

## **CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

Tra:

- CENTRO SERVIZI COURMAYEUR S.r.l. (di seguito, per brevità, anche solo “CSC” o “AFFITTANTE”), con sede legale in Courmayeur, via Dello Stadio n. 2, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta n. ...., in persona di ....., nato a .... il ....., domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù dello Statuto Sociale,

- .....( di seguito, per brevità, anche solo “AFFITTUARIO”), con sede legale in ....., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ....., in persona di ..... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di .....

premessi che:

- a) CSC è proprietaria e titolare, tra le altre attività a lei facenti capo, dell’azienda commerciale corrente nel Comune di Courmayeur, con sede legale in Courmayeur, via Dello Stadio n. 2 all’insegna “RISTORANTE SUNNY SIDE”, avente per oggetto l’attività di gestione di un ristorante;
- b) che l’azienda è dotata di arredi ed attrezzature e quant’altro necessario alla sua attività come da inventario che, controfirmato dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera “A”), a formarne parte integrante e sostanziale;
- c) che il suddetto complesso aziendale si trova in buono stato ed è organizzato con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell’attività commerciale in parola;
- d) CSC ha pubblicato un avviso per l’assegnazione in affitto della suddetta azienda, all’esito della quale è stato individuato un assegnatario nella persona del ....., il quale ha offerto le migliori condizioni tecnico-economiche ed ha conseguito un punteggio complessivo pari a .../100;
- e) che la società ..... dichiara di possedere tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi per ottenere l’autorizzazione alla gestione aziendale e dichiara altresì di disporre dei mezzi e dell’organizzazione necessaria alla sua gestione secondo buona tecnica.

**TUTTO CIO’ PREMESSO**

#### ARTICOLO 1) OGGETTO.

CSC, come sopra rappresentata, concede in affitto a ....., che in persona di chi sopra, accetta, il complesso aziendale come denominato “RISTORANTE SUNNY SIDE”, innanzi descritto, costituito da ristorante, bar, nonché da tutti gli altri locali; il tutto come risulta contornato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera “B”, debitamente sottoscritte dalla Parti, a formarne parte integrante e sostanziale.

CSC dà, inoltre, atto di avere nella propria disponibilità una sala polivalente posta all'interno del Forum Sport Center ed individuata in colore viola nella di cui sopra, che può essere messa a disposizione dell'affittuario verso un corrispettivo agevolato di € 1.000,00 + IVA comprensivo di riscaldamento, pulizia e fornitura corrente elettrica, previa disponibilità per la prima giornata e a €750+iva al giorno i giorni successivi comprensivi delle giornate necessarie ad eventuali allestimenti/disallestimenti.

Ed eventuale 650 sedie e 65 tavoli tondi, previa disponibilità.

#### ARTICOLO 2) CONSEGNA.

L’AFFITTUARIO viene immesso nel possesso del complesso aziendale contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

CSC garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda, escludendo qualsiasi responsabilità dell’AFFITTUARIO per fatti o rapporti antecedenti la stipulazione del presente contratto.

L’AFFITTUARIO riconosce che i beni aziendali, mobili e immobili, si trovano in buono stato d’uso e si impegna a restituirli alla concedente nello stato attuale, salvo il normale deperimento d’uso, senza pretendere alcuna indennità neanche per eventuali miglioramenti apportati all'azienda.

#### ARTICOLO 3) POTERI E OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO.

L’AFFITTUARIO si impegna a gestire l’azienda sotto l’insegna che la contraddistingue senza modificare l’attuale destinazione e conservando l’efficienza dell’organizzazione e delle dotazioni.

L’AFFITTUARIO dovrà sempre precisare la sua qualifica di “affittuario” dell’azienda.

L’AFFITTUARIO non potrà in alcun modo aggiungere ulteriori autorizzazioni o licenze a quelle di cui l’azienda è dotata, salvo autorizzazione scritta di CSC.

L'AFFITTUARIO si obbliga inoltre:

- a gestire direttamente l'azienda con le modalità indicate nell'offerta tecnica che, ancorché non allegata al presente contratto, si intende integralmente richiamata;
- L'AFFITTUARIO dovrà garantire l'apertura del bar almeno 10 mesi l'anno, mentre per il ristorante è richiesta l'apertura per le attività a supporto dello Sport Center nei mesi di dicembre, febbraio e da giugno a settembre.

Nei periodi di bassa stagione si possono concordare modulazioni di orario differenti.

