CONTRATTO DI SERVIZIO

Sottoscritto in Roma, il giorno …….

TRA

…… , con sede in …., iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di ……, al n. ……, codice fiscale ……., partita iva ……., in persona dell'Amministratore Unico …….., C.F…….

di seguito denominato "concedente"

E

……., P.Iva ……, in qualità di soggetto professionalmente abilitato all'esercizio dell'attività di ……,

di seguito denominato "professionista"

PREMESSO CHE

a) il concedente esercita l'attività di Centro Estetico e di Benessere, e che l'impresa è regolarmente costituita ed operante in conformità ai requisiti previsti dalle norme legislative e regolamentari vigenti;

b) il concedente intende affittare parte dei locali nei quali viene esercitata la propria attività imprenditoriale, con le relative attrezzature e gli arredi, ivi compresi beni strumentali e scorte, come descritti ed individuati nell'inventario riportato nell'allegato che fa parte integrante del presente contratto (**All. 1**);

c) il professionista intende utilizzare i beni concessi in affitto, di cui all'allegato, organizzandoli per l'esercizio della p ropria attività imprenditoriale da costituire ed esercitare in forma di impresa individuale, con partita iva, e ove occorrente per il tipo di attività, con iscrizione alla camera di commercio;

d) il professionista dichiara di essere in possesso dei requisiti professionali e fiscali richiesti per l'esercizio della propria attività professionale.

e) il concedente esercita l'attività in qualità di conduttore dell'immobile sito in Roma, Via Conca D'Oro 352, in forza di contratto di locazione, registrato il 28/03/2017, per la durata di anni 12, con la Brando 82 S.r.l., proprietaria dell'immobile.

f) il contratto prevede espressamente la possibilità di sub affittare spazi a terzi soggetti che esercitino attività compatibili con quelle previste nel contratto.

g) il professionista dichiara di avere visionato il medesimo contratto di locazione obbligandosi al rispetto delle clausole ivi contenute;

h) il professionista dichiara di avere visionato e compreso il codice etico che disciplina il comportamento che ciascun

professionista/affittuario è tenuto a rispettare, e che fa parte integrante del presente contratto (**All. 2**).

i) Il professionista dichiara di aver visionato, compreso, ed approvato, l'allegato listino contenente le tariffe e la tipologia dei servizi ai quali deve uniformarsi, stabilito di comune accordo tra le parti. (**All. 3**).

STIPULANO E CONVENGONO

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto, ai sensi dell'art. 1615 c.c., a fronte del pagamento da parte del professionista di un canone mensile, e di una percentuale sugli incassi, come espressamente indicato nel successivo art. 9, ha per oggetto la gestione e il godimento dei beni mobili ed immobili individuati nell'allegato (**ALL.1**), e dei servizi espressamente indicati nell'art. 4.

Al professionista spettano i frutti e le eventuali utilità derivanti dalla prestazione lavorativa eseguita presso la struttura locata, salvo quanto previsto nel successivo art. 9.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il concedente è tenuto a consegnare i beni concessi in affitto, con i loro accessori e le rispettiv e pertinenze, in condizioni tali da risultare idonei all'utilizzo economico a cui sono destinati, in base alla loro struttura e conformazione ed alle caratteristiche costruttive e tecnico-dinamiche delle apparecchiature ed attrezzature affittate, garantendo al professionista che i beni affittati sono esenti da vizi che ne impediscano o ne diminuiscano l'uso ed il godimento stabilito. Egli garantisce la conformità degli impianti installati nella parte di immobile concessa in affitto e delle parti comuni, così come la conformità delle apparecchiature e delle attrezzature di lavoro concesse in affitto alla disciplina vigente in materia di regola d'arte e di sicurezza.

Il concedente garantisce il pacifico godimento dei beni medesimi e si impegna, in particolare, a sollevare il professionista da responsabilità, oneri, anche fiscali, e da altri gravami in corso di accertamento relativi ai beni affittati.

Il concedente è tenuto a consentire al professionista di ricoverare all'interno dei locali concessi in affitto le attrezzature e gli eventuali dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento dell'attività.

