÀ DI CONTROLLO

La SUBCONCESSIONARIA ha l'obbligo di consentire l'accesso nelle aree in cui si svolge l'attività prevista nel presente contratto, affinché GESAP, a mezzo di propri incaricati accompagnati da dipendenti della stessa SUBCONCESSIONARIA, possa effettuare controlli in ordine:

1. alla situazione igienico-sanitaria dell'area, nonché dei beni e delle attrezzature che vi insistono;
2. alla esatta osservanza delle norme in materia di ambiente, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (con particolare riferimento al D.Lgs.81/08) ed in materia di prevenzione degli incendi ed evacuazione;
3. allo stato di conservazione dell'area in subconcessione, alla sua regolare manutenzione ed al perfetto funzionamento degli impianti, senza che questo possa costituire motivo di esonero di responsabilità per la SUBCONCESSIONARIA.

GESAP sarà tenuta a dare alla SUBCONCESSIONARIA un preavviso di un giorno. I controlli dovranno essere condotti in modo da non arrecare pregiudizio al normale svolgimento dell'attività. Dell'attività di controllo effettuata, verrà redatto apposito resoconto verbale.

ART.13 – RISOLUZIONE E RECESSO

GESAP potrà risolvere di diritto il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., nei seguenti casi:

1. ritardato pagamento dei corrispettivi fatturati a qualunque titolo, superiore a 30 giorni dalla diffida ad adempiere;
2. violazione dell'obbligo di conduzione diretta dell'attività oggetto del contratto;
3. mutamento di destinazione o svolgimento di attività diverse o ulteriori rispetto a quella

oggetto del contratto;

4. gestione delle aree assegnate inferiore alle reali potenzialità economiche o sistematica infrazione del canone di economicità di cui all'art.2082 c.c.;
5. violazione del canone di diligenza professionale o inosservanza dei requisiti ed indici di qualità illustrati nella proposta tecnica presentata in gara;
6. perdita dell'avviamento o suo sensibile decremento;
7. mancata copertura assicurativa relativa ai rischi e ai massimali previsti dal contratto;
8. mancata ricostituzione della fideiussione bancaria di cui all'art. 16 del presente contratto;
9. esecuzione nelle aree affidate in subconcessione di opere o interventi nonostante il diniego motivato di autorizzazione da parte di GESAP;
10. allestimento delle aree e dei locali e/o fornitura di servizi difformi rispetto a quelli descritti nell'offerta commerciale;
11. violazione dei divieti in materia di attività promozionale, pubblicitaria e di propaganda;
12. violazione degli obblighi retributivi, previdenziali e di sicurezza riguardanti i lavoratori;
13. adozione da parte dei dipendenti, incaricati o rappresentanti della SUBCONCESSIONARIA di comportamenti contrari all'ordine pubblico o al buon costume o comunque pregiudizievoli per l'immagine e l'affidabilità di GESAP dinnanzi all'Amministrazione concedente (ENAC), alla Direzione di Aeroporto o agli utenti;
14. applicazione delle misure o delle condanne di cui all'art.135 del D.Lgs.163/2006;
15. violazione degli obblighi in tema di attività di controllo di cui all'art.11 del presente contratto;
16. violazione degli obblighi di conformità a legge degli impianti, arredi ed allestimenti utilizzati.

Ogni altro inadempimento legittimerà GESAP a risolvere il contratto, ai sensi dell'art.1454 c.c., previa intimazione ad adempiere nel termine di quindici giorni e con l'avvertimento che nella persistenza dell'inadempimento il contratto si intenderà risolto.

A seguito della risoluzione del contratto, la SUBCONCESSIONARIA avrà l'obbligo del rilascio e della riconsegna delle aree a GESAP, nei termini e secondo le modalità da questa indicate.

In caso di mancato o ritardato rilascio dell'area, si applicheranno le penali di cui al successivo art.13, ferma la facoltà di GESAP di interrompere l'erogazione dei servizi, delle utenze e delle forniture.

GESAP potrà recedere dal contratto, senza penali, né oneri risarcitori o indennitari di sorta, nelle seguenti ipotesi:

1. revoca o estinzione, per qualsiasi causa, delle licenze, autorizzazioni e certificazioni, necessarie per lo svolgimento dell'attività oggetto del contratto;
2. revoca da parte dell'Autorità concedente, della concessione di gestione aeroportuale, di cui GESAP è titolare;
3. ogni altra sopravvenienza, anche originatasi all'esterno del rapporto contrattuale, che alteri il normale sviluppo dell'assetto d'interessi convenuto tra le parti.

Nelle ipotesi indicate al capoverso precedente, il recesso sarà comunicato da GESAP alla SUBCONCESSIONARIA mediante lettera raccomandata che ne illustri i motivi. La restituzione dell'area concessa, con le modalità di cui al presente contratto, dovrà essere effettuata non oltre 30 giorni dallo scadere del preavviso ovvero dal ricevimento della predetta raccomandata.

