

CONTRATTO DI NOLEGGIO OPERATIVO
TRA

- CENTRO SERVIZI COURMAYEUR s.r.l., con sede in Courmayeur (AO) al Piazzale Monte Bianco n. 13, C.F. e P.I. 00670030071, in persona del Direttore Generale Dottoressa Raffaella SCALISI, domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita degli occorrenti poteri in forza dello Statuto sociale (di seguito, per brevità, anche solo CSC),
e
-, 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(ovvero, in caso di persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, codice fiscale) (di seguito, per brevità, anche solo “NOLEGGIATORE”),

PREMESSO CHE

- CSC gestisce per conto del Comune di Courmayeur (AO) la struttura di proprietà di quest'ultimo ospitante il ristorante denominato “SUNNY SIDE”, sito all'interno del Courmayeur Sport Center corrente in Courmayeur (AO) alla Via dello Stadio n. 2, piano primo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Courmayeur al Foglio ___, Mappale _____ (di seguito anche solo SUNNY SIDE);
- CSC ha la piena ed esclusiva disponibilità del SUNNY SIDE per tutti gli usi a cui quest'ultimo può essere destinato a seguito di accordi con il Comune di Courmayeur;
- CSC in data .. ha pubblicato un avviso pubblico per l'assegnazione in noleggio operativo, di detto ristorante;
- nel termine stabilito nell'avviso di gara sono pervenute n. ____ offerte;
- la società _____ ha presentato un'offerta offrendo un rialzo sulla base di gara pari ad € _____;
- con determina in data ... è stata dichiarata aggiudicataria la società ...;

Tutto quanto sopra premesso, facente parte integrante del presente contratto, Le Parti

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. Oggetto

CSC noleggia alla _____, che accetta, il ristorante denominato “SUNNY SIDE”, sito all’interno del Courmayeur Sport Center corrente in Courmayeur (AO) alla Via dello Stadio n. 2, piano primo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Courmayeur al Foglio ___, Mappale _____, il tutto come risulta dalla planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera ___, debitamente sottoscritta dalla Parti, a formarne parte integrante e sostanziale.

L’immobile, che si trova in buono stato di funzionamento e manutenzione, con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell’attività cui lo stesso è destinato, è costituito da un immobile in cui lo stesso è gestito, situato in Comune di Courmayeur, Via Dello Studio n. 2, primo piano, composto da una sala ristorante con bancone bar, oltre ad un’area multiuso da adibire a sala riunioni, sala piccole conferenze, mini salottino o eventuali altre attività compatibili con l’esercizio del ristorante, una cucina, servizi uomo, donna e disabili (in condivisione con il Muro di Arrampicata), oltre a 2 magazzini.

Si precisa che il banco bar necessita di piccoli interventi di manutenzione dovuti al non uso prolungato dell’attrezzatura.

Costituiscono parte integrante dell’unità immobiliare anche tutti gli altri elementi (attrezzature, arredi, mobilia, ecc...) riportati nell’inventario redatto dalle Parti ed allegato al presente contratto sotto la lettera _____.

2. Consegna

Il NOLEGGIATORE prende in consegna l’immobile a partire dal giorno _____ e si impegna ad utilizzarlo e conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

CSC garantisce il pacifico, libero e completo utilizzo del bene, escludendo qualsiasi responsabilità del NOLEGGIATORE per rapporti antecedenti la stipula del presente contratto.

Il NOLEGGIATORE riconosce che i beni oggetto del presente contratto si trovano in buono stato di funzionamento e manutenzione, con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell’attività cui lo stesso è destinato, e si impegna a restituirli a CSC nello stato attuale, salvo il normale deperimento d’uso, senza pretendere alcuna indennità neanche per eventuali miglioramenti apportati.

3. Poteri ed obblighi del NOLEGGIATORE

Il NOLEGGIATORE si impegna ad utilizzare i beni senza modificare l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni.

Il NOLEGGIATORE si obbliga inoltre:

- a custodire e utilizzare il bene in conformità alle leggi e alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento;
- 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;
- 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 della rivalsa delle eventuali somme pagate o da pagarsi per multe o ammende.

Il NOLEGGIATORE 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.

È fatto divieto al NOLEGGIATORE di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni concessi in noleggio, senza consenso scritto della CSC, la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Il NOLEGGIATORE Il noleggiatore si impegna a garantire nel periodo di alta stagione estiva (luglio ed agosto) ed alta stagione invernale l'apertura al pubblico dell'attività.

