

-----CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA-----

-----TRA LE PARTI-----

- quale **parte concedente** - per la società costituita in Italia

"FUNIVIE PICCOLO SAN BERNARDO S.P.A." con sede in La Thuile

(AO), Località Entreves n. 149, durata al 30 giugno 2050, ca-

pitale sociale Euro 10.713.416,00 interamente versato - Codice

fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Aosta 00076340074, R.E.A. n. AO-23509, il *Direttore Generale*

signor GIORDANO Corrado nato ad Aosta (AO) il 26 febbraio

1966, domiciliato ai fini del presente presso la sede sociale,

munito degli occorrenti poteri a lui conferiti con delibera

del Consiglio di Amministrazione in data 28 aprile 2023;-----

- quale **parte affittuaria** - per la società costituita in Ita-

lia "**xx**", con sede

in xxxxxxxx (XX), xxxxxxxxxxxx n. xxx, durata al

xx xxxxxx 20xx, capitale sociale Euro xxxx,00 - Codice Fi-

scale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ao-

sta xxxxxxxxxxxx, R.E.A. n. xxxxxxxxxxxx, il

legale rappresentante signor xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx

(XX) il xx xxxxxx xxxx, domiciliato ai fini del

presente presso la sede sociale, a quanto infra facoltizzato

dai vigenti patti sociali;-----

tutti cittadini italiani, si conviene e stipula quanto segue.-

-----PREMESSO-----

- che la parte concedente è proprietaria dell'azienda commer-

chiara di accettare alle condizioni tutte qui di seguito precisate.-----

2) L'affitto in oggetto comprende tutti gli elementi e le attrezzature che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti.-----

Sono inoltre ricompresi nel patrimonio aziendale l'avviamento nonché tutte le autorizzazioni ad esercire concesse dalle competenti autorità alla concedente.-----

In particolare le parti dichiarano che il godimento dei locali adibiti alla gestione aziendale è inscindibile dall'azienda e che pertanto, al presente contratto, non può trovare applicazione la normativa prevista dalla legge n. 392/1978 e successive variazioni.-----

3) Il presente contratto di affitto di ramo d'azienda comprende tutta l'attrezzatura, quale risulta dall'inventario redatto in occasione dell'avviso pubblico richiamato in premessa; inventario che, controfirmato dalle parti, viene a far parte sostanziale del presente contratto.-----

4) L'affitto avrà la durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data odierna ed è suscettibile di rinnovazione tacita per ulteriori 5 (cinque) anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi da una parte all'altra, a mezzo di lettera raccomandata o di comunicazione di posta elettronica certificata almeno 6 (sei) mesi prima della sca-

denza del primo quinquennio.-----

5) In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 C.C., la parte affittuaria è tenuta ad esercitare il ramo d'azienda sotto l'attuale denominazione "LA BUVETTE", denominazione che potrà essere assunta dalla parte affittuaria quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.-----

6) La parte affittuaria s'impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale e amministrativa del ramo d'azienda affittato.-----

La parte affittuaria s'impegna, altresì, ad attuare lo sfruttamento del ramo d'azienda affittato nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'avviso pubblico e dal disciplinare richiamati in premessa nonché delle modalità gestorie offerte nella relazione descrittiva che è stata prodotta in risposta all'avviso pubblico e che, controfirmata dalle parti, viene a far parte sostanziale del presente contratto.

7) Il canone di affitto annuale è convenuto in Euro XXXXXXXX interamente assoggetto ad IVA all'atto del pagamento. Il canone verrà corrisposto a semestri anticipati alle scadenze del 30 settembre e 31 marzo di ogni anno. Il canone di affitto verrà aggiornato a far tempo dal secondo anno e per ciascuna annualità successiva nella misura del 100% (cento per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie

	degli operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente	
	intercorso tra il mese di decorrenza del contratto di affitto	
	e lo stesso mese degli anni successivi.-----	
	La parte affittuaria rimborserà la quota	
	parte delle spese di riscaldamento, essendo unico l'impianto	
	per l'intero fabbricato.-----	
	Il ritardo di oltre un mese del pagamento del canone e/o degli	
	accessori, darà diritto alla parte concedente di risolvere ip-	
	so jure il presente contratto, salvo il risarcimento del mag-	
	gior danno.-----	
	8) La quota parte di riscaldamento verrà commisurata ai mille-	
	simi di pertinenza dei locali ove viene esercitata l'azienda e	
	fatturata in una rata annuale al 30 giugno di	
	ogni anno.-----	
	9) La licenza d'esercizio rimarrà intestata alla società con-	
	cedente "FUNIVIE PICCOLO SAN BERNARDO S.P.A." con volturazione	
	alla parte affittuaria quale preposto, e con l'obbligo di	
	reintestazione alla parte concedente alla scadenza.-----	
	La parte affittuaria si impegna a gestire l'azienda senza mo-	
	dificarne l'attuale destinazione e nel rispetto delle attività	
	previste dalla licenza d'esercizio, sotto pena del risarcimen-	
	to del danno e con divieto di sublocazione e cessione anche	
	parziale e divieto di mutamento di destinazione.-----	
	La parte concedente garantisce il pieno e pacifico godimento	
	degli enti affittati. In particolare si impegna a tenere sol-	

levato e indenne la parte affittuaria da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.-

10) Sono a carico della parte affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie, necessarie per mantenere in normale efficienza sia la porzione di immobile ove viene esercitata l'azienda, sia i macchinari e gli impianti di qualsiasi specie, facenti parte dell'azienda stessa.-----

11) La parte affittuaria si impegna ad assicurare, entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto, il patrimonio aziendale, a proprie spese, contro i rischi dell'incendio (compreso il ricorso vicini) presso società di assicurazioni di gradimento della concedente, con la previsione di un massimale assicurato non inferiore a euro 2.000.000,00 (due milioni) e con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta.-----

La parte affittuaria, ove non ne sia già provvista, si impegna altresì a stipulare con società di assicurazione di gradimento della concedente, entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto, polizza assicurativa contro la responsabilità civile per danni a terzi (RCT) o, sussistendone le condizioni, ai propri dipendenti (RCO), con la previsione di un massimale assicurato non inferiore a euro 1.000.000,00 (un milione) e con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice

richiesta.-----

L'omessa accensione delle coperture assicurative di cui al presente articolo entro i termini assegnati costituisce causa di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Cod. civ.