In caso di mancato o ritardato rilascio dell'area, si applicano le penali di cui al successivo art.13.

Ai sensi dell'art.1373, co.2 c.c., il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione, né dà diritto ad alcun indennizzo in favore della SUBCONCESSIONARIA.

Ricorrendone la necessità ovvero l'opportunità, non sindacabile nel merito, connessa all'organizzazione dei servizi aeroportuali o alla realizzazione delle opere previste, o che dovessero in futuro esser previste nel piano di sviluppo aeroportuale, nonché per cause di forza maggiore, anche temporanea, che dovessero impedire o rendere incompatibile la prosecuzione della subconcessione degli spazi assegnati, la SUBCONCESSIONARIA sarà tenuta allo sgombero ed alla riconsegna delle aree dietro richiesta di GESAP, senza diritto a conseguire penali, né risarcimenti, né indennità.

GESAP avrà l'obbligo di comunicare alla SUBCONCESSIONARIA, a mezzo raccomandata a/r, il verificarsi delle cause che legittimano la richiesta di sgombero definitivo o temporaneo, totale o parziale, con preavviso di novanta giorni. Conseguirà a tale comunicazione l'obbligo della SUBCONCESSIONARIA di rilasciare l'area o la porzione di area indicata, per la data e con le modalità indicate da GESAP, senza che ciò determini alcun diritto in capo alla SUBCONCESSIONARIA a titolo di risarcimento o indennità di sorta.

Nessun preavviso dovrà essere dato da GESAP in caso di urgente ed imprevisto bisogno alla restituzione delle aree.

Avvenuto il rilascio, si provvederà, ove possibile in base alla situazione contingente, ad individuare differenti spazi nel sedime aeroportuale da proporre in subconcessione, anche temporaneamente, per lo svolgimento della medesima attività.

ART.14 - PENALI

In ogni caso di ritardo nel rilascio delle aree da parte della SUBCONCESSIONARIA, per scadenza, recesso o risoluzione del contratto, si applicherà *dietim* una penale pari al rateo giornaliero del Minimo Garantito Annuo, in aggiunta al corrispettivo *medio tempore* maturato e salvo l'ulteriore risarcimento del maggior danno.

In caso di ritardo nel rilascio delle aree richiesto in tutti i casi di necessità o opportunità di cui all'articolo 11 e/o all'articolo 24 del presente contratto, si applicherà una penale di € 500,00 (cinquecento/00), *dietim*, in aggiunta al corrispettivo *medio tempore* maturato e salvo l'ulteriore risarcimento del maggior danno.

ART.15 – RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

La SUBCONCESSIONARIA dovrà provvedere alla copertura, per tutta la durata della subconcessione, dei rischi derivanti da: danneggiamento, incendio, calamità naturali, sommosse, nonché alla copertura assicurativa di tutti i rischi connessi all'espletamento, nell'ambito aeroportuale, della sua attività per danni che possano derivare a terzi (danni a cose o persone) e ai propri dipendenti o incaricati.

Le polizze Rct e incendio dovranno avere un massimale unico per sinistro, non inferiore, per ciascuna, ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni di euro).

La SUBCONCESSIONARIA si impegna, comunque, a tenere sollevata e indenne GESAP da qualsiasi responsabilità per danni derivanti a terzi e a cose, dall'uso delle aree e/o delle attrezzature utilizzate e, in genere, per tutti i danni derivanti dallo svolgimento dell'attività di cui al presente contratto.

L'ente assicurativo dovrà possedere i requisiti di cui ai D.Lgs.nn.174/1995 e 175/1995, avere sede nel territorio della Repubblica Italiana o di uno stato comunitario, operare almeno a livello nazionale ed avere già concluso contratti assicurativi del tipo in questione. La scelta di detto ente ed i testi delle polizze assicurative dovranno essere preventivamente approvati da GESAP.

La copertura assicurativa dovrà indicare GESAP quale beneficiaria unica della polizza fino alla concorrenza del danno previsto dalle clausole della polizza incendio, pur restando fermo l'obbligo della SUBCONCESSIONARIA di pagare i relativi premi alle scadenze.

La polizza dovrà prevedere che non potranno aver luogo diminuzioni o storni di somme assicurate, né disdetta del contratto senza il consenso di GESAP.

La SUBCONCESSIONARIA esonera espressamente GESAP da ogni forma di responsabilità per danni che possano derivare ad essa SUBCONCESSIONARIA da fatto di terzi e per la interruzione dei servizi, fatta salva l'ipotesi di dolo e/o colpa grave dei dipendenti di GESAP.