- L'AFFITTUARIO dovrà concedere l'utilizzo della cucina del ristorante ai soggetti con i quali CSC ha già sottoscritti accordi per l'organizzazione dei seguenti eventi:

- o Ultra trail du Mont Blanc – 1 giornata tra - dal 26/08/2024 al 30/08/24;
- o Tor des géants –dal 08/09/2024 al 14/09/2024

- a non occupare con mobili/arredi/attrezzature/dotazioni tecniche aree dell'immobile non individuate nella planimetria allegata, così come a non espletare il servizio al di fuori dei locali affidati;

- a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi e alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento;

- a effettuare tutte le denunce e a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la gestione dell'azienda alberghiera da leggi e/o regolamenti;

- a gestire il complesso aziendale con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome dell'esercizio, di CSC e del Comune di Courmayeur e arrecare danno all'avviamento dell'azienda;

- a rispettare tutti gli ordini, regolamenti e leggi in vigore o che venissero imposti dalle competenti autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali o statali. Le eventuali violazioni accertate per suo difetto costituiranno diritto di CSC alla rivalsa delle eventuali somme pagate o da pagarsi per multe o ammende. In caso

di eccezioni o rilievi da parte delle Autorità di Pubblica Sicurezza, comunali, regionali, o statali ne dovrà essere tempestivamente avvertita in forma scritta.

L’AFFITTUARIO è costituito custode dell’immobile e dei beni costituenti l’azienda data in affitto e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, qualora non provi che i fatti siano accaduti per causa allo stesso non imputabili.

E’ fatto divieto all’AFFITTUARIO di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte dell’azienda affittata, senza consenso scritto della CSC, la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell’affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Sono a carico dell’AFFITTUARIO le spese di acqua, riscaldamento in base ai millesimi e alle relative giornate di utilizzo. L’energia elettrica è in carico all’affidatario in base al consumo e alla lettura dei kwh del contatore. La raccolta rifiuti sarà a carico dell’affidatario e il pagamento della tassa rifiuti e dovrà essere attivata, a carico dell’affidatario, tramite lo sportello comunale competente. Le spese condominiali in genere verranno addebitate da CSC.

CSC potrà richiedere all’affittuario di organizzare servizi di ristorazione in occasione di convegni, pranzi od eventi organizzati da CSC stessa o dal Comune di Courmayeur.

#### ARTICOLO 4) RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE. AMMORTAMENTI.

Per quanto riguarda il fabbricato ed i suoi impianti:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell’AFFITTUARIO, così come le spese per lo spurgo della fossa a servizio della cucina del ristorante;
- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico della CSC;
- le parti, in deroga a quanto previsto dall’articolo 2561 comma 4 del codice civile, convengono che l’obbligo di conservare l’efficienza del fabbricato in cui l’azienda è gestita, ferme restando le spese di manutenzione ordinaria a carico dell’AFFITTUARIO, compete alla Società concedente, motivo per cui le quote di ammortamento relative al fabbricato ed ai suoi impianti continueranno ad essere dedotte da quest’ultima ai sensi dell’articolo 102 ultima parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917.

Per quanto riguarda i cespiti mobiliari (mobili, arredamento e attrezzature):

- le parti dichiarano che fanno parte del complesso aziendale i cespiti che risultano dall'inventario qui allegato, debitamente sottoscritto. Detto inventario è stato redatto in contraddittorio tra le parti stesse, in vista del presente contratto;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti mobiliari, nessuno eccettuato e/o escluso tranne quanto immediatamente sotto, sono a carico dell'AFFITTUARIO, che è tenuto a mantenere la loro efficienza;
- eventuali altri cespiti mobiliari che dovessero essere immessi nell'azienda per scelta dell'AFFITTUARIO, in eccedenza a quelli di cui l'azienda è dotata, rimarranno di proprietà della stessa affittuaria che al termine del contratto provvederà ad asportarli. Sarà comunque facoltà di CSC trattenerli all'interno del complesso aziendale, pagandone il valore residuo risultante dai libri contabili;
- al momento del rilascio dell'azienda la differenza tra le consistenze dei cespiti mobiliari in inventario all'inizio e al termine del contratto sarà regolata in denaro sulla base dei valori correnti al termine del contratto, ai sensi dell'articolo 2561 del codice civile.

#### ARTICOLO 5) DURATA.

Il contratto durata a decorrere dalla data di stipula del contratto avrà la durata di 3 anni rinnovabile a discrezione di CSC di ulteriori 3 anni

#### ARTICOLO 6) CANONE.

Il pagamento del canone viene convenuto in € .....da versarsi in rate bimestrali anticipate.

Il pagamento dovrà avvenire presso la banca indicata da CSC e sarà considerato tempestivo solo se il relativo importo risulterà interamente accreditato e disponibile sul conto di CSC entro il termine di scadenza, come sopra concordato.

In ogni caso, per il ritardato pagamento sulla somma dovuta si applicheranno gli interessi di mora al tasso e con le modalità previste dal D.Lgs. 231/2002, con decorso dal giorno nel quale il pagamento avrebbe dovuto essere effettuato e senza necessità di formale costituzione in mora.