ART. 4 – SERVIZI ACCESSORI

Il Concedente, fermi restando le obbligazioni assunte nel precedente articolo, si impegna a fornire i seguenti ulteriori servizi:

- ✓ Fornitura dei prodotti (indicata in apposito documento sottoscritto tra le parti)
- ✓ Collaborazione con Chirurgo estetico – Nutrizionista – Dietologo – Podologo
- ✓ Area di lavoro professionale dotata di tutti i comfort tecnico professionali
- ✓ sito internet aziendale, con sezione dedicata al singolo professionista.
- ✓ Smaltimento rifiuti
- ✓ Realizzazione e gestione eventi all'interno del Centro
- ✓ Ambiente climatizzato e provvisto di televisori nelle parti comuni e di filodiffusione
- ✓ Area gastronomica
- ✓ Bagni di servizio comuni ai professionisti
- ✓ Area nido per clienti, professionisti e personale di servizio
- ✓ Servizio di pulizia
- ✓ Personale di supporto dedicato
- ✓ Marketing e pubblicità
- ✓ Gestione della cassa
- ✓ Fornitura di utenze
- ✓ Sicurezza
- ✓ Servizi a domicilio
- ✓ Convenzioni

ART. 5 – OBBLIGHI DEL PROFESSIONISTA

Il professionista è tenuto ad utilizzare le attrezzature ad esso affidate nel pieno rispetto della loro specific a destinazione economica e delle caratteristiche costruttive e tecnico-dinamiche.

Il professionista, al momento della presa in possesso, dichiara di ricever e in consegna i beni affittati, come sopra individuati, in buono stato e adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, rendendosi responsabile per i deterioramenti dovuti a d us o improprio. Egli risponde dell'eventuale danneggiamento dei beni concessi in affitto, anche qualora imputabile ai propri clienti ovvero ai terzi il cui accesso ai locali sia stato da lui assentito. Egli non risponde del perimento o del deterioramento dei beni dovuti a vetustà e/o al normale utilizzo degli stessi.

Il professionista si impegna altresì ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre il proprio complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

Il professionista deve porre particolare cura, prudenza e diligenza nell'uso e nell'organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, obbligandosi alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni attinenti all'esercizio della propria azienda ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del concedente da eventuali responsabilità.

Il professionista si impegna a fornire al concedente l'iscrizione all'ente preposto al rilascio della p.iva come ditta individuale, sollevando l'offerente da ogni responsabilità.

ART. 6 – RESPONSABILITA' DEL PROFESSIONISTA

Il professionista è l'unico responsabile della propria opera professionale, esercitata in proprio ed in maniera imprenditoriale, pertanto si impegna a manlevare il concedente da qualsiasi responsabilità per danni accorsi ai propri clienti, salvo che essa non dipenda da fatti e/o omissioni imputabili al concedente.

Il professionista, in ogni caso, si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità professionale, salvo che, con diverso separato accordo scritto, le parti non prevedano di stipulare un'unica polizza professionale, laddove la normativa lo consenta.

ART. 7 – GESTIONE DEGLI INCASSI

Le parti concordano che tutti gli incassi verranno gestiti direttamente dal concedente, mediante l'utilizzo di una cassa comune nella quale, tramite apposito software, verranno suddivisi gli incassi effettuati da ciascun professionista/affittuario. L'importo riferibile al professionista sarà allo stesso corrisposto:

ogni 15 giorni

mensilmente

mediante emissione di regolare fattura. Sull'importo verrà trattenuta una quota del 15% come espressamente previsto nel successivo articolo 9.

In caso di inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte del professionista è facoltà per del concedente trattenere le somme eventualmente dovute per debiti scaduti e non ancora corrisposti dal professionista.

ART. 8 – DURATA, DISDETTA, RECESSO

Il presente contratto ha durata di **anni 1**, con decorrenza dal __/__/_____, fino al __/__/_____.

Il contratto **non** si rinnova automaticamente, ragione per la quale, in mancanza di accordo scritto tra le parti per la sua prosecuzione, si intenderà risolto al termine della locazione, con obbligo per il

professionista di riconsegnare gli spazi, le attrezzature, i beni mobili, ed i prodotti forniti dal concedente.

Le parti possono recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento previa comunicazione da inviare a mezzo raccomandata A.R. e/o PEC (posta elettronica certificata) con un preavviso di almeno 30 giorni.

E' facoltà delle parti, con accordo sottoscritto da entrambe, ridurre il termine di preavviso.

La detenzione dell'azienda oltre i termini indicati deve considerarsi occupazione abusiva di fatto; resta inteso che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere al concedente una indennità per ogni giorno di occupazione a titolo di penale, pari ad euro 100,00, salvo il diritto del concedente di agire per ottenere il maggior danno.