La SUBCONCESSIONARIA rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti di GESAP e garantisce che la compagnia assicuratrice rinuncerà al diritto di rivalsa nei confronti di GESAP.

La SUBCONCESSIONARIA si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta a GESAP di ogni eventuale danno verificatosi a persone e/o beni e/o infrastrutture.

GESAP si riserva la facoltà di richiedere periodicamente alla SUBCONCESSIONARIA, che dovrà provvedere tempestivamente, l'adeguamento dei massimali e delle garanzie in relazione a comprovati motivi connessi all'attività svolta ed ai rischi conseguenti.

Le coperture assicurative di cui al presente articolo non costituiscono limitazione alla responsabilità della SUBCONCESSIONARIA.

ART.16 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del pagamento del corrispettivo e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, la SUBCONCESSIONARIA consegna a GESAP, contratto di fideiussione bancaria a prima richiesta stipulato in data _____ con la Banca _____, di durata corrispondente a quella del presente contratto e il cui testo è corrispondente a quello richiesto da GESAP, per

l'importo complessivo non inferiore a € 1.000.000,00.

La/le predetta/e fideiussione/i potrà/nno essere svincolata/e da GESAP, al termine della subconcessione, solo in caso di piena ottemperanza a tutti gli obblighi assunti dalla SUBCONCESSIONARIA, così come espressamente indicato nel testo dell'atto.

La validità ed efficacia della fideiussione dovrà essere estesa per anni 10 decorrenti dalla data di stipula del presente atto e comunque sino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni e dovrà mantenere integri tutti i diritti riservati a GESAP sino alla totale estinzione di ogni credito vantato da GESAP verso la SUBCONCESSIONARIA. La fideiussione, in tal senso, contiene la clausola di espressa rinuncia ai benefici, diritti ed eccezioni di cui agli artt.1944, 1945, 1955 e 1957 c.c..

La SUBCONCESSIONARIA si impegna, in caso di escussione parziale o totale, a provvedere alla immediata ricostituzione integrale della garanzia secondo i termini e modalità di cui al presente articolo, pena l'immediata interruzione dei rapporti in essere.

ART.17 – PERSONALE DELLA SUBCONCESSIONARIA

Il dipendenti e gli incaricati della SUBCONCESSIONARIA, durante la permanenza nei locali dell'aeroporto, dovranno mantenere un contegno irreprensibile sia nei confronti dell'utenza aeroportuale, che nei confronti del personale e degli incaricati di GESAP.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna a rispettare nei confronti dei propri dipendenti la disciplina normativa e regolamentare vigente in materia di retribuzione, assicurazioni e previdenza, sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.

La SUBCONCESSIONARIA vigilerà affinché le ditte da essa incaricate dell'esecuzione di lavori e/o servizi osservino le medesime disposizioni in relazione al proprio personale dipendente.

La SUBCONCESSIONARIA dovrà, in ogni caso, mantenere indenne GESAP da ogni responsabilità, richiesta o addebiti relativamente al personale proprio o delle ditte da essa incaricate.

La SUBCONCESSIONARIA si impegna, inoltre, ad ottemperare a tutte le disposizioni che la Direzione d'Aeroporto, le Autorità Doganali e/o di Polizia hanno emanato ed emaneranno relativamente al personale addetto.

La SUBCONCESSIONARIA è tenuta a comunicare a GESAP le generalità ed il periodo di permanenza del proprio personale, anche ai fini del tesseramento aeroportuale, e del personale dipendente dalle ditte da essa incaricate, operante in ambito aeroportuale e si impegna a comunicare ogni variazione e/o aggiornamento che dovesse intervenire nel periodo di durata del presente contratto.

ART.18 - REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto ed ogni altra spesa connessa o consequenziale graveranno integralmente sulla SUBCONCESSIONARIA.

ART.19 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Le parti convengono espressamente che tutte le controversie connesse all'interpretazione o all'applicazione del presente contratto saranno rimesse ad un collegio arbitrale composto da tre

arbitri, di cui due saranno nominati rispettivamente da ciascuna parte, ed il terzo, con funzioni di Presidente, sarà nominato dagli arbitri già prescelti.

In caso di disaccordo, la nomina sarà demandata al Presidente del Tribunale di Palermo, su iniziativa della parte più diligente.

Il collegio arbitrale dovrà giudicare secondo diritto, fissando in Palermo la sede dell'arbitrato.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo, le parti fanno rinvio alle norme previste in materia di arbitrato dal codice di procedura civile.

Al collegio arbitrale competeranno, oltre al rimborso delle spese e quelle spettanti al segretario (nella misura del 10% di quanto spettante al presidente del collegio arbitrale), compensi commisurati, per lo scaglione di valore, agli importi minimi previsti dalla tariffa forense vigente.

