

CONTRATTO DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE

EX ART. 2549 C.C.

TRA

la società **CH Comfort Hotels & Resorts S.p.A.**, P.IVA 08502480968, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano, Viale Umbria n. 126, di seguito anche Associante o CH

e

la Società **FABER S.r.l.**, in persona dell'Amministratore Unico Claudio Cogorno, con sede legale in Milano (MI), viale Bianca Maria n. 28 (C.F. 12365680151), di seguito anche Associata o Faber

premessi:

- che la società CH è titolare di una concessione amministrativa per la gestione della spiaggia identificata come in allegato (all. A), in Finale Ligure (SV), situata in prossimità dell'Hotel del Golfo, struttura alberghiera di proprietà della stessa società;
- che la società CH deve necessariamente svolgere una serie di interventi strutturali presso la spiaggia, per la realizzazione di uno strumento balneare, anche al fine di adempiere agli obblighi assunti verso la concedente l'uso, in forza della concessione amministrativa di cui sopra;
- che la società CH è in attesa di ricevere un finanziamento da un istituto bancario, anche per tale investimento;
- che la società Faber, interessata a partecipare ai risultati economici derivanti dalla gestione dello stabilimento balneare, sarebbe disponibile a far fronte, sin da subito, agli interventi di cui al punto precedente;
- che la società CH, non potendo al momento procedere autonomamente con gli interventi di ristrutturazione, intende avvalersi della disponibilità di Faber ad anticipare i costi dei suddetti interventi ed a definire con la stessa un accordo per la gestione dello stabilimento balneare, ad investimento completato;
- che la società CH, nell'approssimarsi della scadenza posta dall'amministrazione concedente per la realizzazione dello stabilimento balneare, non avendo ancora perfezionato la pratica di finanziamento, rischia di divenire inadempiente nei confronti del concedente, con conseguente decadenza della concessione;

COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.
L'AMMINISTRATORE UNICO

FABER S.r.l. Unipersonale
Sede Legale: Viale Bianca Maria, 28
00187 Milano

- che Faber Srl intende procederà tempestivamente per realizzare lo stabilimento balneare entro la stagione turistica 2017;
- che la società CH si impegna a sottoscrivere tempestivamente tutte le pratiche amministrative necessarie alla realizzazione dello stabilimento balneare
- che le parti intendono sottoscrivere contratto di associazione in partecipazione alle condizioni di seguito riportate.

1. PREMESSE

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante del presente contratto.

2. OGGETTO

Tra le parti viene costituita un'associazione in partecipazione ai sensi dell'art. 2549 c.c. avente per oggetto la partecipazione agli utili derivanti dalla gestione della spiaggia in Finale Ligure, così come meglio identificata in premessa ed all'esito dei lavori di ristrutturazione della stessa

3. APPORTO

L'Associata si impegna e si obbliga a prestare la propria opera in favore dell'associazione occupandosi della gestione della spiaggia, con i servizi bar, noleggio lettini, servizi assistenza bagnanti, pulizia della stessa) e facendosi carico degli interventi di realizzazione dello strumento balneare gestito dalla società CH, interventi meglio specificati nel permesso a costruire rilasciato dal comune di Finale ligure e stimati da CH nell'importo di euro 250.000,00 oltre IVA.

Faber è sin da ora autorizzata a concedere in subappalto le opere di cui al documento allegato così come la gestione operativa dello stabilimento balneare .

4. FINANZIAMENTO

La società CH dichiara di essere in attesa di un finanziamento da parte di un istituto bancario (MPS) ed espressamente si impegna a notificare la società Arché non appena avrà a propria disposizione le somme già oggetto di intesa con l'istituto di credito ed a corrisponderle l'intero costo per le opere di cui sopra, che saranno debitamente rendicontate e fatturate, entro il 30 settembre 2017

5. PARTECIPAZIONE AGLI UTILI

A fronte dell'apporto fornito dall'Associata, la stessa avrà diritto alla partecipazione agli utili derivanti dalla gestione della spiaggia in misura pari al 50%.

