

CONVENZIONE

Per la subconcessione di spazi da destinarsi all'esercizio dell'attività di
_____ presso l'Aerostazione di Catania Fontanarossa

TRA

- Società “Aeroporto Catania - SAC s.p.a.”, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Domenico Torrisi, con sede presso l'Aeroporto Fontanarossa di Catania, indirizzo di posta elettronica certificata sac@pec.aeroporto.catania.it, numero di iscrizione al Registro Imprese di Catania, codice fiscale e P.IVA 04407770876, di seguito denominata anche “SAC”, da una parte,

e

- Società “_____”, in persona di _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, indirizzo di posta elettronica certificata _____, numero di iscrizione al Registro Imprese di Catania, codice fiscale e P.IVA _____ di seguito denominata anche la “Subconcessionaria”, dall'altra parte.

PREMESSO

- che con Decreto N. 139/T del 13/09/2007, il Ministero dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha approvato, ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 521/1997, la Convenzione stipulata tra ENAC e SAC in data 22/05/2007, affidando a SAC la concessione della gestione totale dell'Aeroporto di Catania Fontanarossa (di seguito la “Concessione”);
- che SAC 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 SAC ha effettuato una selezione per l'assegnazione in regime di subconcessione di spazi da destinarsi _____;
- 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 Catania Fontanarossa, in zona arrivi *land side* meglio individuato nella pianta planimetrica allegata al presente sub A) (di seguito il “Locale”);
- che a mezzo della presente convenzione (di seguito il “Contratto” o la “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 SAC 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 SAC, 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 SAC 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 SAC, 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.

1.5 Per le superiori finalità, nonché per la gestione di qualsivoglia emergenza, la Subconcessionaria indica, sin da ora, quale proprio referente il Sig. _____, che potrà essere contattato ai seguenti recapiti _____.

La Subconcessionaria si impegna ed obbliga espressamente a comunicare a SAC, in forma scritta ovvero a mezzo pec, ogni eventuale variazione rispetto al nominativo sopraindicato.

Articolo 2 - Oggetto della subconcessione

2.1. La presente Convenzione ha per oggetto la subconcessione di un'area di mq _____ circa in area _____ meglio individuata nella planimetria che si allega alla presente Convenzione per formarne parte integrante (All. A), da destinare, così come

riportato nell'Offerta tecnica, all'esercizio dell'attività commerciale riferita ai seguenti settori merceologici:

2.2. Il Locale verrà allestito 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 2.1 del presente articolo. SAC si riserva il diritto di eseguire in ogni momento ed in contraddittorio con la Subconcessionaria sopralluoghi nelle aree subconcesse, al fine di verificare che i prodotti venduti siano conformi alle categorie merceologiche previste nell'Offerta tecnica presentata in sede di Gara. Qualora dovessero essere riscontrate difformità, SAC ne darà comunicazione scritta alla Subconcessionaria, che dovrà provvedere alla immediata rimozione delle stesse, pena la facoltà di SAC di risolvere la subconcessione ex art. 1456 c.c. e fatta salva, in ogni caso, l'applicazione della penale di cui al successivo art. 14.

2.4. La Subconcessionaria dichiara di aver preso visione dei locali oggetto di subconcessione e della loro ubicazione nell'ambito del sedime aeroportuale, di averli trovati in buono stato di manutenzione e di ritenerli idonei all'uso convenuto; li accetta pertanto senza riserve nello stato di fatto in cui si trovano e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della subconcessione nelle stesse condizioni.

2.5. Ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs 81/08, la Subconcessionaria dichiara di avere già effettuato sopralluogo delle aree in cui insistono il Locale e gli spazi subconcessi e delle aree non assegnate ad uso esclusivo in cui è previsto che la stessa eserciti la propria attività, e di avere assunto puntuali informazioni sui rischi specifici e relative misure di prevenzione ed emergenza adottate da SAC nonché delle ulteriori prescrizioni contenute nel Regolamento di Scalo, che si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

2.6. Nei locali in subconcessione possono essere venduti soltanto i prodotti inclusi nella categoria merceologica contrattualmente prevista. In particolar modo, i punti di vendita *retail* non sono autorizzati a vendere prodotti alimentari, anche se confezionati. L'esposizione o la vendita di prodotti non attinenti alla categoria merceologica oggetto della subconcessione sarà causa di risoluzione automatica del contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c..

2.7. 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 consenso scritto di SAC e la preventiva autorizzazione delle competenti Autorità.

2.8. La subconcessione non comporta alcuna esclusiva in favore della Subconcessionaria che prende atto ed accetta che la SAC ha il diritto di affidare a terzi altre aree destinate alla stessa attività,

nella stessa aerostazione, senza che la Subconcessionaria possa vantare, per tali ragioni, diritti o pretendere indennizzi o riduzioni di corrispettivi.

2.9. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 1.2, SAC si riserva in ogni momento e per qualsivoglia motivo (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, ragioni inerenti al rispetto della normativa vigente e/o all'adempimento degli obblighi derivanti dalla Concessione, esigenze di sviluppo o di ristrutturazione dell'aeroporto, ovvero per necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, richieste formali di ENAC) la facoltà di richiedere la restituzione del Locale.

In tale ipotesi:

- (i) SAC ne darà apposita comunicazione scritta alla Subconcessionaria con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni;
- (ii) la Subconcessionaria, entro il termine di preavviso sopra indicato, sarà obbligata a riconsegnare a SAC il Locale di cui è stata richiesta la restituzione;
- (iii) SAC, avvenuta la restituzione, senza che ciò comporti novazione del rapporto, assegnerà in sostituzione alla Subconcessionaria un locale di dimensioni equivalenti a quello originariamente assegnato, senza che la Subconcessionaria medesima possa per tali ragioni avanzare pretese di alcun tipo nei confronti di SAC (anche a titolo di risarcimento, di indennizzo e/o di rimborso spese).