12) A garanzia del regolare svolgimento dell'esercizio e del presente contratto, la parte affittuaria si impegna, durante tutto il periodo di apertura dell'esercizio, alla sua personale presenza in luogo o a quella di un suo delegato, con poteri di decisione e responsabilità inerenti.-----

13) La parte affittuaria si impegna ad usare gli enti affittati, con la diligenza del buon padre di famiglia.-----

14) La parte affittuaria si obbliga inoltre a restituirli alla scadenza dell'affitto nello stato di normale efficienza, in cui fin d'ora riconosce di averli ricevuti dalla parte concedente con le necessarie dotazioni di attrezzature, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.-----

15) La parte affittuaria è esonerata da responsabilità, in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.-----

16) E' fatto esplicito divieto alla parte affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza consenso scritto della parte concedente.-----

17) In ogni caso, al termine dell'affitto, per le modifiche effettuate senza consenso della parte concedente, la stessa

avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese della parte affittuaria, oppure ritenere le nuove opere senza alcun compenso.-----

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto permesso scritto.-----

18) Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, la parte concedente potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.-----

19) La parte affittuaria dovrà presentare alla parte concedente, entro 15 (quindici) giorni dalla data del presente, i titoli previsti dalla normativa vigente che dimostrino la sua capacità a gestire il locale.-----

20) La parte affittuaria si impegna a mantenere gli orari di apertura e chiusura del bar legati all'attività degli impianti di risalita della Funivie del Piccolo San Bernardo SPA e pertanto l'apertura dovrà essere effettuata sempre entro le ore 7.00 e la chiusura invernale non prima delle ore 18.00. Nel periodo estivo la chiusura non potrà avvenire prima delle ore 21.00.-----

La parte affittuaria si impegna a mantenere aperto il locale dal 20 novembre al 30 aprile e dal 20 giugno al 30 settembre di ogni anno. Per tali periodi non sono previsti giorni di chiusura per riposo settimanale, a meno che non mutino le nor-

me in vigore.-----

21) La parte affittuaria si impegna a concludere una convenzione con il personale dipendente delle Funivie del Piccolo San Bernardo SPA, nella quale siano previsti prezzi scontati, comunque non superiori a quelli previsti dalle tabelle degli esercenti della Valle d'Aosta per i locali di IV categoria.---

22) La parte affittuaria si impegna, mediante congruo preavviso, a permettere riunioni anche a porte chiuse che venissero richieste dalla parte concedente per motivi inerenti l'attività della parte concedente stessa (es. riunioni del personale).

23) E' fatto divieto alla parte affittuaria di depositare le immondizie nei pressi del locale o della stazione della Funivia. E' fatto divieto di affissioni pubblicitarie nel locale e comunque nell'ambito della stazione delle Funivie, senza consenso preventivo.-----

24) La parte affittuaria avrà l'obbligo di regolarità agli effetti INPS - INAIL per il personale, nonché di riconsegnare il locale senza personale, trattandosi di attività stagionale.---

25) L'inadempienza da parte della parte affittuaria di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.-----

26) Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la parte affittuaria costituisce in favore della concedente - a mezzo di assegno circolare emesso dalla Banca n. - un deposito cauzionale pari a euro 8.000,00 (ottomila).

Il deposito cauzionale è prestato a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso la parte concedente.

Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali che saranno corrisposti al momento della cessazione del rapporto, unitamente alla restituzione del deposito medesimo.

La parte affittuaria ha l'obbligo di reintegrare, in tutto o in parte, il deposito cauzionale, ove la concedente se ne sia servita, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta di reintegrazione a pena di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Cod. civ.

27) Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed anche ai fini della competenza giuridica, la parte affittuaria elegge domicilio nei locali ove è gestita l'azienda, anche nel caso in cui egli in seguito più non li occupi. La parte concedente elegge domicilio, presso la sede sociale, in La Thuile (AO), Frazione Entreves n. 150.-----

28) Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, non risolte in via bonaria, sarà differita alla autorità giudiziaria ordinaria, essendo espressamente esclusa la competenza arbitrale.-----

29) Le spese inerenti al presente contratto, sue registrazione ed eventuali proroghe, sono a carico della parte affittuaria, dandosi reciprocamente atto le parti che tutti i corrispettivi del presente contratto sono soggetti ad IVA.-----

30) Si richiede, per il solo primo anno, l'assoggettamento ad imposta di registro del presente contratto in misura fissa essendo soggetto ad IVA il canone di affitto azienda.-----

Attestato di prestazione energetica - Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto; si allega al presente atto il relativo attestato (denominato di "**certificazione energetica**" Codice _____, redatto dal Professionista _____, in data _____, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 26/2012), previa sottoscrizione delle parti, sotto la **lettera B)**.-----

Letto, confermato e sottoscritto.