

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

TRA

FALLIMENTO N.161/2021: **COMUNITA' CAPODARCO ROMA ONLUS**, in persona dei Curatori Fallimentari dott.ssa Franca Cieli e Avv.Prof. Leo Piccininni con studio rispettivamente in Roma, Via Crescenzo n.16 e Via C. Poma n. (di seguito la "**Procedura Fallimentare**")),

(da una parte)

E

XXXXX, con sede legale in ---- (---), ----, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese di --- ----, capitale sociale di Euro ---, in persona del Legale Rappresentante ----, munito degli occorrenti poteri in virtù di --- (di seguito: "**XXX**" o, indifferentemente, il "**Conduttore**");

(dall'altra parte)

PREMESSO CHE

- I. Nell'ambito del programma di liquidazione, ai sensi dell'art. 104 ter della legge Fallimentare, il Fallimento _____ è stato autorizzato ad indire una procedura competitiva finalizzata alla alienazione del complesso aziendale appartenente alla Società fallita, Comunità Capodarco Roma Onlus con sede in Roma Via Lungro n.1/3 esercente attività sanitaria nei seguenti segmenti:
- riabilitazione ex art. 26 Legge 833/1978;
 - altra specialistica ambulatoriale;
- meglio descritto al successivo articolo 2 , in subordine, qualora non siano presentate offerte di acquisto o nessuna di tali offerte sia valida, all'affitto della medesima Azienda per un periodo non superiore a un anno, con successiva vendita all'asta dell'azienda stessa, (di seguito: la "**Procedura di Vendita o di Affitto**");

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- II. alle condizioni e secondo i termini specificati nel disciplinare di vendita e nei documenti al medesimo allegati, qui espressamente richiamato anche con riferimento alle definizioni in esso contenute (di seguito: il “Disciplinare di Vendita e di Affitto”), XXXX ha partecipato alla Procedura di Vendita o di Affitto presentando un’offerta per l’affitto della Azienda ;
- III. all’esito della Procedura di Vendita o di Affitto nei termini e con le modalità indicate nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, XXX è risultato aggiudicatario per l’affitto della Azienda alle condizioni e secondo i termini di seguito indicati;
- IV. in conformità a quanto stabilito nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, XXX ha consegnato al Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus la seguente documentazione per comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara:
- (a) il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese recante la dicitura antimafia di cui all’articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, emesso in data non anteriore a 6 (sei) mesi [o, in caso di Impresa straniera non avente sede in Italia, certificato equipollente];
 - (b) certificato generale del casellario giudiziario e certificato dei carichi pendenti:
 - del titolare e direttori sanitari (ove presenti), per le imprese individuali;
 - di tutti i soci e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in nome collettivo;
 - di tutti gli accomandatari e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in accomandita semplice;
 - di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza e i direttori sanitari (ove presenti) per gli altri tipi di società;

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

(c) il DURC, documento unico di regolarità contributiva, attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile;

(d) copia delle autorizzazioni sanitarie per l'esercizio dell'attività sanitaria;

V. successivamente alla aggiudicazione XXX ha esperito la procedura di consultazione sindacale ex art. 47 legge n. 428 del 29.12.1990, all'esito della quale, in data _____, è stato siglato il verbale allegato al presente contratto sub [1];

TUTTO CIÒ PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché presupposto indefettibile del presente contratto (di seguito: il "**Contratto**").

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Con il presente Contratto, alle condizioni e secondo i termini di seguito specificati, il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus concede in affitto a XXX, che, alle medesime condizioni, accetta e prende in affitto, l'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus con sede in Roma Via Lungro n.1/3, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio di attività sanitaria nei seguenti segmenti:

- riabilitazione ex art. 26 Legge 833/1978;
- altra specialistica ambulatoriale;

meglio descritto nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, allegato al presente Contratto _____.

2.2. L'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus comprende:

A) Complesso immobiliare: il complesso immobiliare di proprietà della Azienda, dettagliatamente descritto nelle relazioni di stima redatte dall'arch. Mario Serpelloni e nelle planimetrie allegare composto da:

1) fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 1, per una superficie lorda complessiva di circa mq 2.957, (oltre accessori e pertinenze), insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 6.455, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964 particella 556; il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue: **foglio 964, Part. 556 sub. 503, categoria B/2, rendita euro 13.360,95;**

2) altro fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 3, per una superficie lorda complessiva di circa mq 3.360 (oltre accessori e pertinenze), insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 3.843, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964, particelle 94 e 333;

il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

-foglio 964, Part. 94 sub. 503, categoria B/1, rendita euro 1.162,04;