ART. 9 - CORRISPETTIVO

Il professionista si impegna a:

I. Corrispondere un affitto annuale di euro ……., da corrispondere in rate mensili anticipate, di euro ……. ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese. il corrispettivo è da ritenersi al netto degli accessori di legge eventualmente dovuti.

II. Versare una quota pari al **15%** degli incassi mensili. Tale quota sarà trattenuta dal concedente al momento della corresponsione dell'incasso al professionista, come previsto nel precedente art. 9.

ART. 10 – RITARDO NEL PAGAMENTO

Nell'ipotesi in cui il professionista si rendesse inadempiente alle proprie obbligazioni contrattuali, fatto salvo il maggior danno, il concedente ha diritto a trattenere le somme incassate per il lavoro svolto dal professionista in misura pari alla morosità di quest'ultimo.

In caso di ritardo nei pagamenti, senza necessità di costituzione di messa in mora, viene concordemente determinato un interesse dovuto al concedente del 3%.

ART. 11 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte dal professionista con il presente contratto, quest'ultimo è tenuto al versamento di un deposito cauzionale, infruttifero di interessi, pari a 3 mensilità del canone di affitto. Il deposito verrà restituito al professionista/affittuario al momento della riconsegna dei beni, mobili ed immobili, e previa verifica dell'assenza di danni imputabili al professionista.

ART. 12 – CONSEGNA E POSSESSO DEI BENI

Il professionista, al momento della presa in possesso, si costituisce, ai sensi di legge, custode dei beni concessi in affitto ed a lui consegnati, nel rispetto delle disposizioni vigenti, con particolare riguardo ai requisiti urbanistici ed igienico-

sanitari, nonché alle norme in materia di tutela dell'ambiente e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

ART. 13 – MANUTENZIONI E RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Sono a carico del concedente tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo che tali interventi non siano imputabili a fatto e colpa del professionista che, in questo caso sarà tenuto al rimborso delle spese sostenute, salvo il maggior danno.

ART. 14 – ONERI PER UTENZE

Sono a carico del professionista le spese relative alle utenze di elettricità, gas, acqua e telefono, che saranno ad esso direttamente intestate.

ART. 15 – DIVIETI e PREZZI DELLE PRESTAZIONI

Fermo restando quanto contenuto nel regolamento allegato al presente contratto, è fatto espresso divieto per il professionista/professionista porre in essere atti di concorrenza sleale nei confronti degli altri professionisti/affittuari della struttura.

Le tariffe delle prestazioni saranno uniformi per ciascuna categoria di professionisti (parrucchieri, estetisti, ocotecniche etc etc.) e saranno concordati, come da regolamento, a maggioranza a seguito di apposita riunione annuale per ciascuna categoria professionale.

Salvo successive modifiche, il professionista/affittuario dovrà uniformarsi ai prezzi e alle tipologie dei servizi indicate nell'allegato 3 (**All. 3**) che forma parte integrante del presente contratto.

L'applicazione di tariffe difformi, comporterà la risoluzione immediata del contratto, con pagamento di una penale di euro 2.000,00 che sarà interamente destinata, pro quota, agli altri professionisti, a titolo di risarcimento danni.

Il professionista potrà utilizzare una propria insegna identificativa da concordare con il concedente e che dovrà risultare uniforme per tipologia e caratteristica con gli altri professionisti.

ART. 16 – POTERE DI VIGILANZA DEL CONCEDENTE

Il concedente può accertare in ogni tempo, anche con accesso personale in luogo, se il professionista osserva gli obblighi contrattuali che gli incombono. Il concedente, anche tramite soggetti da esso incaricatati, conserva poteri di vigilanza sullo stato di conservazione dei beni affittati e sulla sicurezza degli impianti e delle apparecchiature.

ART. 17 – DIVIETO DI SUB AFFITTO

Il professionista non può subaffittare i beni concessi in affitto, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra persona senza il consenso scritto del concedente.

ART. 18 – CORRETTEZZA ED AUTONOMIA PROFESSIONALE DEL PROFESSIONISTA

Il professionista non sarà in alcun momento soggetto ad istruzioni da parte del concedente per quanto riguarda le modalità di esercizio dell'attività professionale che svolgerà come libero professionista, sotto la sua piena responsabilità, civile e

penale. Il professionista sarà pertanto completamente autonomo e indipendente nella programmazione e svolgimento dell'attività, limitandosi il concedente a mettergli a disposizione la struttura ed il supporto gestionale/amministrativo al fine di consentirgli l'espletamento dell'attività professionale secondo quanto pattuito nel presente contratto.