Gli utili suddetti sono esclusivamente quelli prodotti e liquidati nel periodo di durata del contratto e risultanti dal rendiconto semestrale con decorrenza Maggio- Ottobre (stagione

COMFORT HOTEL & RESORT S.R.L.
L'AMMINISTRATORE UNICO

FABER S.r.l. Unipersonale
Sede Legale: Viale Bianca Maria, 28
20127 Milano

balneare) novembre-aprile (stagione elioterapica). Gli utili saranno liquidati entro 30 giorni dai periodi balneari ed elioterapici sopra descritti.

A tal fine le parti si impegnano a tenere una contabilità dedicata della gestione della spiaggia, con appostazione degli introiti specifici e delle relative voci di costo (come separato ramo di azienda), ed un apposito dedicato conto-corrente bancario: gli utili deriveranno dalla differenza tra introiti ed i costi di cui sopra.

6. ATTRIBUZIONE DEGLI UTILI SINO AL FINANZIAMENTO

Nell'attesa che l'Istituto Bancario conceda il finanziamento di cui al punto 4, la società CH non incasserà la propria quota di partecipazione agli utili, che saranno quindi corrisposti unicamente in favore della società Associata, a deconto (nella misura del 50% di competenza CH) dei lavori della spiaggia di cui all'art. 3.

7. DURATA

Il presente contratto di associazione in partecipazione ha durata di anni cinque, con diritto di recesso in capo a Faber.

8. FORMA

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà effettuarsi in forma scritta a pena di nullità.

9. DIVIETO DI CESSIONE

L'Associato non potrà cedere il presente contratto a nessun titolo, essendo il rapporto vincolato al rapporto di fiducia e professionalità tra le parti, fatto salvo il diritto al subappalto di cui sopra.

10. VARIE

Per quanto non espressamente precisato nel presente contratto, che è stato oggetto di specifica trattativa tra le parti, valgono le previsioni dettate dal Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Crema, 3 Marzo 2017

CH Hotels & Resorts Spa.


COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.
L'AMMINISTRATORE UNICO


FABER S.r.l.
FABER S.r.l. Unipersonale
Sede Legale: Viale Bianca Maria, 28
20129 Milano



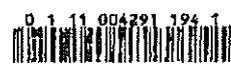
CITTA' DI FINALE LIGURE

Riviera Delle Palme	
Prot. C.A.P. 17024 - PROVINCIA DI SAVONA	
Uffici.	Copie

SETTORE URBANISTICA/EDILIZIA

MARTA DA BULLO
414.62
0.1110042911961

MOD19239 00002321 MARSDU1
00199788 21/08/2012 11:38:37
0001-00009 A72E1 IDFBASBRF16
IDENTIFICATIVO 01110042911961



COMFORT HOTEL & RESORT S.R.L.
L'AMMINISTRAZIONE TECNICO

Reg. Permessi di Costruire n. 4587 del 10.07.2012

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda in data 23.05.2007 Prot. n. 13801, Integrata in data 14.02.2008 prot n. 3966; in data 29.03.2011 prot n. 7270; in data 26.05.2011 prot n. 12499; in data 23.02.2012 prot n. 4382, e in data 26/06/2012 prot. n. 15399, con la quale la Ditta ICOS Soc. Coop. Sociale a.r.l. con sede a MILANO (MI) in Via Salasco n. 40, P.IVA 10672440152, nella persona del legale rappresentante Sig. COGORNO Claudio, chiede il Permesso di Costruire per la sistemazione della spiaggia in concessione alla fondazione Opera Pla Marittima e Climatica Cremasca - Fondazione Onlus da "ex colonia marina" a stabilimento balneare asservito alla struttura ricettiva all'Insegna Hotel del Golfo (art.33 della L.R. 2/08) con realizzazione di nuovo accesso in parte pubblico e in parte esclusivo all'attività ricettiva all'arenile per l'abbattimento barriere architettoniche sull'immobile censito al Fg. 26 Mapp. 603 - 1061 - 1057;