Resta espressamente inteso che:

- (i) qualora non fosse possibile subconcedere a favore della Subconcessionaria un nuovo locale di dimensioni pari o superiori a quello originariamente assegnato, restando fin d'ora esclusa qualsivoglia pretesa (anche a titolo di indennizzo e/o risarcimento) da parte della Subconcessionaria e fermo restando l'obbligo di riconsegna del locale originariamente subconcesso nei termini sopra indicati (entro il termine di preavviso di 30 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione), la stessa Subconcessionaria avrà diritto di pretendere una proporzionale (commisurata alla dimensione del nuovo locale subconcesso) riduzione dei corrispettivi indicati al successivo articolo 5;
- (ii) qualora non fosse possibile subconcedere a favore della Subconcessionaria un nuovo locale in sostituzione di quello originariamente subconcesso per un periodo superiore a 90 giorni consecutivi, SAC ne darà comunicazione scritta alla Subconcessionaria e quest'ultima avrà diritto ad una sospensione della fatturazione dei corrispettivi indicati al successivo articolo 5 per il periodo di mancato godimento del locale subconcesso, restando fin d'ora esclusa qualsivoglia ulteriore pretesa (anche a titolo di indennizzo e/o risarcimento) da parte della Subconcessionaria e fermo restando l'obbligo di riconsegna del Locale nei termini sopra indicati;
- (iii) infine, qualora non possa essere in assoluto subconcesso alla Subconcessionaria un nuovo locale in sostituzione del locale originariamente assegnato, SAC ne darà comunicazione scritta alla

Subconcessionaria ed il presente Contratto si intenderà consensualmente ed automaticamente risolto con efficacia dalla data della comunicazione sopra riferita; in tal caso la Subconcessionaria, fermo restando l'obbligo di riconsegna del Locale nei termini sopra indicati, non potrà avanzare nei confronti di SAC alcun tipo di pretesa, richiesta, diritto (anche a titolo risarcitorio e/o di indennizzo); resta fermo il diritto di SAC medesima di pretendere e ottenere il pagamento dei corrispettivi alla stessa dovuti dalla Subconcessionaria fino alla data di efficacia della risoluzione del Contratto sopra riferita.

Articolo 3 – Consegna e Durata

- 3.1. La Subconcessione avrà durata improrogabile di anni _____ (_____) con decorrenza dalla data odierna e si risolverà di diritto senza necessità di disdetta alcuna.
- 3.2. La consegna del Locale alla Subconcessionaria avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.
- 3.3. E' espressamente esclusa, per concorde volontà delle Parti, la rinnovazione tacita della Subconcessione.
- 3.4. Il ritardo nella consegna del Locale non comporterà rinnovo della Subconcessione.

Articolo 4 - Realizzazione ed allestimento degli spazi subconcessi

4.1 La realizzazione e l'allestimento del Locale, ivi compresi eventuali allacciamenti ad impianti di competenza di enti esterni o della SAC, le utenze, la segnaletica di servizio e quant'altro occorrente per l'esercizio dell'attività, sarà a totale cura della Subconcessionaria, su progetto approvato per iscritto da SAC, nei termini previsti al successivo art.4.2.

Così come previsto nel Disciplinare di Gara per il lotto in questione, i progetti relativi all'allestimento del Locale dovranno comprendere:

- progetto esecutivo architettonico, comprensivo del programma dei lavori;
- progetto esecutivo degli impianti elettrici;
- progetto esecutivo degli impianti di termo condizionamento;
- relazione illustrativa dei materiali;
- piani volumetrico architettonico;
- calcolo del carico d'incendio;
- rendering.

I relativi progetti dovranno comprendere la documentazione tecnica di settore, nella composizione integrale puntualmente indicata nell'elenco che si allega al Contratto sotto la lettera "C".

La Subconcessionaria, dovrà inoltre attenersi alle misure di prevenzione incendi riportate nell'elaborato che si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "C-1".

4.2 I superiori progetti dovranno essere presentati alla Direzione Infrastrutture di SAC, entro e non oltre 30 giorni dalla stipula del presente contratto, ai fini della preventiva approvazione da parte della medesima SAC - che dovrà in ogni caso avvenire entro 60 giorni dalla presentazione degli stessi - nonché del successivo inoltro della documentazione ad ENAC per approvazione finale. Si specifica, sin d'ora, che i lavori potranno iniziare unicamente ottenuta l'approvazione da parte della medesima ENAC. A tal proposito, la Subconcessionaria riconosce che al fine di ottenere le necessarie approvazioni al progetto esecutivo di allestimento per i nuovi locali da parte di ENAC, dovrà corrispondere a SAC l'importo corrispondente agli oneri a tal fine richiesti da ENAC stessa. Tali oneri saranno quantificati secondo quanto previsto dal Regolamento per le Tariffe ENAC 2002 e s.m.i, pari, al momento della sottoscrizione del presente accordo, al 2% del costo totale degli interventi previsti dalla progettazione esecutiva, così come determinati dal computo metrico alla stessa allegato.

Resta inteso che, laddove per causa imputabile alla Subconcessionaria e/o ai suoi fornitori e incaricati vi fossero ritardi nel completamento degli allestimenti del Locale e, conseguentemente, dell'avvio dell'attività commerciale, tali ritardi non potranno in alcun modo pregiudicare le attività aeroportuali. Si precisa inoltre che l'apertura al pubblico del punto vendita dovrà avvenire solamente dopo l'emissione, da parte di SAC, del certificato di agibilità che potrà essere emesso a seguito della presentazione di tutta la documentazione necessaria e le attestazioni di fine cantiere, che dovranno essere esaminate e giudicate idonee dalla medesima SAC. La Subconcessionaria dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il rilascio dell'agibilità, da parte di SAC, entro e non oltre 5 giorni lavorativi antecedenti alla data stimata per l'apertura del punto vendita.

Sarà posto in capo alla Subconcessionaria l'obbligo di allestire, durante i lavori, adeguata segnaletica a copertura delle cesate di cantiere. Le informazioni e le grafiche dovranno essere preventivamente approvate da SAC.

Come precisato nel precedente art. 2.4, il Locale viene subconcesso con i relativi impianti e dotazioni, nello stato in cui lo stesso si trova, ritenuto dalla Subconcessionaria idoneo allo svolgimento della propria attività.

In particolare, per quanto riguarda le dotazioni del Locale si specifica quanto segue:

- pavimenti e controsoffitti sono a carico della Subconcessionaria.
- illuminazione: il Locale avrà il proprio contatore di energia elettrica sulla linea di alimentazione principale fornita dall'aeroporto. La Subconcessionaria sarà tenuta, a proprie cura e spese a

provvedere all'allestimento all'interno del Locale del proprio impianto elettrico, dietro presentazione di relativo progetto, così come previsto nel precedente art. 4.1.

- impianto di riscaldamento e raffrescamento: SAC fornisce canali dell'aria di rinnovo (ed estrazione) al confine del Locale, nonché unità interne di tipo canalizzabile già predisposte e funzionanti nel controsoffitto all'interno del Locale, dotate di sistema di contabilizzazione del calore (estate-inverno); la Subconcessionaria sarà tenuta a realizzare, a propria cura e spese, il completamento dell'impianto, dalle suddette unità alla rete di canalizzazioni dell'aria interne, diffusori, etc.

