**Contratto per concessione in uso di parti della struttura termale e servizi**

TRA

TERME MERANO S.P.A., con sede in 39012 Merano, p.zza Terme n. 9, C.F. e P. IVA 00120820212, in persona del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato "concedente",

E

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nutrizionista, Codice Fiscale\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Partita IVA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominata/o "concessionario",

Premesso che:

a) Il CONCEDENTE gestisce l’impianto termale e le aree connesse incluso un garage pubblico;

b) il CONCEDENTE svolge in base al suo statuto sociale servizi di interesse generale, tra cui “*la costruzione, manutenzione e gestione di stabilimenti termali e del benessere con tutti i settori ad essi collegati (piscine, sauna, medicina, salute, prevenzione, fitness, sport, dietetica, estetica, gastronomia, babysitting ecc.)*”;

c) il CONCEDENTE ha interesse ad offrire agli utenti dello stabilimento termale servizi di nutrizione seguiti da un biologo nutrizionista;

d) al fine dell’espletamento di tali servizi il CONCEDENTE è disposto mettere a disposizione durante gli orari di apertura alcuni ambienti di lavoro all’interno dello stabilimento termale;

e) il CONCESSIONARIO svolge attività professionale di nutrizionista;

f) il CONCESSIONARIO ha interesse a fornire servizi di consulenza nutrizionale all'interno della struttura del CONCEDENTE usufruendo anche di alcuni servizi accessori necessari per lo svolgimento di tali servizi;

g) il CONCEDENTE è disponibile a concedere al CONCESSIONARIO l'uso di alcuni spazi e connessi servizi alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE ED ALLEGATO

1.1 Le premesse e l’allegato n. 1 costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito denominato "CONTRATTO").

2.DEFINIZIONI

2.1 In aggiunta ai termini ed alle espressioni definiti in altre parti del Contratto ed ai fini dello stesso, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato a ciascuno di essi corrispondente:

- per "PARTI" si intendono "CONCEDENTE" e "CONCESSIONARIO";

- per "CONTRATTO" si intende la presente scrittura privata;

- per "IMMOBILE" si intende la stanza di \_\_\_\_\_\_ metri quadrati al piano +1 presso il reparto MySPA all'interno della struttura termale situata in p.zza Terme 9 a 39012 Merano (BZ), rappresentata graficamente nella planimetria che si allega al presente CONTRATTO quale allegato n. 1, per essere utilizzata come studio per la consulenza nutrizionale.

3.OGGETTO DEL CONTRATTO

3.1 A fronte di quanto convenuto all'articolo 5 del CONTRATTO, il CONCEDENTE assume i seguenti obblighi nei confronti del CONCESSIONARIO:

a. la concessione in uso dell'IMMOBILE indicato nel presente CONTRATTO per lo svolgimento dell'attività del CONCESSIONARIO. La stanza è ammobiliata come da fotodocumentazione allegata (allegato n. 2) ed ogni mutamento della stessa potrà essere effettuato solo previo preventivo consenso richiesto per iscritto dal CONCEDENTE. L’uso dell’IMMOBILE viene concesso al CONCESSIONARIO esclusivamente durante i periodi di apertura dell’area MySpa che il CONCEDENTE si riserva di modificare secondo le sue esigenze con congruo preavviso.

b. la concessione in uso dei seguenti servizi connessi alla suddetta attività, con espressa esclusione di qualsiasi ulteriore servizio e/o attività: l'utilizzazione dei servizi igienici situati nell’area MySpa; della doccia negli spogliatoi; della sala d’attesa nell’area MySpa e della fotocopiatrice collocata presso la reception della medesima area.

3.2 In relazione agli obblighi previsti al punto 3.1 il CONCESSIONARIO prende atto ed accetta che la sua attività di nutrizionista all’interno dell’IMMOBILE sia rivolta con priorità e precedenza in favore degli utenti delle Terme di Merano. Il CONCESSIONARIO garantisce un rapporto di collaborazione attiva con i vari reparti del Concedente, che hanno interesse ad usufruire dei servizi del CONCESSIONARIO, in particolare con il reparto fitness. Il CONCESSIONARIO, inoltre, si obbliga ad offrire una prima visita conoscitiva a titolo gratuito agli utenti delle Terme di Merano. Resta inteso che il CONCESSIONARIO potrà svolgere la propria attività di nutrizionista nell’IMMOBILE anche nei confronti di propri clienti in modo indipendente rispetto all’organizzazione aziendale del CONCEDENTE. In ogni caso, al fine dello svolgimento delle proprie attività professionali, il CONCESSIONARIO dovrà valutare e considerare adeguatamente la suddetta priorità data al CONCEDENTE al fine di organizzarsi per tempo ed adeguarvi le proprie esigenze.