Le parti stipulanti si impegnano a svolgere le rispettive attività d'impresa secondo criteri di autonomia e di correttezza professionale mantenendo ferma la separazione funzionale dei relativi beni aziendali, anche al fine di prevenire condizioni di sviamento di clientela. Restano esclusi poteri di ingerimento o di coordinamento da parte del concedente nei confronti dell'attività svolta dalil professionista.

ART. 19 – INTERFERENZE FRA I RISCHI DEL CONCEDENTE E DEL PROFESSIONISTA

Al fine di prevenire i rischi in tema di salute e sicurezza derivanti dall'esercizio delle attività d'impres a da parte del concedente e delil professionista e di definire le reciproche responsabilità nell'ipotesi di incidenti e/o infortuni, le parti si impegnano a predisporre e sottoscrivere un documento semplificato di analisi e di previsione/prevenzione rispondente al DUVRI – Documento Unico per la Valutazione dei Rischi da Interferenza di cui al Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, enucleando anche le misure per eliminare o ridurre al minimo tali rischi.

ART. 20 – CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Fatto salvo quanto espressamente previsto nei singoli articoli, le parti convengono che sono motivi di risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. (inadempimento), fatta salva la possibilità di agire per il risarcimento dei danni ed il recupero delle somme eventualmente dovute:

- ☒ La violazione delle obbligazioni previste dagli articoli 15 e 17.
- ☒ Il mancato pagamento, anche se non consecutivo, di due rate del canone.
- ☒ La mancanza e/o perdita dei requisiti professionali del professionista
- ☒ La mancanza e/o cancellazione della partita Iva
- ☒ La mancanza e/o cancellazione dalla camera di commercio (se rappresenta requisito necessario)
- ☒ La violazione delle obbligazioni contenute nel contratto di affitto (All. 1)
- ☒ La violazione del regolamento interno (All. 2)
- ☒ La violazione del listino prezzi e di tipologia dei servizi (All. 3).

Il presente contratto si scioglie per l'interdizione o l'inabilitazione del professionista, salvo che al concedente sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi del professionista.

ART. 21 – COSTI E SPESE DEL CONTRATTO

Le eventuali spese di registrazione del presente accordo sono a carico della parte che si renderà inadempiente.

ART. 22 – PRODOTTI

Il canone di locazione è comprensivo dei prodotti che saranno messi a disposizione dal concedente secondo le modalità previste nel regolamento allegato. E' facoltà del professionista utilizzare anche prodotti diversi, con costi a proprio carico.

ART. 23 – ORARIO

Il centro estetico avrà il seguente orario di apertura: dal …. al …. dalle ore ….. alle ore …..; giorno di chiusura: …….; eventuali modifiche sull'orario di apertura saranno concordate a maggioranza dei professionisti interessati.

ART. 24 – RINVII NORMATIVI E MODIFICHE

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme contenute nel Codice Civile.

Eventuali modifiche al presente contratto dovranno avere la forma scritta, con sottoscrizione delle parti.

ART. 25 – FORO COMPETENTE

La risoluzione delle controversie relative all'interpretazione e/o applicazione delle obbligazioni contenute nel presente contratto sarà devoluta al Tribunale di Roma, con espressa esclusione di ogni altro Foro alternativo.

ART. 26 – COMUNICAZIONE ED ELEZIONE DI DOMICILIO

Il professionista, ai fini delle comunicazioni riguardanti il presente contratto, elegge domicilio presso i locali da lui condotti, dichiarando che qualsiasi comunicazioni potrà pervenire anche per il tramite del seguente indirizzo di posta elettronica certificata: _____.

ART. 27 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali reciprocamente forniti dalle parti sono tutelati dal D.lgs. 196/03, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali e pertanto saranno utilizzati esclusivamente in ottemperanza a tale normativa.

ART. 28 – ALLEGATI

Gli Allegati indicati nel contratto formano parte integrante dello stesso.

Roma __/__/_____

Per il Concedente

_____

Per il professionista

_____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., le parti sottoscrivono espressamente le seguenti clausole: art. 7 (gestione degli incassi); art. 10 (interessi applicati in caso di ritardo); art. 11 (deposito cauzionale); art. 15 (divieti e prezzi delle prestazioni); 15art. 17 (divieto di sub affitto); art. 20 (cause di risoluzione); art. 26 (elezione di domicilio ed utilizzo pec)

Roma __/__/_____

Per il Concedente

_____

Per il professionista

_____