- linee trasmissione dati: per quanto all'utenza telefonica all'interno dell'area aeroportuale è presente un'infrastruttura TELECOM a cui la Subconcessionaria potrà richiedere, a proprie cure e spese, il proprio allacciamento.

- serranda esterna di chiusura sarà fornita da SAC ove presente.

- impianto di rilevazione fumi sulla base delle prescrizioni fornite da SAC: eventuali adeguamenti relativi alle misure antincendio attive (quali a titolo esemplificativo, estintori, idranti, sprinkler, evacuatori di fumo e calore) e passive (quali, a titolo esemplificativo, l'utilizzo di prodotti incombustibili o poco combustibili, di materiali posti a protezione di elementi strutturali, di compartimentazioni resistenti al fuoco) connessi alla tipologia dell'attività svolta nel Locale saranno a carico della Subconcessionaria, previa autorizzazione di SAC ed enti preposti (quali, esemplificativamente, ENAC e VVF).

4.3. Le disposizioni di cui al precedente art. 4.2 si applicano anche per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione all'interno del Locale.

4.4. La Subconcessionaria si impegna a completare l'allestimento del Locale nei tempi tecnici previsti nel cronoprogramma presentato ed approvato da SAC..

4.5. La Subconcessionaria prende atto che i lavori di allestimento del cui completamento è responsabile, saranno soggetti alle restrizioni imposte da SAC, ivi incluse quelle volte a limitare le ore durante le quali tali lavori potranno essere realizzati, al fine di garantire le condizioni necessarie alla continuità delle attività dell'Aeroporto. Per tutta la durata dei lavori la Subconcessionaria dovrà in ogni caso garantire la fruibilità degli spazi comuni per il passaggio dei passeggeri e degli operatori aeroportuali. Eventuali lavorazioni che dovessero interessare tali aree dovranno essere preventivamente concordate con SAC ed eseguite solo a seguito di autorizzazione di quest'ultima.

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

4.7. La Subconcessionaria riconosce a SAC, 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.

4.8. SAC si riserva il diritto di eseguire in ogni momento ed in contraddittorio con la Subconcessionaria, sopralluoghi nelle aree subconcesse al fine di verificare che il Locale, ivi comprese eventuali aree esterne, sia conforme ai progetti presentati e approvati.

Laddove SAC dovesse riscontrare che i lavori non siano condotti in conformità al progetto approvato, ne darà comunicazione scritta alla Subconcessionaria che dovrà immediatamente, o comunque, entro il termine assegnato da SAC, provvedere affinché i lavori siano ultimati secondo il progetto medesimo, pena la facoltà di SAC di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c. Nel caso che dette difformità dovessero essere reiterate ovvero nel caso in cui dovessero esserne riscontrate ulteriori, SAC potrà procedere alla relativa rimozione, dandone comunicazione scritta alla Subconcessionaria e addebitandone i relativi costi, ferma in ogni caso l'applicazione della penale di cui al successivo art.4.9.

4.9. Per ogni giorno di ritardo rispetto al tempo programmato ed approvato per la ultimazione dei lavori, SAC applicherà alla Subconcessionaria una penale di € 150,00.

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

4.11. La Subconcessionaria si obbliga ad arredare in maniera idonea il Locale, sottoponendo i relativi progetti alla preventiva approvazione di SAC.

4.12. Migliorie, nuove opere, interventi di sostituzione e/o ristrutturazione potranno essere realizzati dalla Subconcessionaria solo previa autorizzazione scritta di SAC, anche nel caso di interventi che interessino beni (impianti, attrezzature, ecc.) di proprietà della Subconcessionaria stessa, fatta salva l'osservanza di quanto previsto al precedente art. 4.2.

4.13. Il Subconcessionario si impegna ad apportare continue migliorie allo scopo di stimolare la propensione all'acquisto da parte dell'utenza, aggiornando l'estetica e il *layout* degli spazi all'evoluzione del contesto aeroportuale. In particolare, il Subconcessionario si impegna sin d'ora, senza riserve ed eccezioni, ad uniformarsi ad eventuali disposizioni regolamentari, emanate per iscritto da SAC, inerenti nuove indicazioni progettuali degli spazi, con oneri e spese a carico del Subconcessionario.

Articolo 5 - Corrispettivi

5.1. La Subconcessionaria, in coerenza all'offerta economica formulata in sede di gara, si obbliga a corrispondere a SAC, con decorrenza dalla data di entrata in esercizio dell'attività definitiva e, comunque, entro 30 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo di allestimento del Locale da parte di ENAC, un corrispettivo variabile pari al:

- %, oltre IVA;

- 5.2. Il superiore corrispettivo non potrà comunque essere inferiore al minimo garantito pari a Euro _____ (_____/00) oltre IVA per anno solare.
- 5.3. La rilevazione del volume d'affari avverrà per trimestri solari, mentre il conguaglio verrà regolato entro il 15 febbraio dell'anno successivo.
- 5.4. Il corrispettivo annuo minimo garantito, dalla data di entrata in esercizio dell'attività definitiva, e comunque, non oltre il _____, e fino alla fine dello stesso anno solare, verrà calcolato in misura proporzionale al corrispondente periodo.
- 5.5. Il primo gennaio di ogni anno solare successivo a quello di stipula della convenzione, l'importo minimo garantito sarà indicizzato in funzione della variazione percentuale più elevata tra l'indice ISTAT per famiglie e operai e il 50% dell'aumento percentuale del numero passeggeri, rilevato da Assaeroporti nell'Aeroporto di Catania.