-foglio 964, Part. 94 sub. 501, categoria B/1, rendita euro 7.359,56, graffata ed unita alla particella 333 sub. 501;

B) Autorizzazioni all'esercizio dell'attività sanitaria:

1. autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria allegata in copia sub 2.2.(B)(1) concernente 65 posti letto come risulta dall'accreditamento definitivo: come meglio specificato nel Disciplinare di Vendita e di Affitto e l'accreditamento si riferisce alle attività che si svolgono nel corpo centrale, ossia assistenza riabilitativa per prestazioni territoriali

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

residenziali, semiresidenziali e non residenziali e altre prestazioni ambulatoriale ;

C) Contratti di accreditamento stipulati con la Regione Lazio per l'esercizio 2021: i contratti di riaccreditamento in dettaglio elencati nell'allegato sub _____ al presente Contratto.

D) Beni Mobili e Attrezzature: tutti gli impianti, i macchinari, le attrezzature, i mobili d'ufficio, di proprietà dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus in dettaglio descritti nell'Allegato _____ al presente Contratto (nel verbale di inventario e dall'elenco dei beni strumentali acquistati nel corso dell'esercizio provvisorio);

E) Rapporti di lavoro in essere: i rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti addetti all'Azienda in dettaglio elencati nell'allegato sub _____ al presente Contratto, secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale conclusa in data _____;

F) Rapporti contrattuali: i contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa e relativi all'Azienda, elencati nell'allegato _____ al presente Contratto.

G) Avviamento aziendale

- 2.3. L'affitto della Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus avviene a corpo e non a misura, come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente con riferimento alla Azienda e ai singoli componenti della stessa, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. I beni, gli impianti, le attrezzature ed i diritti facenti parte del compendio aziendale sono concessi in uso all'affittuario nello stato di uso, consumo, deperimento in cui si trovano.
- 2.4. Rimangono in ogni caso esclusi dalla Azienda e non sono o non saranno compresi nell'Azienda oggetto di affitto, tutti i crediti e i debiti maturati

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

anteriormente alla data odierna, i quali pertanto rimarranno rispettivamente a carico e a favore del Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

- 3.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che, per effetto del presente Contratto, ai sensi dell'art. 2558 c.c., XXX subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'Azienda, sia attivi che passivi, con qualsiasi ente o persona, nonché ogni obbligo, onere o vincolo a carico dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus o dei singoli beni aziendali.
- 3.2. XXX si obbliga espressamente a mantenere i livelli occupazionali e, all'esito della consultazione sindacale conclusasi in data _____, XXX. Con riferimento al personale dipendente, XXX si obbliga espressamente al rigoroso e puntuale rispetto di tutti gli obblighi, contributivi, previdenziali ed assistenziali derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro (ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché alla disciplina previdenziale e infortunistica), ed espressamente si obbliga a manlevare e mantenere indenne il Fallimento da qualsiasi spesa, danno, costo, pagamento e/o comunque, conseguenza giuridica o giudiziaria inerente e/o comunque connessa ai rapporti di lavoro con detti dipendenti, assumendone a proprio esclusivo cura e carico ogni relativo onere.
- 3.3. Con la stipulazione del presente Contratto, XXX è costituito custode dell'Azienda e di tutti gli impianti ed in proposito espressamente esonera la Procedura Fallimentare da ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto e indiretto, che potesse provenirgli da fatto o omissione di terzi (inclusi furti, danneggiamenti, immissioni nocive, umidità, infiltrazioni ecc.) e/o in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- volontà del locatore. XXX è responsabile nei confronti della Procedura Fallimentare e dei terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza.
- 3.4. Anche in deroga ad ogni diversa disposizione in materia, si conviene che sarà ad esclusivo carico di XXX ogni spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria, sui beni mobili, attrezzature, impianti e macchinari.
- 3.5. Con la sottoscrizione del presente Contratto, XXX si obbliga espressamente a realizzare, nei modi e nei tempi ivi previsti, tutti gli investimenti indicati nel Piano di Investimenti.
- 3.6. Sono ad esclusivo carico di XXX, che vi provvederà a propria esclusiva cura e spese senza che possano essere intese come miglioria e addizioni, tutti gli adeguamenti eventualmente necessari per rendere beni immobili, mobili, macchinari e impianti, attrezzature (mediche e non) facenti parte del complesso aziendale conformi alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale ed in materia di igiene e sanità e, in generale alle normative di tempo in tempo vigenti per l'esercizio dell'attività, con esonero della Procedura Fallimentare da qualsiasi onere o garanzia a riguardo e con rinuncia espressa da parte di XXX a qualsivoglia indennizzo o risarcimento al riguardo.
- 3.7. I rifiuti dell'esercizio dell'Azienda dovranno essere smaltiti, a cura e spese di XXX, in conformità alla legislazione vigente in materia.