In caso di ritardo superiore a mesi tre il presente contratto si riterrà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, senza bisogno di diffida o di messa

in mora e senza che l’AFFITTUARIO possa pretendere indennità di sorta per l’anticipata risoluzione.

Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Per quanto attiene alla parte variabile, gli importi verranno fatturati al termine delle manifestazioni e dovranno essere pagati entro 30 giorni dalla data di emissione della fattura.

#### ARTICOLO 7) GARANZIE – COPERTURE ASSICURATIVE - CAUZIONE

a) cauzione a garanzia del pagamento del canone e di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto. L’AFFITTUARIO consegna a CSC una polizza fidejussoria bancaria, escutibile a prima richiesta, rilasciata dalla banca ....., filiale di ....., via ....., pari al 50% dell’importo annuo.

(in alternativa è data facoltà all’AFFITTUARIO di consegnare a CSC la somma pari al 50% del canone annuo mediante deposito infruttifero vincolato).

La polizza ha scadenza al termine di durata del presente contratto.

L’AFFITTUARIO si impegna a rinnovarla e/o integrarla in caso di escussione, anche parziale, della stessa, consegnando la quietanza del rinnovo/integrazione entro quindici giorni dall’escussione.

b) assicurazione.

L’AFFITTUARIO consegna altresì a CSC copia delle seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa numero ..... rilasciata da ..... in data .....per la copertura dei rischi di incendio anche del fabbricato, furto e responsabilità civile nonché per tutti i danni che tutti i beni oggetto del presente contratto dovessero subire, anche per negligenze di terzi o di dipendenti; il massimale per la polizza incendio è di € .... (.....) per il fabbricato e di € ..... (.....) per i restanti beni aziendali contenuti all’interno del fabbricato, oltre ad un massimale di ..... (.....) per ricorso terzi; il massimale per la polizza di responsabilità civile è pari ad Euro ..... (.....) milioni per sinistro verso i terzi e di .....(.....) milioni verso i dipendenti. Le dette polizze risultano vincolate a favore della CSC, come evidenziato dalle polizze stesse.

Le polizze hanno scadenza il .... e verranno automaticamente rinnovate di anno in anno, fino alla scadenza del presente contratto.

Le polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di affitto d'azienda e l'AFFITTUARIO dovrà consegnare alla CSC copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi entro quindici giorni dal rilascio delle stesse da parte della Compagnia Assicuratrice.

Le Parti si danno inoltre reciprocamente atto dell'importanza degli obblighi di cui al presente articolo, relativi al mantenimento delle garanzie e della trasmissione della relativa prova alla CSC; pertanto, convengono che il mancato rispetto da parte dell'AFFITTUARIA dei termini concordati nel presente articolo costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

#### ARTICOLO 8) DIVIETO DI SUBAFFITTO O CESSIONE.

È fatto espresso divieto all'AFFITTUARIO di subaffittare o di cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte il contratto o l'esercizio affittato, senza il consenso scritto di CSC.

#### ARTICOLO 9) CLAUSOLA PENALE.

Qualora il contratto venisse risolto per colpa o inadempienza dell'AFFITTUARIO, le parti convengono quale clausola essenziale, che l'AFFITTUARIO dovrà pagare una penale a titolo di indennizzo di euro 2.000,00 (duemila virgola zero), salvo il maggior danno.

#### ARTICOLO 10) POTERI DI CONTROLLO DELLA CSC.

Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione dei beni affittati, ai sensi dell'art. 1619 del codice civile, CSC ha diritto di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e, all'uopo, di effettuare dei sopralluoghi, anche a mezzo di suoi fiduciari o tecnici incaricati, previo avviso anche solo telefonico.

#### ARTICOLO 11) LAVORATORI DIPENDENTI.

Quale pattuizione essenziale del presente contratto, le parti stabiliscono che, alla data della riconsegna da parte dell'AFFITTUARIO, il rapporto di lavoro dei dipendenti dell'azienda concessa in affitto dovrà essere stato preventivamente risolto da parte dell'AFFITTUARIO stesso. La risoluzione del rapporto di lavoro dovrà essere operata attraverso un accordo consensuale nella forma stabilita ai

sensi dell'art.2113 c.c., eseguendo altresì il cedente tutte le obbligazioni a suo carico derivanti da tale accordo.

Nel caso in cui il cedente fosse inadempiente a tali obblighi, lo stesso manterrà CSC interamente manlevata ed indenne da qualunque pregiudizio di qualsiasi natura (ivi incluse, senza limitazione alcuna, le indennità dovute per la cessazione del rapporto, incluso il trattamento di fine rapporto e quelle sostitutive del preavviso) in cui possa incorrere il cessionario anche in applicazione dell'art.2112 c.c. a seguito di tale inadempimento.