Articolo 6 - Modalità di addebito e di pagamento

- 6.1. L'importo corrispondente al minimo garantito, sarà corrisposto dalla Subconcessionaria con cadenza mensile a 30 gg. data fattura.
- 6.2. Il corrispettivo variabile, per la parte eccedente il corrispettivo minimo garantito, sarà corrisposto dalla Subconcessionaria entro 30 giorni dalla data di invio della fattura che sarà emessa da SAC a seguito della verifica trimestrale di cui al precedente art.5.3.
- 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.
- 6.4. Qualora, trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza della fattura, la Subconcessionaria non abbia ancora effettuato il pagamento, SAC potrà rivalersi sulla garanzia di cui al successivo art. 17 per il pagamento della rata scaduta e dei relativi interessi, ferma restando la facoltà di SAC di risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento del maggior danno.
- 6.5. Il corrispettivo di cui sopra è dovuto dalla Subconcessionaria a fronte della disponibilità del locale oggetto di subconcessione, a prescindere dal suo effettivo utilizzo. Tale corrispettivo, pertanto, dovrà essere interamente corrisposto e la Subconcessionaria non potrà poi pretendere la restituzione in tutto o in parte, neanche qualora non si avvallesse, per qualsiasi ragione, per uno o più giorni all'anno, dei locali stessi. In particolare, qualora, su disposizione delle Autorità competenti, si dovesse procedere alla temporanea chiusura totale o parziale dell'aeroporto o di parti di esso, la Subconcessionaria non potrà avanzare pretese di rimborso, sospensione dei pagamenti, indennizzo o risarcimento alcuno.

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

6.7. La Subconcessionaria prende atto ed accetta, sin d'ora, che durante la vigenza della Subconcessione SAC ha la facoltà di collegare il registratore di cassa della Subconcessionaria al proprio sistema contabile, al fine di assicurare la profilazione dei passeggeri e la puntuale quantificazione delle *royalties* dovute a SAC.

6.8. La Subconcessionaria non potrà, in nessun caso, opporre eccezioni al fine di negare ovvero ritardare il pagamento dei corrispettivi dovuti, alle scadenze contrattuali sopra indicate, trovando applicazione, in favore di SAC, la clausola limitativa della proponibilità di eccezioni di cui all'art. 1462 c.c..

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, attivandosi tempestivamente e disponendo tutto quanto a tal fine necessario. Copia di dette licenze ed autorizzazioni dovrà essere inviata alla SAC entro 30 gg. dalla stipula della presente convenzione, pena la facoltà di SAC di risolvere la presente subconcessione ex art. 1456 c.c..

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 SAC.

7.3. La Subconcessionaria è tenuta a gestire direttamente l'attività di cui al precedente art. 7.1; la ulteriore subconcessione a terzi è vietata, pena la facoltà di SAC 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 e 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 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 SAC. Al riguardo, la Subconcessionaria dà atto di aver ricevuto da SAC tutte le informazioni utili ai fini dell'osservanza della normativa antinfortunistica, ai sensi del D.Lgs.81/08e 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 SAC 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 SAC, 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 SAC, 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 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 SAC 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 SAC) gravano esclusivamente sulla stessa Subconcessionaria che, pertanto, terrà indenne SAC da ogni relativa responsabilità o addebito. La Subconcessionaria si impegna anche ad effettuare almeno ogni sei mesi il controllo degli impianti e delle apparecchiature presenti all'interno dell'area subconcessa.

La Subconcessionaria si impegna infine ad integrare la propria documentazione, redatta ai sensi del D. Lgs. 81/08 ed s.m.i., con le specifiche prescrizioni in tema di prevenzione/protezione e gestione delle emergenze individuate in occasione del sopralluogo eseguito congiuntamente a SAC, prima della consegna del Locale, di cui al precedente art.2.5, obbligandosi a renderne edotti i propri dipendenti, nonché a trasmettere detta documentazione alle eventuali ditte sulle quali esercita direzione e sorveglianza.

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 SAC, alle norme di legge, all'allegato Regolamento di Scalo nonchè 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 SAC 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 SAC sia dell'Amministrazione concedente.

7.8. La Subconcessionaria si impegna ad osservare orari minimi di apertura dalle ore 06.00 alle ore 21.00, da mantenere 7 giorni su 7 per 365 giorni l'anno. Qualunque variazione al sopracitato orario dovrà essere preventivamente comunicata ed autorizzata da SAC. L'orario di vendita dovrà essere esposto al pubblico su apposita tabella di tipo approvato da SAC.

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 SAC. Pertanto si impegna a mantenere ad un livello adeguato all'importanza dell'aeroporto sia il servizio al pubblico che l'immagine e il decoro dell'ambiente, con particolare attenzione per l'igiene e per l'illuminazione delle aree subconcesse. Qualora venisse riscontrato uno scadimento del servizio o di immagine (a titolo meramente esemplificativo, avuto riguardo alle divise del proprio personale, agli arredi, alla pulizia ed ai rivestimenti), con particolare riferimento ai rivestimenti e agli arredi), SAC potrà disporre, in contraddittorio con la Subconcessionaria, che la stessa provveda agli interventi ritenuti più idonei. Qualora la Subconcessionaria non provveda a quanto prescritto, entro 15 giorni dall'accertamento e contestazione delle irregolarità, SAC 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 art. 14;
- b) provvedere direttamente agli interventi necessari addebitando i relativi oneri alla Subconcessionaria.

Quest'ultima, inoltre, si impegna 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 GEN-06 e relativi allegati. Il parametro è pubblicato annualmente sulla Carta dei Servizi della SAC, e viene rilevato da professionisti esterni alla SAC, in ottemperanza a quanto

disposto da ENAC con la propria circolare GEN-06 e relativi allegati. La percentuale dei clienti “soddisfatti” dei servizi ricevuti (secondo un giudizio espresso sulla scala di gradimento : “Soddisfatti”, “Molto Soddisfatti”, “Sufficientemente Soddisfatti”, “Insoddisfatti”, “Molto Insoddisfatti”), non dovrà essere inferiore a quanto verrà riportato, per ciascun anno di esercizio, sulla Carta dei Servizi pubblicata da SAC. Qualora, all’esito del monitoraggio sulla qualità del servizio venisse riscontrato uno scadimento dello stesso, SAC potrà disporre che la Subconcessionaria provveda agli interventi ritenuti più idonei. Qualora la Subconcessionaria non provveda a quanto prescritto, entro 15 giorni dall’accertamento e contestazione, SAC potrà a proprio insindacabile giudizio prescrivere interventi e comportamenti che saranno vincolanti per la Subconcessionaria, pena l’applicazione della disciplina di cui al successivo art. 14.

7.10. Qualora successivamente alla sottoscrizione della Convenzione dovessero intervenire norme legislative o regolamentari o prescrizioni connesse all’attività svolta dalla Subconcessionaria all’interno dei locali in subconcessione, che comportino modificazioni impiantistiche e/o strutturali degli stessi, le relative spese di adeguamento saranno interamente a carico della Subconcessionaria.