ARTICOLO 4 - DURATA

- 4.1 La durata del presente Contratto è convenuta in 1 (uno) anno a decorrere dalla Data di Consegna di cui al successivo articolo 12.
- 4.2 La Procedura Fallimentare, potrà liberamente recedere dal presente Contratto ai sensi dell'art. 104 bis Legge Fallimentare, a mezzo

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

comunicazione scritta inviata a mezzo posta certificata, con preavviso di 60 (sessanta) giorni dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione e con la corresponsione all'affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere ai sensi dell'articolo 111, primo comma, n. 1) Legge Fallimentare.

ARTICOLO 5 - CANONE DI AFFITTO

5.1. Il canone annuale offerto per l'affitto della Azienda _____ è pari a € _____ (_____/__) e, quindi, per la intera durata del Contratto di Affitto, è pari a € _____ (_____/__). E' soggetto ad I.V.A e sconta l'imposta di registro in misura fissa e nella misura dell'1% sul valore della componente immobiliare .

5.2. L'intero ammontare del canone dovuto per tutta la durata del Contratto di Affitto, pari a € _____ (_____/__), viene corrisposto da XXX in via anticipata come segue:

- (i) quanto a _____ (_____/00) sono già stati versati a favore del Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul C/C intestato Fallimento n. 161/2021, avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT37P0832703398 000000017266
- (ii) quanto al restante importo di € _____ (_____) in unica soluzione, contestualmente alla stipula del presente Contratto a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul citato C/C intestato Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, avente le seguenti coordinate bancarie: IT37P0832703398 000000017266.

ARTICOLO 6 - ASSENZA DI GARANZIE

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- 6.1. XXX prende atto ed espressamente accetta che il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus non presta alcuna garanzia in ordine alla Azienda concessa in affitto ai sensi del presente Contratto e/o ai singoli componenti del complesso aziendale, ad eccezione esclusivamente della garanzia in ordine all'esistenza delle attività aziendali affittate, così come descritte al precedente articolo 2.
- 6.2. In particolare XXX prende atto ed accetta che il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus non presta alcuna garanzia circa il valore e/o la consistenza e la situazione reddituale e/o l'andamento della gestione dell'Azienda, e/o con riferimento alla insussistenza di eventuali obblighi, passività e/o minusvalenze di qualsiasi genere e/o alla insussistenza di vizi, difformità e/o mancanze di qualità dei beni (inclusi impianti, attrezzature e macchinari) facenti parte del complesso aziendale, anche non evidenziate/i negli atti messi a disposizione della Procedura Fallimentare o nel corso di ispezioni, indagini e *due diligence* che rappresentanti di XXX possano aver condotto direttamente o tramite propri incaricati e consulenti prima della stipula rimanendo ogni relativo rischio o onere ad esclusivo carico dell'affittuario e rimanendo esclusa/o qualsivoglia pretesa e/o diritto dell'affittuario ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del canone e/o all'annullamento e/o alla risoluzione del presente Contratto e/o comunque titolata o motivata.
- 6.3. Senza pregiudizio per quanto sopra, XXX dichiara di essere pienamente a conoscenza:
- (i) _____

ARTICOLO 7 - FIDEIUSSIONE E POLIZZE ASSICURATIVE

- 7.1. Contestualmente alla stipula del Contratto di Affitto d'Azienda, XXX ha consegnato alla Procedura Fallimentare:

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

(i) fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni stipulata con primario istituto di credito a garanzia del rilascio dell'Azienda alla cessazione, per qualsiasi causa del presente Contratto ed altresì a garanzia della perdita di valore dell'azienda determinata da comportamento doloso o colposo di XXX, per un importo pari a una annualità di canone di affitto, in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.) e c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento;

(ii) apposita polizza assicurativa contratta con primaria compagnia assicurativa operante sul territorio nazionale a garanzia dell'eventuale ristoro di ogni genere di danno (anche da furto ed incendio) dell'Azienda oggetto di affitto per un massimale non inferiore ad Euro _____ (euro _____/00), di cui Euro _____ (euro _____/00) per gli immobili, ed Euro _____ (euro _____/00) per i beni mobili, valido per tutta la durata del Contratto di Affitto e con espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice alla rivalsa e a qualsiasi eccezione, con particolare riferimento alla copertura del rischio anche di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti, a parziale deroga di quanto previsto dagli articoli 1892 e 1893 cod. civ;

(iii) polizza assicurativa con primaria compagnia operante sul territorio nazionale per responsabilità civile per rischi diversi verso terzi e verso prestatori d'opera per un massimale non inferiore ad €.