3.3 Il CONCEDENTE concede, inoltre in uso al CONCESSIONARIO un posto auto non assegnato e salva la disponibilità all’interno del parcheggio sotterraneo delle Terme Merano durante il periodo di apertura della MySpA.

4.MODALITÀ DI PRESTAZIONE E DI FRUIZIONE DEI SERVIZI, OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

4.1 Il CONCESSIONARIO curerà le prestazioni oggetto del presente CONTRATTO in piena autonomia e sotto la propria responsabilità, scegliendo e disponendo degli spazi, dei mezzi e delle modalità con le limitazioni di cui all'art. 3.1. Resta inteso pertanto che, fermi i diritti riconosciuti al CONCESSIONARIO in conformità al contratto, ogni prerogativa decisionale afferente all'organizzazione logistica ed operativa dell'IMMOBILE rimarrà in capo al CONCEDENTE.

4.2 Il CONCESSIONARIO si obbliga in particolare:

* di mantenere in buono stato l’IMMOBILE e le aree che potrà usare per i servizi connessi alla suddetta attività e di rispettare e far rispettare le norme di sicurezza e di salute pubblica;
* utilizzare l’IMMOBILE soltanto per le finalità concordate nel presente CONTRATTO;
* osservare le regole e gli orari dello stabilimento termale di volta in volta fissate dalla CONCEDENTE.

4.3 Il CONCESSIONARIO dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e/o di danni arrecati dalle/alle persone presenti nell'IMMOBILE concesso in uso, quali clienti, tirocinanti, professionisti, collaboratori o dipendenti, personale o collaboratori o cose del CONCESSIONARIO o di terzi durante l'esecuzione della prestazione di cui al presente contratto. A tale riguardo comunica di avere sottoscritto la seguente polizza assicurativa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4 Sono interamente a carico del CONCESSIONARIO tutte le spese relative e connesse allo svolgimento della sua attività professionale nell’IMMOBILE, con eccezione delle spese legate ai seguenti servizi, che sono a carico del CONCEDENTE: pulizia e manutenzione dell’IMMOBILE, fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e raffreddamento, telefono interno e connessione internet.

4.5 Le parti espressamente pattuiscono che l’IMMOBILE può essere utilizzato nel periodo di cui al punto 3.1 lett. a solamente da parte del CONCESSIONARIO. L’IMMOBILE e gli annessi servizi non possono, dunque, essere neanche parzialmente cedute né a titolo oneroso, né a titolo gratuito a terzi.

4.6 Il CONCESSIONARIO si impegna a non lasciare nell’IMMOBILE denaro, computer portatili o altri oggetti di valore durante la sua assenza, sollevando in ogni caso espressamente il CONCEDENTE da ogni responsabilità nel caso di furto, scasso, incendio, danni derivanti da forza maggiore o infiltrazioni, rinunciando sin d’ora ad avanzare qualsiasi pretesa o richiesta di risarcimento nei confronti del CONCEDENTE.

4.7 Il CONCESSIONARIO non può: eleggere l’IMMOBILE come domicilio fiscale, sede legale o sede operativa/distaccata, ricevere posta ordinaria, lettere raccomandate o atti giudiziario e manleva il CONCEDENTE da ogni eventuale responsabilità per danni, furti o qualsivoglia evento negativo rispetto alla posta eventualmente ricevuta.

4.8 Mediante la sottoscrizione del presente accordo, resta inteso che le Parti non intendono stipulare né un contratto di locazione né un contratto di lavoro subordinato.

4.9 Il CONCEDENTE potrà eseguire interventi di manutenzione sull’IMMOBILE e/o su altre parti del compendio immobiliare, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere al CONCESSIONARIO alcun indennizzo anche se questo, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 (venti) giorni.

4.10 Il CONCESSIONARIO è direttamente responsabile verso il CONCEDENTE e verso terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell’uso dell’IMMOBILE fin dalla consegna delle chiavi. Il CONCESSIONARIO si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto con primaria compagnia assicurativa e a mantenere in vigore per tutto il periodo della vigenza del presente contratto una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati del CONCEDENTE, comunque riconducibili al CONCESSIONARIO, per danni da inquinamento o da incendio, per le cose in consegna e custodia, per l’utilizzo delle strutture presenti negli edifici con massimale pari ad EUR 250.000,00 e beneficiario il CONCEDENTE. Ove richiesto dal CONCEDENTE il CONCESSIONARIO dovrà fornire la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi per tutta la durata del contratto. La mancata attivazione della predetta polizza assicurativa entro 60 giorni dalla data di decorrenza del contratto attribuirà al CONCEDENTE la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell’art. 1456 c.c..