7.11. Al fine di consentire a SAC i più opportuni controlli e verifiche dell’andamento delle vendite per la determinazione dei corrispettivi, e secondo le previsioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6, la Subconcessionaria si impegna a trasmettere a SAC entro il giorno 20 di ogni mese in copia il registro dei corrispettivi riferito all’attività esercitata presso il Locale, il numero degli scontrini emessi ed il ticket medio. La Subconcessionaria dovrà inoltre trasmettere copia delle dichiarazioni IVA periodiche ed annuali.

7.12. La SAC avrà facoltà di controllare, in qualsiasi momento tramite il proprio personale o tramite personale specializzato e debitamente autorizzato da SAC 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.

7.13. 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.

7.14. La Subconcessionaria non potrà cedere a terzi, anche a titolo parziale o gratuito quanto oggetto della presente subconcessione, senza il preventivo assenso scritto di SAC, pena la facoltà di SAC di risolverla di diritto ex art. 1456 c.c.

7.15. 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 SAC 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 SAC di risolvere di diritto la presente subconcessione ex art. 1456 c.c. Nel caso in cui SAC non conceda motivatamente il proprio assenso, la stessa potrà revocare la subconcessione, con l'applicazione di quanto previsto all'art. 15.

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

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

7.18. Qualora, in costanza di rapporto, la SAC dovesse corrispondere eventuali imposte o tasse relative ai beni oggetto di subconcessione ovvero legate all'attività espletata dalla Subconcessionaria, le stesse saranno rimborsate da quest'ultima alla SAC medesima.

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

7.20. 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 SAC. L'eventuale installazione di altre insegne e richiami pubblicitari, o lo svolgimento di qualsiasi attività pubblicitaria o promozionale anche di terzi, sarà oggetto di separato accordo con SAC. Eventuali altre insegne e richiami pubblicitari potranno essere installati direttamente da SAC, o dalla Subconcessionaria stessa dietro autorizzazione scritta di SAC, e saranno soggette al corrispettivo fissato da SAC, pena la facoltà per quest'ultima di risolvere la Convenzione ex art. 1456 c.c.

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

7.22. La Subconcessionaria prende atto e riconosce che, in base alla normativa vigente, ogni intervento che comporti la modifica nella consistenza (es. ampliamento, sopraelevazione, demolizione parziale, ecc.) e/o nella destinazione d'uso (es. nuovo spazio commerciale, nuovi parcheggi, cambio da ufficio a deposito, etc.), delle aree subconcesse rispetto all'attività di accatastamento dei Terminal A, B e C posta in essere da SAC e approvata in data 20 febbraio 2020,

dovrà essere denunciato al Catasto, a cura di SAC e a spese della medesima subconcessionaria, entro e non oltre i 30 gg. dall'avvenuta variazione, al fine della relativa approvazione.

7.23. Il personale SAC e delle Società del Gruppo SAC usufruirà di uno sconto che non potrà essere inferiore al 20% del prezzo di listino al pubblico. Tale prescrizione non troverà applicazione su prodotti esenti IVA e non sarà cumulabile con altre promozioni e/o sconti già in corso sui prodotti venduti presso il Locale.

Articolo 8 - Utenze e servizi

8.1. I corrispettivi di cui al precedente art. 5 non sono comprensivi delle spese per utenze e servizi accessori relativi ai Locali, (quali, a titolo esemplificativo ma non esclusivo, energia elettrica, climatizzazione, pulizie, raccolta e smaltimento rifiuti, erogazione acqua, oneri di depurazione, relativi agli spazi subconcessi ecc.) che restano ad esclusivo carico della Subconcessionaria, così come le opere infrastrutturali funzionali a detti servizi che si dovessero rendere necessarie. Gli allacci alle reti SAC per la fruizione di qualsiasi utenza o servizio dovranno essere previamente autorizzati da SAC, con spese a carico della Subconcessionaria. Il servizio centralizzato di condizionamento e riscaldamento verrà assicurato da SAC nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente e secondo gli standard aeroportuali.

Gli oneri relativi ai servizi comuni gravanti sulla subconcessionaria verranno calcolati, in quota millesimale, sulla base della tabella di riparto che si allega alla presente sotto la lettera "D".

Detta tabella è soggetta a periodica revisione, sulla base degli spazi effettivamente subconcessi e potrà essere esibita a semplice richiesta scritta della Subconcessionaria.

8.2. La Subconcessionaria è tenuta a corrispondere gli oneri relativi ai consumi di energia elettrica in base all'effettivo consumo. Al momento della consegna del Locale, le parti saranno tenute ad eseguire, in contraddittorio, la lettura iniziale dei contatori elettrici volti alla rilevazione degli consumi degli spazi subconcessi. La rilevazione dei consumi finali, avverrà alla data del 31 dicembre di ciascun esercizio oggetto del presente contratto.

SAC s'impegna a comunicare, a mezzo pec, alla Subconcessionaria la data fissata per la lettura dei contatori, per consentire la verifica in contraddittorio della lettura medesima. In ogni caso, la Subconcessionaria sarà tenuta a sollevare eventuali osservazioni, entro e non oltre 5 giorni dalla ricezione della relativa fattura.

8.3 Per gli oneri di cui ai precedenti art. 8.1. ed 8.2., la Subconcessionaria sarà tenuta a corrispondere provvisoriamente a SAC un importo pari al 90% del corrispettivo fatturato per lo spazio oggetto della subconcessione l'anno precedente (parametrato all'anno), da fatturarsi trimestralmente. Resta inteso che entro il mese di Gennaio verranno determinati gli eventuali conguagli. Tali corrispettivi

verranno aggiornati annualmente, ogni primo gennaio, in base alle variazioni ISTAT al 100% registrate con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente a quello di competenza.

8.4. Fanno direttamente carico alla Subconcessionaria tutti gli obblighi formali e sostanziali e, in particolare, il pagamento degli eventuali tributi connessi all'esercizio della subconcessione, ivi compresa, tra l'altro, la Tariffa di Igiene Ambientale in relazione alla superficie occupata. In ogni caso la Subconcessionaria sarà unica responsabile dell'ottemperanza di quanto previsto dalle norme in materia, sollevando SAC da ogni responsabilità o conseguenza ed obbligandosi a manlevarla al riguardo.

8.5. Servizi facoltativi potranno essere prestati da SAC, su richiesta della Subconcessionaria, alle condizioni ed ai corrispettivi convenuti di volta in volta tra le Parti.

Articolo 9 – Conservazione, manutenzione e pulizia

9.1 La Subconcessionaria è costituita custode ed è responsabile della buona conservazione del Locale avuto in subconcessione ed è tenuta ad effettuare a propria cura e spese gli interventi di manutenzione ordinaria.