Le parti si danno reciprocamente atto che, ove occorre, saranno esperite le procedure di informazione e consultazione sindacale previste dall'art.47, L. n.428/90.

#### ARTICOLO 12) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI.

L'AFFITTUARIO, ai sensi dell'articolo 2558 codice civile, subentra in tutti i contratti stipulati dalla concedente per l'esercizio dell'azienda non aventi carattere personale.

In particolare, l'AFFITTUARIO subentra nei sottoelencati contratti che vengono indicati a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:

- a) fornitura di energia elettrica;
- b) telefono.

#### ARTICOLO 13) CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA.

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto continuano a competere e a gravare esclusivamente sulla CSC, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'AFFITTUARIO.

#### ARTICOLO 14) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Le Parti convengono che la violazione anche di una sola delle obbligazioni di cui agli articoli 3, 6, 7 ed 8 del presente contratto costituisca causa di risoluzione unilaterale espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

In ogni ipotesi di risoluzione espressa del presente contratto, l'AFFITTUARIO sarà tenuto in ogni caso a risarcire i danni patiti da CSC.

Ai fini di quanto sopra, si conviene, che CSC dovrà comunicare all’AFFITTUARIO, a pena di decadenza, a mezzo posta elettronica certificata, l’intenzione di avvalersi della presente clausola entro quaranta giorni dal verificarsi dell’inadempimento o, in alternativa, dal momento in cui CSC ne ha avuta piena conoscenza e che l’effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

Le Parti precisano che l’eventuale mancata attivazione della presente clausola non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio ed in particolare non costituirà silenzio assenso, acquiescenza né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa da parte di CSC.

#### ARTICOLO 15) RESTITUZIONE DELL’AZIENDA.

Al termine dell’affitto l’azienda, unitamente all’immobile in cui la stessa è gestita, nulla eccettuato e/o escluso, dovrà essere restituita alla CSC libera da qualsiasi debito relativo alla conduzione e nello stato in cui è stata ricevuta, tranne il normale deperimento d’uso.

All’atto del rilascio dell’azienda la CSC non sarà tenuta a rilevare:

- i dipendenti e/o i collaboratori dell’AFFITTUARIO, che dovrà provvedere per tempo a licenziarli e liquidarli in ogni loro spettanza, come innanzi precisato;
- le attrezzature, i mobili e le migliorie che l’AFFITTUARIO dovesse acquistare nel corso del contratto in eccedenza rispetto alla dotazione dell’azienda risultante dall’inventario come sopra allegato, salvo diversi accordi scritti intercorsi tra le parti.

Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di qualsiasi genere competerà all’AFFITTUARIO alla scadenza del contratto, nemmeno a titolo di avviamento commerciale perché di tanto si è tenuto presente nello stabilire il canone di affitto.

Il danneggiamento e il perimento dei beni componenti l’azienda, fatti salvi il normale deperimento d’uso e l’ipotesi di caso fortuito, saranno a carico dell’AFFITTUARIO

#### ARTICOLO 16) FORO COMPETENTE.

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, è competente il Foro di Aosta.

ARTICOLO 17) PRIVACY.

Con la sottoscrizione del presente contratto le parti danno altresì atto di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali", nonché dei diritti sanciti dall'art.7 dello stesso decreto.

ARTICOLO 18) DISPOSIZIONI IN MATERIA FISCALE.

Le parti convengono che ai fini dell'applicazione della normativa di cui all'art. 35, comma 10 *quater*, D.l. 223/06, il valore normale del fabbricato rappresenta oltre il 50% del valore dell'azienda. Ne consegue che, in vigore della predetta norma, il regime applicabile al presente contratto ai fini dell'imposta di registro dovrà prevedere quanto prescritto per la locazione di fabbricati in luogo di quanto previsto per l'affitto d'azienda. Pertanto, il presente contratto è soggetto ad IVA nella misura ordinaria oltre all'imposta di registro nella misura dell'1% sul canone pattuito. L'imposta di registro è a carico dell'AFFITTUARIO. Sono a carico di CSC le imposte, tasse e tributi gravanti sulla proprietà dell'immobile.

ARTICOLO 19) SPESE.

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono a carico dell'AFFITTUARIO.

Courmayeur, lì....

-----, lì ....

CSC S.p.A.

Società.....

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile, ..... dichiara di approvare espressamente, avendone compreso il contenuto, le seguenti clausole: 3 (divieto di mutamento della destinazione d'uso), 5 (tacita proroga; facoltà di recesso), 8 (divieto di subaffitto e di cessione), 11 (manleva per rapporti di lavoro) e 16 (foro competente).

Courmayeur, lì .....

Firma del solo legale rappresentante della società Affittuaria.