5. CORRISPETTIVI

5.1 Per le concessioni in uso dell’IMMOBILE e dei servizi connessi, indicati nell’art. 3, lett. a e lett. b del presente CONTRATTO, il CONCESSIONARIO corrisponderà al CONCEDENTE, entro il quinto giorno del mese, un importo mensile di 400,00 (quattrocento/00) Euro oltre IVA e rivalutazione annuale con applicazione dell’indice ASTAT. ll pagamento degli importi sopra indicati verrà effettuato mediante bonifico bancario a favore di Terme Merano SpA, sul c/c n. … presso … ………………….., IBAN …

5.2 Il mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo di cui al punto 5.1 entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell’uso dell’IMMOBILE, produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del CONCESSIONARIO ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 c.c.. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il CONCESSIONARIO dovrà corrispondere al CONCEDENTE gli interessi di mora da determinarsi con riferimento al tasso di interesse richiamato dal d.lgs. n. 231/2002 dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

5.3 Resta inteso fra le parti che ogni aspetto legato alla ripartizione, fatturazione e modalità di pagamento degli introiti ricavati dall’attività professionale che il CONCESSIONARIO svolgerà all’interno dell’IMMOBILE verranno disciplinati in un accordo separato fra le parti.

5.4 A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il contratto, il CONCESSIONARIO rilascia al CONCEDENTE un deposito cauzionale, non fruttifero di interessi legali, per l’importo di due mensilità. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine del CONTRATTO entro 48 ore dalla riconsegna dell’IMMOBILE, previa verifica del suo stato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

6.ASSENZA DI RAPPRESENTANZA

6.1 Le parti dichiarano di restare autonome l'una dall'altra nell'adempimento dei rispettivi obblighi professionali e di non avere alcun potere di rappresentarsi reciprocamente, né di impegnarsi reciprocamente nei confronti di terzi in alcun modo o forma. Per tanto, ciascuna Parte non potrà in alcun modo o forma compiere atti in nome e/o per conto dell'altra Parte.

7. DURATA DEL CONTRATTO

7.1 Il CONTRATTO avrà decorrenza dalla data del 01.05.2024;

7.2 Il CONTRATTO è da intendersi a tempo determinato di un anno, che si rinnova di anno in anno salvo disdetta da comunicarsi con comunicazione scritta inviata con raccomandata AR o telefax o via PEC con almeno tre mesi di preavviso. Entrambe le parti possono in ogni caso recedere dal CONTRATTO con comunicazione scritta inviata con raccomandata AR o telefax o via PEC con almeno tre mesi di preavviso rispetto alla scadenza.

8. RISERVATEZZA E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

8.1 Le parti si obbligano a mantenere riservati ed a non divulgare a terzi notizie, dati o fatti inerenti all'espletamento delle attività del CONCESSIONARIO e del CONCEDENTE, comunque apprese in conseguenza dello svolgimento delle attività previste nel contratto, sia durante il periodo di efficacia del medesimo, che successivamente alla scadenza dello stesso;

8.2 Le Parti si obbligano a non utilizzare notizie, dati o fatti inerenti alle relative attività professionali per scopi in tutto o in parte diversi da quelli di cui al CONTRATTO;

8.3 Le Parti si impegnano, per quanto di rispettiva competenza, ad osservare ed a far osservare la normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, anche per quanto riguarda l'adozione delle opportune misure di riservatezza e sicurezza.

9. FORO COMPETENTE

9.1 Le PARTI convengono che per le eventuali controversie che possano insorgere in relazione al CONTRATTO e che non siano state risolte bonariamente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Bolzano.

11. DISPOSIZIONI GENERALI

11.1 Qualsiasi modifica al CONTRATTO deve risultare, per essere valida ed efficace, da atto scritto e sottoscritto da entrambe le PARTI;

11.2 Il presente contratto non potrà essere ceduto neppure parzialmente o indirettamente; in nessun modo o forma il CONCESSIONARIO potrà cedere a terzi, anche temporaneamente o saltuariamente, l'uso dell’IMMOBILE e la fruizione delle prestazioni di cui al punto 3, anche se ciò avvenga mediante sublocazione, subconcessione, trasformazione, acquisizione, accorpamento od acquisizione del CONCESSIONARIO con altri soggetti anche esercenti la medesima attività professionale.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Si allegano quali parti integranti del presente contratto:

1) planimetria dell’IMMOBILE

2) fotodocumentazione