9.2. La Subconcessionaria dovrà altresì tempestivamente comunicare a SAC, a mezzo lettera raccomandata a.r. o pec, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria all'interno del Locale, obbligandosi sin d'ora, previo il consenso scritto di cui al successivo art.9.4, ad effettuarli a proprie cura e spese, rimanendo responsabile, in caso contrario, dei relativi danni.

9.3. Fermo quanto convenuto al precedente art. 8.1, resta a carico della SAC ogni onere manutentivo relativo agli spazi comuni.

9.4. La Subconcessionaria non potrà eseguire migliorie, nuove opere, interventi di sostituzione e/o ristrutturazione e/o lavori di qualsiasi natura eccedenti la manutenzione ordinaria, senza il preventivo consenso scritto di SAC e previa osservanza di quanto previsto nel precedente art. 4.2. Ove autorizzata, ogni onere e spesa resterà a suo esclusivo carico. Fermo restando quanto sopra, resta espressamente inteso che ogni miglioria o addizione autorizzata diverrà di proprietà di SAC al cessare del presente Contratto, senza che da ciò possa derivare alla Subconcessionaria diritto a pretese, compensi e/o indennizzo alcuno.

9.5. La Subconcessionaria dovrà, inoltre, a proprie cura e spese, nel rispetto della normativa vigente e sotto la sua responsabilità, mantenere il Locale in condizione di perfetta pulizia e provvedere alla rimozione e trasporto dei rifiuti solidi urbani e/o assimilabili e di eventuali rifiuti speciali e/o tossici e/o nocivi.

9.6. Qualora la Subconcessionaria non ottemperi agli obblighi di manutenzione e di pulizia, trascorsi 15 giorni dal sollecito scritto, provvederà SAC con addebito dei relativi costi ed eventuali danni alla stessa Subconcessionaria.

9.7. Sono tassativamente vietati negli spazi di uso comune, l'abbandono di materiali ed attrezzature in disuso (pallets, scatoloni, contenitori di legno, ecc.).

Articolo 10 - Personale

10.1. 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 SAC 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 Catania Fontanarossa.

10.2. L'attività, dovrà essere effettuata direttamente dalla Subconcessionaria che si obbliga a comunicare a SAC 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.

10.3. 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 SAC 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.

10.4. La Subconcessionaria è tenuta a fornire al personale di cui si avvarrà per lo svolgimento della propria attività, e che lavoreranno a diretto contatto con i viaggiatori, una formazione incentrata sulla disabilità e sul principio di non discriminazione e parità di trattamento, come previsto dalla Circolare ENAC GEN-02A.

10.5. La Subconcessionaria è responsabile, in via esclusiva, della correttezza e veridicità delle informazioni e dei dati indicati nell'istanza di richiesta del pass aeroportuale, per l'accesso in area sterile, consapevole delle responsabilità previste, in particolar modo dall'art.76 del DPR 445/2000. Inoltre è tenuta a dimostrare l'esistenza di un motivo legittimo per la richiesta di accesso in area

sterile. A tal fine la Subconcessionaria è obbligata a fornire al proprio personale che presta servizio in area sterile, una formazione e sensibilizzazione di Security per le categorie di pertinenza, conformemente al Manuale della Formazione di Security ENAC, secondo quanto previsto dal REG. EU185/2010, dal PNS ed.2 del 2015 e dalla circolare ENAC SEC05. Ogni costo afferente i citati corsi, l'emissione dei pass per il personale, nonché il lasciapassare veicoli aeroportuali, verrà sostenuto direttamente dalla Subconcessionaria.

Articolo 11 – Restituzione degli spazi

11.1. Allo scadere della subconcessione o alla sua cessazione per qualsiasi causa, ivi comprese quelle richiamate al successivo art.14, il Locale dovrà essere riconsegnato a SAC entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta di SAC, libero da persone e cose ed in buono stato di conservazione. In tale occasione, i danni che venissero eventualmente riscontrati saranno a carico della Subconcessionaria, che sarà tenuta a ripararli, senza dilazione, e comunque entro 15 giorni, a proprie cura e spese, ovvero a corrispondere a SAC quanto dalla stessa sostenuto per l'eliminazione degli stessi.

11.2. Alla scadenza prevista dal Contratto, ovvero negli ulteriori casi di risoluzione dello stesso, ivi comprese le ipotesi di inadempimento della Subconcessionaria rispetto agli obblighi assunti con la Convenzione, verrà immediatamente revocata l'autorizzazione all'accesso all'aeroporto con conseguente ritiro dei tesserini di accesso e correlativo obbligo di restituzione da parte della Subconcessionaria.

11.3. Il mantenimento con titolo scaduto dei beni oggetto di subconcessione costituisce abusiva occupazione di aree ed edifici demaniali con le conseguenze previste dall'art. 1161 cod. nav.

11.4. In mancanza di restituzione dei beni subconcessi, in aggiunta alle conseguenze previste dalla legge ed alla facoltà per SAC di procedere allo sgombero coattivo, la Subconcessionaria pagherà, oltre ai corrispettivi maturati ai sensi del precedente art.5, una penale - fin d'ora accettata espressamente e ritenuta giusta ed equa dalla Subconcessionaria - per ogni giorno di ritardo nella riconsegna del locale, pari all'importo Minimo Garantito, ovvero del corrispettivo previsto per il primo anno nell'ipotesi di assenza di corrispettivo variabile, diviso 365 giorni e moltiplicato per 3, nonché l'immediata interruzione da parte di SAC della fornitura dei servizi di cui all'art. 8. SAC potrà in ogni caso avvalersi della garanzia di cui all'art. 17.

Articolo 12 – Difesa ambientale

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

12.2 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 SAC qualunque evento a rischio di inquinamento o di materiali contaminati.

Articolo 13 - Assicurazioni.

13.1. La Subconcessionaria assume ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, nonché da incendi, allagamenti, scarsità o mancanza di energia elettrica, mancata fornitura di qualsiasi servizio o qualsiasi altra causa, esonerando, pertanto, espressamente SAC da ogni responsabilità al riguardo. La Subconcessionaria sarà, inoltre, responsabile direttamente nei confronti di SAC, delle sue controllate e/o di ogni terzo per qualsivoglia danno arrecato dalla stessa Subconcessionaria e/o da propri dipendenti a SAC, alle sue controllate e/o ai suddetti terzi.