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

_____ (euro _____/00) per singolo sinistro, valida per tutta la durata del Contratto di Affitto.

ARTICOLO 8 - RAPPORTI CON IL PERSONALE

8.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti punti 3.2 e 3.3, alla scadenza, per qualsiasi causa, del presente Contratto, il personale a quel momento in forza verrà trasferito alla Procedura Fallimentare o, su richiesta di quest'ultima all'acquirente dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus. XXX provvederà a trasferire alla Procedura Fallimentare o, su richiesta di quest'ultima, all'acquirente dell'Azienda, il relativo fondo T.F.R. maturato durante il periodo di affitto dell'Azienda e a corrispondere alla Procedura Fallimentare o, su richiesta di quest'ultima, all'acquirente dell'Azienda un ammontare corrispondente a quello del relativo fondo trasferito in conformità alle disposizioni in vigore, o, in caso di richiesta, a liquidarlo direttamente ai singoli dipendenti.

ARTICOLO 9- UTENZE E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

- 9.1. XXX subentrerà nelle utenze necessarie per l'attività della Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus (incluse Energia Elettrica, Gas, Telefono, Acqua, Nettezza Urbana) intestate rispettivamente alla Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus, previo accertamento in contraddittorio dei consumi alla Data di Consegna di cui al successivo Articolo 12.
- 9.2. Rimane inteso che fino alla Data di Consegna ogni pagamento relativo alle utenze di cui al precedente punto 9.1 resta a carico della Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus.
- 9.3. Il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus si impegna a svolgere ogni attività utile e necessaria al trasferimento e/o alla volturazione in favore di XXX di tutte le licenze o concessioni amministrative e di esercizio richieste per lo svolgimento delle attività dell'Azienda e delle utenze.

ARTICOLO 10 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

- 10.1. Ogni spesa, imposta, tassa od onere inerente o conseguente alla presente cessione sarà a carico di XXX, salvo quelle che facciano carico al Venditore per disposizione inderogabile di legge.
- 10.2. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, XXX corrisponde al Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, l'importo di € _____ corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta e di vendita (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli, spese di cancellazione di formalità pregiudizievoli ed oneri di qualsiasi genere connessi), secondo quanto in precedenza comunicato dalla Procedura Fallimentare a XXX.

ARTICOLO 11 - CONSEGNA DELL'AZIENDA

- 11.1 La consegna dell'Azienda nel suo complesso avverrà entro [--] giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, previa redazione in contraddittorio di verbale dello stato dei luoghi e accertamento in contraddittorio dei consumi delle utenze intestate alla Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus, (nel presente Contratto: la Data di Consegna”).

ARTICOLO 12 - DIVIETI - SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

- 12.1 XXXX non è autorizzata a costituire diritti a favore di terzi sull'Azienda o su singoli beni facenti parte del compendio aziendale. E' altresì vietato a XXX mutare o modificare, in tutto o in parte, la destinazione d'uso dei beni componenti il complesso aziendale.
- 12.2. In particolare, è fatto espresso divieto a XXXX di subaffittare e/o dare in comodato a terzi, in tutto od in parte, l'Azienda o singoli beni facenti parte del compendio aziendale, senza il preventivo consenso scritto della Procedura Fallimentare.

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

12.3. L'inosservanza di anche uno solo dei divieti di cui al presente Articolo 13 determina ipso jure la risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

ARTICOLO 13 - RILASCIO DELL'AZIENDA E RELATIVA PENALE A CARICO DELL'AFFITTUARIO

13.1 Alla scadenza, per qualsiasi causa, del presente Contratto, XXX si impegna a restituire tempestivamente l'Azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

13.2. XXXX prende altresì espressamente atto ed accetta che nel caso di ritardo nella restituzione dei beni oggetto del Contratto di Affitto, XXX sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad un centocinquesimo del canone annuo di affitto, per ogni giorno di ritardo, fatto salvo in ogni caso il diritto della Procedura Fallimentare di agire per il riconoscimento del maggior danno.

13.3. La retrocessione al Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus dell'Azienda non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Ai rapporti pendenti al momento della retrocessione si applicano le disposizioni di cui alla sezione IV del Capo III del titolo II della Legge Fallimentare (R.D. 16.03.1942 n. 267).