Esaminato il progetto presentato in data 23.05.2007, integrato in data 14.02.2008; in data 29.03.2011; in data 26.05.2011; in data 23.02.2012 e in data 26/06/2012 a firma Arch. DE STEFANO Pierluigi (C.F. DSTPLG59H29F205T P.IVA 11695490158);

Rilevato:

- che la zona oggetto di intervento risulta assoggettata al vincolo paesistico ambientale per effetto del:
 - o D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 art.142 lett. a);
 - o D.M. 28.01.1953 n.773 - Varigotti;
- che tale zona è classificata "A I - C O - Attrezzature e impianti" secondo il P.T.C.P., assetto insediativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6/90 e s.m. e modificato dalla variante di salvaguardia della fascia costiera al P.T.C.P., approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 02/08/2011;
- che tale zona è classificata "A R - 1 5 - Porto Turistico San Donato" Secondo il Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007;

Visti i verbali di conferenza dei servizi, ex art. 18 L.R. 9/99 e ss. mm., referente in data 19/04/2011 e deliberante in data 11/05/2011 ed i pareri a quest'ultimo allegati con particolare riferimento alle prescrizioni:

- dell'ANAS (allegato 6) " *parere non favorevole al passaggio pedonale a raso*";
- della Regione Liguria, Ufficio Aree Demaniali Marittime (allegato 12): " *venga ridotta la larghezza - fronte mare - da metri lineari 60 ad un massimo di metri lineari 50 dell'impianto di balneazione attualmente in concessione alla "Opera Pla Maria e Climatica Cremasca" che sarà adibito ad uso "asservito ad albergo" in quanto tale fronte mare è sufficiente a garantire un adeguato servizio turistico alberghiero, inoltre venga inserita la condizione che qualora, l'attività alberghiera cessi per qualunque motivo, l'arenile in questione sia restituito all'uso pubblico (spiaggia libera)*";
- della Regione Liguria, Ufficio Tutela del Paesaggio (allegato 15): " *sia prevista, terminata la stagione balneare, la completa rimozione di tutti i corpi edilizi stagionali quali le cabine etc, lasciando le terrazze e la spiaggia libera da qualsiasi deposito e stazionamenti di materiali ed oggetti*";
- *la strutture di ristoro dovranno essere di uso esclusivo dell'albergo;*

Vista la Legge 17/8/42, n. 1150, la Legge 28/1/77, n. 10, la Legge 28.02.85, n. 47, per le parti ancora in vigore ai sensi del D.P.R. 06.06.01, n. 380, e non disciplinate dalla L.R. 06.06.2008 n. 16, secondo quanto da essa previsto all'art. 1 - comma 2, nonché il Regolamento Edilizio in vigore;

FABER S.r.l. Unipersonale
Sede Legale: Viale Bianca Maria, 28
20122 Milano

Dato atto che, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 06.06.2008 n. 16, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 28.12.95, esecutiva il 28.05.96, nonché la successiva deliberazione in data 08.10.97 n. 80, esecutiva il 24.11.97, nonché la deliberazione di Giunta Municipale n. 7 del 10.02.05, esecutiva;

Considerato che il contributo non è dovuto poiché l'intervento, che prevede una sensibile riduzione dell'area in concessione di esclusivo interesse dell'attività ricettiva, non si configura come nuova costruzione;

Rilevato che le opere di urbanizzazione primaria relative alla costruzione per la quale è stata richiesta il permesso di costruire sono esistenti;

Richiamati gli obblighi derivanti al titolare per quanto concerne:

- a) l'eventuale occupazione di spazi ed aree pubbliche;
- b) l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni degli operai sul lavoro;
- c) il Decreto Legislativo 14.08.96, n. 494, di attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili;
- d) le norme per la prevenzione degli incendi a termini della Legge 27/12/41, n. 1570, Norme di Attuazione e ss. mm. ed ii.;
- e) l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato (art. 52 e seguenti del D.P.R. 06.06.01, n. 380);
- f) le norme di sicurezza relative agli impianti di riscaldamento (D.M. 1/12/75);
- g) le norme vigenti relative al contenimento del consumo energetico per usi termici, riguardanti la progettazione, installazione esercizio e manutenzione degli impianti termici, nonché le caratteristiche di isolamento termico negli edifici (Legge 09.01.91, n. 10, e D.P.R. 26.08.93, n. 412);
- h) il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" e successive modifiche e integrazioni;
- i) la L.R. 16.08.95, n. 43, recante norme in materia di valorizzazione delle risorse idriche e di tutela delle acque dall'inquinamento e L.R. 21.06.1999 n.18 adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia;
- j) la Legge 9/1/89, n. 13, recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", il D.M. 14/6/89, n. 236, la L.R. 12.06.89, n. 15, e la Legge 05.02.92, n. 104 e ss. mm. ed ii.;
- k) le Norme di cui alla Legge 5/3/90, n. 46, "Norme per la sicurezza degli impianti" ed al D.P.R. 6/12/91 n. 447 "Regolamento di Attuazione della Legge 5/3/90, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti";
- l) le Norme di cui alla Legge 02.02.74, n. 64, e relative Norme Tecniche di cui al D.M. 11.03.88 (documentazione di carattere geologico e geotecnico).

ESPRESSA RISERVA PER I DIRITTI DI TERZI

che si intendono salvi in ogni caso, con implicito impegno da parte del titolare della presente di sollevare il Comune da ogni responsabilità al riguardo e di tenerlo indenne da qualsiasi molestia, azione e spesa che potesse derivargli dall'esecuzione della opera e delle impugnative ed opposizioni eventuali per irregolarità o manchevolezze riguardanti il rispetto delle Norme di Regolamento Edilizio e di altre norme di Legge e regolamenti;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE ai sensi dell'art. 34 della L.R. 16/08

alla Ditta ICOS Soc. Coop. Sociale a.r.l. con sede a MILANO (MI) in Via Salasco n. 40, P.IVA 10672440152, nella persona del legale rappresentante Sig. COGORNO Claudio per eseguire i lavori sopra descritti in conformità al progetto approvato, che si intende integralmente richiamato e che viene vidimato intendendosi allegato anche al presente atto.

Nell'esecuzione delle opere dovranno essere osservate le seguenti modalità e prescrizioni:

- parere non favorevole al passaggio pedonale a raso;

FABER S.r.l. Unipersonale
Sede Legale: Viale Bianca Mana, 28
20120 Milano

di costruire
opere di

- venga ridotta la larghezza - fronte mare - da metri lineari 60 ad un massimo di metri lineari 50 dell'impianto di balneazione attualmente in concessione alla "Opera Pia Maria e Climatica Cremasca" che sarà adibito ad uso "asservito ad albergo" in quanto tale fronte mare è sufficiente a garantire un adeguato servizio turistico alberghiero, inoltre venga inserita la condizione che qualora, l'attività alberghiera cessi per qualunque motivo, l'arenile in questione sia restituito all'uso pubblico (spiaggia libera);
- sia prevista, terminata la stagione balneare, la completa rimozione di tutti i corpi edilizi stagionali quali le cabine etc, lasciando le terrazze e la spiaggia libera da qualsiasi deposito e stazionamenti di materiali ed oggetti;
- la strutture di ristoro dovranno essere di uso esclusivo dell'albergo.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Giancarlo PONTE)

COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.
L'AMMINISTRAZIONE UNICO

FABER S.r.l. Unipersonale
Viale Bianca Maria, 28
20129 Milano