13.2. SAC sarà, altresì, esonerata e sollevata da ogni responsabilità in tutti i casi di furto e/o scomparsa di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà della Subconcessionaria o comunque ubicati nel Locale, come pure in tutti i casi di saccheggio, perdita, avaria o scasso constatato negli spazi suddetti, anche se tali fatti riguardino dipendenti di SAC, che resteranno responsabili personalmente, salva l'eventuale responsabilità di SAC ex art. 2049 c.c.

13.3. La Subconcessionaria dovrà provvedere a stipulare, per tutta la durata della Convenzione, con compagnia di primaria importanza, 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. Tale polizza dovrà coprire tutti i rischi connessi all'espletamento dell'attività oggetto della presente subconcessione; la garanzia sarà estesa agli eventuali danni che possano essere arrecati alle Amministrazioni ed Enti presenti in aeroporto e/o a terzi.

13.4. 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 SAC; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 gg., previo avviso a SAC delle motivazioni del provvedimento; 2) la compagnia di assicurazione dovrà riconoscere a SAC e alle sue controllate la qualifica di “Assicurata Aggiunta” e, comunque, di “Beneficiaria” diretta degli indennizzi riferibili a rischi connessi ai beni delle medesime (o detenuti in Concessione); 3) dovranno essere considerati “Terzi” la SAC, le sue controllate ed i loro dipendenti, la Pubblica Amministrazione ed i suoi dipendenti; 4) l’assicuratore rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti di SAC e delle sue controllate (art. 1916 c.c.).

13.5. SAC si riserva di richiedere l’adeguamento dei massimali assicurati in relazione all’attività svolta ed ai rischi ad essa connessi.

13.6. 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 a SAC di ogni eventuale danno verificatosi a persone e/o infrastrutture e/o animali e/o cose.

Si precisa, inoltre, che le eventuali franchigie e scoperti previsti dalle summenzionate polizze non potranno essere in alcun modo opposte a SAC.

13.7. La Subconcessionaria si obbliga a consegnare a SAC, contestualmente alla stipula del presente Contratto, copia delle suddette polizze assicurative, nonché a fornire immediatamente ad ogni scadenza annuale o altrimenti periodica copia delle quietanze attestanti il pagamento dei premi assicurativi.

13.8. Nell’ipotesi che tali polizze assicurative e/o quietanze di pagamento non dovessero essere trasmesse dalla Subconcessionaria entro i termini sopra indicati, SAC avrà facoltà di risolvere di diritto il Contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 c.c., salvo il diritto al risarcimento del danno.

Articolo 14 -Penali e clausole risolutive espresse

14.1. Le Parti convengono che SAC avrà la facoltà di applicare penali per gli importi di cui ai successivi 14.2. e 14.3., 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 SAC 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 7.20;
- e) in caso di violazione di quanto indicato all'articolo 13 "Assicurazioni";
- f) in caso di violazione di quanto indicato all'art. 2.3;

14.2. Per ogni infrazione/violazione di cui al precedente comma 1, punti b) c), contestata formalmente da SAC, l'ammontare della penale sarà pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) per singola violazione o infrazione contestata.

14.3. Per ogni infrazione/violazione di cui al precedente comma 1, punti a), d) e) ed f) contestata formalmente da SAC, l'ammontare della penale sarà pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per singola violazione o infrazione contestata.

14.4. Il pagamento delle penali di cui sopra dovrà essere effettuato dalla Subconcessionaria entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura; in caso contrario, SAC potrà escutere la fidejussione di cui all'art. 17.

14.5. La presente subconcessione potrà essere risolta con semplice dichiarazione scritta da parte di SAC 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 agli articoli 2.3, 4.8, 6.4, 7.1, 7.3, 7.14, 7.15, 7.16, 7.20, 13.8, 25;
- 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 17;
- d) in caso di reiterati inadempimenti e violazioni degli obblighi assunti dalla Subconcessionaria con la sottoscrizione del 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 10 (dieci) giorni dalla dichiarazione di SAC di volersi avvalere della risoluzione espressa. Decorso tale termine senza ottemperanza la Subconcessionaria dovrà corrispondere una penale pari all'importo del Minimo Garantito, ovvero del corrispettivo previsto per il primo anno nell'ipotesi di assenza di corrispettivo variabile, diviso 365 giorni moltiplicato 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.

14.6. La Subconcessionaria prende inoltre espressamente atto che in caso di risoluzione della presente subconcessione per i motivi di cui al precedente comma 14.5, la SAC 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, fermo quanto previsto al precedente art. 11.2 in ordine all'immediato ritiro dei tesserini aeroportuali.

Articolo 15 - Decadenza e revoca

15.1. La subconcessione si intenderà automaticamente decaduta a seguito di eventuale decadenza della Concessione.

15.2. SAC 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.

15.3. La subconcessione si intenderà automaticamente risolta a seguito di eventuale revoca da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti della Concessione.

15.4. 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.

15.5. La SAC 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 16 - Danni e responsabilità

16.1. La Subconcessionaria è costituita custode dei beni avuti in subconcessione ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi. Le relative spese di conservazione e di manutenzione, anche degli impianti, restano a suo esclusivo carico.

16.2. Alla scadenza della subconcessione - e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo, la Subconcessionaria cessi dal godimento del Locale - lo stesso dovrà essere riconsegnato a SAC libero da persone e cose ed in buono stato di conservazione, entro e non oltre giorni 10 (dieci) dalla richiesta scritta di SAC; in mancanza, si applicheranno le penali pattuite al precedente art.11.4.

16.3. 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, ci si riporta a quanto già pattuito al precedente art.11.1.

16.4. I miglioramenti e le addizioni apportati dalla Subconcessionaria ai beni subconcessi, qualora non direttamente amovibili, saranno acquisiti dalla SAC e, per essa, dal Demanio Statale, senza che la Subconcessionaria abbia diritto a pretendere qualsiasi indennizzo.

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

Articolo 17 – Garanzia

17.1. Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi, nessuno escluso, assunti con la Convenzione o da essa dipendenti, ivi compreso il pagamento di utenze e servizi previsti al precedente art. 8, nonché il pagamento delle penali e il risarcimento di eventuali danni non coperti dalla polizza assicurativa di cui all'art. 13, a pena di risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c., la Subconcessionaria consegna una fidejussione bancaria conforme al testo standard SAC, con escussione a prima richiesta, con rinuncia a qualunque eccezione (ivi incluse a titolo esemplificativo quelle che spettano al debitore principale) stipulata con Istituto di Credito, di importo pari ad euro _____, corrispondente ad un'annualità del corrispettivo incrementato di una quota forfettaria del 10%, IVA inclusa, per utenze e servizi, vincolata ed incondizionata a favore di SAC e valida fino a sei mesi oltre la scadenza o risoluzione per qualsiasi ragione della presente subconcessione. In caso di eventuale rinnovo 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 Contratto.