ART.20 – ADEGUAMENTO DELLA CONVENZIONE

Le parti si impegnano a cooperare al fine di introdurre ogni modifica convenzionale eventualmente resa necessaria dall'intervento di nuove fonti normative e/o regolamentari.

ART.21 – NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

A tutti gli effetti di legge, per il presente contratto, le parti convengono che le notifiche e le comunicazioni avverranno presso la sede legale della SUBCONCESSIONARIA.

In tal senso, la SUBCONCESSIONARIA è tenuta a comunicare tempestivamente a GESAP ogni variazione della stessa.

ART.22 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196, in materia di "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", GESAP comunica che è sua intenzione procedere al trattamento dei dati personali forniti dalla SUBCONCESSIONARIA. I suindicati dati saranno sottoposti a trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti alla gestione del contratto.

I dati suddetti non saranno comunicati a terzi, fatta eccezione per le competenti pubbliche autorità, o soggetti privati in adempimento ad obblighi di legge.

Il nominativo del Responsabile del trattamento sarà successivamente comunicato da GESAP, titolare del trattamento.

ART.23 – NORMATIVA ANTIMAFIA

Il contenuto del presente Contratto è sottoposto alla vigente normativa antimafia, a tal fine:

1. La SUBCONCESSIONARIA dichiara di conoscere ed accettare il "Patto Etico" approvato dal Consiglio di Amministrazione della società il 25 maggio 2007, allegato alla presente convenzione, sub "B".

2. La SUBCONCESSIONARIA dichiara di conoscere ed accettare il “Protocollo unico di legalità in materia di appalti” trasmesso dalla Prefettura di Palermo il 27.08.07 (prot.n.06/63435) cui Gesap S.p.A. ha aderito, mediante la sottoscrizione delle clausole in esso contenute, allegato alla presente convenzione, sub “C”.
3. 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 di personale o l’affidamento di subappalti a determinate imprese, danneggiamenti/furti di beni personali o in cantiere, etc.);pena la revoca della presente sub-concessione.
4. 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 ecc., pena la revoca della presente sub-concessione

ART.24– REGIME FISCALE

Il presente Contratto rientra nell’ambito di applicazione del regime fiscale dell’imposta sul valore aggiunto.

ART.25 – DIFESA AMBIENTALE

La sub-concessionaria è a conoscenza che GES.A.P. ha adottato un sistema di gestione ambientale certificato secondo la norma ISO 14001:2004 e si impegna, per tutta la durata della sub-concessione, a salvaguardare l’integrità dell’ambiente, rispettando le norme vigenti in materia ambientale, adottando tutte le precauzioni possibili per evitare danni di ogni genere e, comunque, a contribuire al mantenimento della citata certificazione.

In particolare, la stessa si impegna a:

- a presentare, al momento della sottoscrizione del contratto e ogni qual volta GES.A.P. lo richieda, ogni autorizzazione e/o altra documentazione prevista dalla normativa ambientale applicabile all’attività della subconcessionaria;
- ad allinearsi, qualora richiesto, ad eventuali iniziative adottate da GES.A.P. nell’ambito del sistema di gestione ambientale a norma ISO14001 a condizione che le stesse non comportino costi aggiuntivi per la sub-concessionaria;
- evitare l’inquinamento delle falde e delle acque superficiali, fornendone a GES.A.P., qualora richiesto, la documentazione comprovante;
- effettuare la raccolta differenziata nelle modalità definite dall'Ufficio Tutela Ambiente di GES.A.P
- effettuare lo scarico dei materiali di scarto derivanti dalla propria attività solo nelle discariche autorizzate, seguendo le modalità previste da regolamenti/disposizioni adottati da GES.A.P.;
- informare e coordinare tutte le attività di smaltimento rifiuti nell’ambito aeroportuale con il responsabile dell’ Ufficio Tutela Ambiente” di GES.A.P.

In caso di perduranti violazioni di quanto sopra, debitamente contestate dal competente ufficio, si applicheranno le penali di cui all’art.13.

ART. 26 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nei precedenti articoli, si applica, in quanto compatibile, la vigente disciplina generale sulle subconcessioni di beni demaniali aeroportuali.

Letto, confermato e sottoscritto

GES.A.P. S.P.A.

L'Amministratore Delegato

LA SUB CONCESSIONARIA

Il Legale Rappresentante

La Società Ausiliaria

Il Legale Rappresentante

Cinisi – Punta Raisi,

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 c.c., la SUBCONCESSIONARIA dichiara di conoscere ed approvare quanto contenuto agli artt. 3 – 5 – 7 – 8 - 9 – 10 – 12 – 13 – 14 – 15—16-17-19-23

La Società Ausiliaria

Il Legale Rappresentante

La Sub Concessionaria

Il Legale Rappresentante