ARTICOLO 14 - PRELAZIONE

14.1. E' riconosciuto a XXX il diritto alla prelazione all'acquisto dell'Azienda oggetto del presente Contratto che sarà esercitato sul prezzo base di asta nell'ambito della procedura competitiva promosso per la vendita del bene entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

ARTICOLO 15 - RISERVATEZZA

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- 15.1. XXX si obbliga espressamente a: (i) mantenere riservati e far mantenere riservati ai propri dipendenti e/o comunque aventi causa, i dati e le informazioni di cui dovesse/ro venire in possesso e, comunque, a conoscenza nell'esecuzione del presente Contratto, (ii) a non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di alcuna utilizzazione per nessun titolo e/o ragione, e ciò con riferimento non soltanto ai dati ed alle informazioni relativi alla Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus ma anche agli aventi causa a qualsiasi titolo della stessa, ivi inclusi gli utenti di Comunità Capodarco Roma Onlus e, comunque, i soggetti ospitati, a qualsiasi titolo, nella struttura sanitaria.
- 15.2 Al fine di evitare dubbi interpretativi, le Parti precisano e si danno reciprocamente atto che XXX è responsabile in proprio per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti e/o comunque aventi causa a qualsiasi titolo, degli obblighi di riservatezza di cui al precedente punto 16.1
- 15.3 In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, XXX sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivare alla Procedura Fallimentare a seguito dell'inadempimento degli obblighi di riservatezza di cui al presente Articolo 16.

**ARTICOLO 16- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DIFFIDA AD ADEMPIERE E
CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

- 16.1 Nel caso in cui XXX si renda inadempiente rispetto agli obblighi dalla medesima assunti nei confronti del Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, ai sensi del presente Contratto, il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, può assegnare a Parte, a mezzo posta certificata, un termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi, per porre fine all'inadempimento. Trascorso tale termine senza che l'inadempimento sia

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

cessato, il Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus ha la facoltà, ai sensi dell'Articolo 1454 c.c., di considerare risolto di diritto il Contratto, salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito.

16.2 In ogni caso, e ferme restando le ulteriori ipotesi di risoluzione contrattuale previste nell'ambito del presente Contratto, il Contratto potrà, inoltre, essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., previa semplice dichiarazione scritta inviata a XXX dal Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, mediante posta certificata, fermo restando in ogni caso il diritto del Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, al risarcimento del maggior danno subito, nei seguenti casi:

(i) in caso di inadempimento da parte di XXX, in tutto o in parte, ad anche uno solo degli obblighi di cui al precedente Articolo 3, punti 3.2., 3.3., 3.6.;

(ii) in caso di inadempimento da parte di XXX, in tutto o in parte, ad anche uno solo degli obblighi di cui al precedente Articolo 11, punti 11.1., 11.2.;

(iii) in caso di inadempimento da parte di XXX, in tutto o in parte, ad anche uno solo degli obblighi di cui al precedente Articolo 13, punti 13.1., 13.2., 13.3.;

(iv) qualora fosse accertata la mancata copertura assicurativa dei rischi, ai sensi del precedente Articolo 7.1., punti (ii) e (iii), in qualsiasi momento della durata del Contratto;

(v) qualora fosse accertato, per qualsiasi causa, il venir meno di anche uno solo dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara.

ARTICOLO 17 - VARIE

17.1 Ogni e qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà valida e/o vincolante ove non risulti da atto scritto sottoscritto dalla Parte nei cui confronti viene invocata.

ALLEGATO 3
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI AFFITTO
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

17.3. Qualsiasi comunicazione derivante, collegata o connessa al presente Contratto, dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà validamente eseguita solo se inviata a mezzo raccomandata A.R., eventualmente anticipata via fax, al domicilio delle Parti come qui di seguito indicato:

_ Se al Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus,
f161.2021roma@pecfallimenti.it

_ Se a XXXX

Posta certificata: _____

Ogni modifica del domicilio del Fallimento o di XXX, come indicato nel presente punto 18.3., dovrà essere comunicata per iscritto all'altra Parte.

ARTICOLO 18 - CONTROVERSIE

19.1. Per eventuali controversie che dovessero sorgere tra le Parti, relativamente all'interpretazione, esecuzione, risoluzione o cessazione, per qualsiasi causa, del presente Contratto, il Foro competente in via esclusiva è quello di Roma-

Roma , il _____

Fallimento n.161/2021 Comunità Capodarco Roma Onlus,

XXXX