17.2. Tale fidejussione potrà essere svincolata dietro autorizzazione scritta da SAC all'istituto garante quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra SAC 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.

17.3. SAC 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 Convenzione, alla ricostituzione della garanzia.

17.4. 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 18 – 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 Catania Fontanarossa.

Articolo 19 – Adempimenti fiscali e spese

19.1. 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.

19.2. Il presente atto, ai sensi del D.P.R. n. 131/86, deve essere registrato a cura della Subconcessionaria.

19.3. Le spese del presente atto, ivi incluse quelle di registrazione, sono interamente a carico della Subconcessionaria.

Articolo 20 - Trattamento dei dati personali

20.1. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 ("GDPR") e della vigente normativa nazionale in materia di protezione dei dati personali, SAC comunica che è sua intenzione procedere al trattamento dei dati personali forniti dal Subconcessionario, i quali saranno sottoposti a trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti alla gestione del Contratto.

20.2. 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. 15 del Regolamento UE 2016/679

Articolo 21 – Normativa antimafia

21.1. Il contenuto della Convenzione è sottoposto alla vigente normativa antimafia (D.lgs. n. 159/2011).

21.2. A tal fine, la Subconcessionaria:

- a) dichiara di conoscere ed accettare il "Codice Etico" approvato dal Consiglio di Amministrazione della SAC;
- b) dichiara di conoscere la vigente normativa antimafia e gli effetti ad essa connessi in caso di perdita dei requisiti che possono determinare la decadenza dal contratto; ;
- c) 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 subconcessione;

d) 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 subconcessione.

Articolo 22 – Condizione risolutiva

22.1. La presente subconcessione sarà risolta con semplice dichiarazione scritta da parte di SAC qualora abbiano esito negativo le informazioni antimafia richieste alla competente Prefettura e previste dalla vigente normativa in materia, senza che da ciò possa derivare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti di SAC o della competente Prefettura.

22.2. La Subconcessionaria esonera espressamente SAC da qualsiasi responsabilità per il mancato verificarsi delle condizioni che determinano la risoluzione della presente Convenzione per le ragioni di cui all'articolo 22.1.

Articolo 23 - Foro competente

La presente convenzione è disciplinata dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Catania.

Articolo 24 – Domicilio

Agli effetti della presente subconcessione, la Subconcessionaria elegge domicilio presso la sede sociale, mentre SAC dichiara di eleggere domicilio in Catania, Aeroporto Fontanarossa, ai quali indirizzi dovranno essere notificati tutti gli atti attinenti alla Convenzione. Le parti si impegnano a comunicare tempestivamente per iscritto – anche a mezzo p.e.c. – eventuali variazioni.

Articolo 25 - Miscellanea

25.1 Divieto di cessione del contratto

Le Parti si danno reciprocamente atto che la Subconcessionaria non potrà cedere a terzi anche a titolo parziale o gratuito il presente Contratto (e i diritti da esso derivanti), pena la risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c.

25.2 Cause di forza maggiore

Per causa di forza maggiore si intende ogni fatto, che la Parte interessata dalla suddetta forza maggiore provi, ai sensi dell'articolo 1218 c.c., essere imprevedibile oppure inevitabile e comunque fuori dal

proprio controllo e il cui verificarsi non sia dovuto a comportamenti od omissioni imputabili alla suddetta Parte e che, per natura ed entità, risulti tale da impedire l'adempimento degli obblighi contrattuali.

25.3 Variazioni al testo del Contratto o agli Allegati

Nessuna delle parti può, senza preventiva autorizzazione scritta dell'altra Parte, apportare al Contratto (ivi inclusi gli allegati), o ai termini in esso contenuti, modifiche, aggiunte o soppressioni di qualsiasi natura ed entità.

25.4 Validità delle clausole contrattuali e Tolleranza

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole del Contratto non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dallo stesso. L'invalidità e/o inefficacia, anche parziale, di una clausola del Contratto, non avrà come effetto la invalidità e/o inefficacia dello stesso, o della parte di clausola valida ed efficace ivi contenuta, a meno che non risulti, da una interpretazione in buona fede della volontà delle parti, che le stesse non avrebbero concluso il Contratto medesimo o la singola clausola, se avessero conosciuto la causa di invalidità o inefficacia.

25.5 Riservatezza

Le Parti, consapevoli della responsabilità professionale inerente le attività del Contratto, si obbligano a non divulgare al pubblico né a pubblicare o fare pubblicare alcun annuncio stampa sull'esistenza o sul contenuto del Contratto senza il consenso scritto dell'altra Parte.

Articolo 26 – Allegati

Formano parte integrante del Contratto i seguenti allegati:

All. A) Planimetria;

All.B) Aeroporto di Catania Fontanarossa – Regolamento di Scalo, ed. corr. Catania;

All.C) Elenco documentazione progettuale;

All. C-1) Prescrizioni in materia di sicurezza antincendio;

All. D) Tabelle millesimali

All. E) Piano di Sicurezza ed Evacuazione;

All. F) Informativa sul DUVRI;

Catania,

La Subconcessionaria

SAC Società Aeroporto Catania S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. la Subconcessionaria dichiara di conoscere ed espressamente approvare le clausole contenute nei seguenti articoli: art. 2 (Oggetto della subconcessione), art. 3 (Durata), art. 4 (Realizzazione ed allestimento degli spazi subconcessi. art.4.9: penale); art. 6 (Modalità di addebito e di pagamento); art. 7 (Obblighi e divieti); art. 8 (Utenze e servizi); art. 9 (Conservazione, manutenzione e pulizia); art. 10 (Personale); art.11 (Restituzione degli spazi); art. 13 (Assicurazioni); art.14 (Penali e clausole risolutive espresse); art. 15 (Decadenza e revoca); art. 16 (Danni e responsabilità); art. 17 (Garanzia); art. 18 (Insussistenza di esclusiva); art. 21 (Normativa antimafia); art. 22 (Condizione risolutiva); art. 23 (Foro competente); art. 25 (Miscellanea).

Catania,

La Subconcessionaria