Il NOLEGGIATORE si impegna a consentire a CSC l'utilizzo ed il noleggio del locale a terzi con catering esterno ricevendo un preavviso di almeno 15 giorni; in tal caso, i costi relativi ai consumi ed alle pulizie sono a carico di CSC.

4. Ripartizione spese

Per quanto riguarda il fabbricato ed i suoi impianti:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del NOLEGGIATORE;
- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico della CSC.

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 sotto la lettera "___", debitamente sottoscritto. Detto inventario

è stato redatto in contraddittorio tra le Parti stesse, in vista del presente contratto;
- le spese di manutenzione ordinaria dei cespiti mobiliari, nessuno eccettuato e/o escluso, sono a carico del NOLEGGIATORE, che è tenuto a mantenere la loro efficienza;

Resta inteso che anche laddove l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria implicasse la chiusura totale o parziale dell'attività, il NOLEGGIATORE non potrà lamentare il patimento di danno alcuno. Analogamente, nulla sarà dovuto al NOLEGGIATORE in caso di eventuali riduzioni della fruibilità degli spazi e degli strumenti oggetto di noleggio non prevedibili in sede di stipula del contratto.

Sono a carico del NOLEGGIATORE le spese di acqua e riscaldamento a consumo.

Saranno, inoltre, addebitate da CSC al NOLEGGIATORE le spese di energia elettrica (in base ai consumi rilevati dal contatore ed alle tariffe applicate a CSC). Le spese di pulizia sono a carico del NOLEGGIATORE.

Sono, inoltre, a carico del NOLEGGIATORE tutti gli oneri in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

5. Durata

Il noleggio avrà una durata massima di 140 giornate nell'arco temporale di sei mesi, rinnovabile di ulteriori 12 mesi per ulteriori 280 giornate.

6. Canone

Il NOLEGGIATORE corrisponderà a CSC per il noleggio la somma mensile di Euro _____ (_____ mila/00) oltre Iva, somma che dovrà essere pagata all'emissione della fattura, in ratei mensili anticipati a partire dal primo mese di attività dalla data di decorrenza del presente contratto.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore ha costituito, con versamento su c/c bancario intestato a CSC, il deposito cauzionale infruttifero di € (ovvero tramite polizza fidejussoria bancaria escutibile a semplice richiesta scritta di CSC entro trenta giorni, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale), pari alla metà del canone annuo di locazione. Il NOLEGGIATORE non potrà ottenere lo svincolo del suddetto deposito (o fidejussione), né potrà imputare la somma depositata in conto canone ed accessori, prima della disinstallazione dell'impianto pubblicitario. Lo svincolo della cauzione predetta sarà

autorizzato da CSC al termine della locazione, sempre che tutti gli obblighi contrattuali siano adempiuti previa constatazione, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale di CSC, in contraddittorio con il conduttore, che l'area locata venga riconsegnata in condizioni di normale stato di conservazione e manutenzione, nonché libera da impianti di ogni tipo

7. Divieto di subnoleggio

È fatto espresso divieto al NOLEGGIATORE di subnoleggiare o di cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte il contratto senza il consenso scritto di CSC.

8. Poteri di controllo di CSC

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

9. Clausola risolutiva espressa.

Le Parti convengono che la violazione anche di una sola delle obbligazioni di cui agli articoli 3, 6 e 7 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, il NOLEGGIATORE sarà tenuto in ogni caso a risarcire i danni patiti da CSC.

Ai fini di quanto sopra, si conviene, che CSC dovrà comunicare al NOLEGGIATORE, a pena di decadenza, a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata a.r., 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.

10. Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, è

competente il Foro di Aosta.

11. 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 del D.Lgs 196/03 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, nonché dei diritti ivi indicati.

12. Spese

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono sostenute dal NOLEGGIATORE.

Letto, confermato e sottoscritto.

Courmayeur li _____

Dottoressa Raffaella SCALISI

Direttore Generale CENTRO SERVIZI COURMAYEUR s.r.l.

Legale rappresentante _____

Ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, il Signor _____, nella predetta qualità, dichiara di approvare espressamente, avendone compreso il contenuto, le clausole di cui agli articoli 7 (divieto di subnoleggio), 10 (Foro competente).
