

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra le società:

"CENTRO SERVIZI COURMAYEUR S.R.L." con sede legale in Courmayeur, località Plan Des Lizzes, via dello Stadio n. 2, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila e centesimi zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta, codice fiscale e partita I.V.A. 00670030071, R.E.A. 60069; in persona di XXXXX, nata a XXXX il XXXX, domiciliato per la carica presso la sede sociale; (di seguito, per brevità, anche solo "CSC" o "AFFITTANTE");

"XXXXXX" con sede legale in XXXXXX, capitale sociale XXXXX, numero di iscrizione al Registro delle Imprese XXXXXX, codice fiscale e partita I.V.A. XXXXXX, R.E.A. XXXXXXXX; in persona di XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX, domiciliato in XXXXXXXXXX; nella sua qualità di XXXXXXXXXX;

(di seguito, per brevità, anche solo "AFFITTUARIO").

PREMESSO CHE:

- a) CSC è titolare, tra le altre attività a lei facenti capo, dell'azienda commerciale corrente nel Comune di Courmayeur (AO), via dello Stadio n. 2 all'insegna "ICE BAR", avente per oggetto l'attività di gestione di bar;
- b) 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) 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 indetto un avviso per l'assegnazione dell'affitto azienda pubblicato in data XXXX e la società XXX è risultata aggiudicataria a seguito dell'istruttoria.
- f) la società XXXXXXXX dichiara di possedere tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi per ottenere l'autorizzazione al temporaneo subingresso nella gestione aziendale e dichiara altresì di disporre dei mezzi e dell'organizzazione necessaria alla sua gestione secondo buona tecnica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

ARTICOLO 1) OGGETTO

"CENTRO SERVIZI COURMAYEUR S.R.L.", come sopra rappresentata, concede in affitto a "XXXXXX", che in persona di chi sopra, accetta, l'azienda denominata "ICE BAR", costituita da un complesso di beni idoneo all'esercizio dell'attività di bar, autorizzando l'affittuario ad inserire la propria insegna esclusivamente all'interno del locale. Il locale nel quale viene esercitata l'azienda, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Courmayeur al **foglio 73 particella 427** e al **foglio 74 particella 951**, risulta contornato in colore rosso nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "B", debitamente sottoscritta dalla Parti, a formarne parte integrante e sostanziale. CSC concede altresì all'affittuario la possibilità di fruire dello spazio dehors posto nell'atrio ed all'ingresso esterno del Courmayeur Sport Center ed individuato nelle planimetrie che si allegano in unica fascicolazione al presente contratto sotto la lettera "C", debitamente sottoscritta dalla Parti, a formarne parte integrante e sostanziale. Tale diritto viene concesso sotto la stretta osservanza delle prescrizioni in materia di sicurezza stabilite dal Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione di CSC. Le planimetrie evidenziano due situazioni distinte di possibilità di ingombro del dehors in caso di giornata ordinaria ed in caso di giornata con evento con flusso straordinario di persone. L'AFFITTUARIO dovrà avere cura di tutti gli arredi del dehors affinché, anche in ipotesi di condizioni atmosferiche avverse, non arrechino danno a persone o cose, sollevando CSC da ogni responsabilità.

Per quanto riguarda eventuali abbellimenti interni del bar, essi dovranno essere insindacabilmente approvati preventivamente dal CSC ed al termine del contratto sarà facoltà del CSC stabilire se mantenerli o rimuoverli. Tutti gli eventuali pannelli e gli abbellimenti dovranno essere temporanei e removibili senza costi per CSC.

ARTICOLO 2) CONSEGNA

L'AFFITTUARIO viene immesso nel possesso dell'azienda 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 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 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 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 della 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. È 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’affittuaria, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Sono a carico dell’AFFITTUARIO le spese di acqua, riscaldamento, energia elettrica, raccolta rifiuti e condominiali in genere che verranno addebitate da CSC all’AFFITTUARIO annualmente per un importo forfettario calcolato in 1600 Euro.

Al termine dell'affitto, l'AFFITTUARIO dovrà altresì impegnarsi a mettere in condizioni CSC di esperire tutte le pratiche occorrenti affinché le licenze ed autorizzazioni relative all'esercizio dell'azienda tornino senza ritardo in capo alla stessa.

L'AFFITTUARIO si impegna a garantire l'apertura del bar dalle 10 alle 19, 7 giorni alla settimana e dovrà prevedere aperture straordinarie in caso di eventi che interessino lo Sport Center comunicati da CSC con almeno una settimana di anticipo. Nei periodi di bassa stagione si possono concordare modulazioni di orario differenti.

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;
- 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 sotto la lettera "A", 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, sono a carico dell'AFFITTUARIO, che è tenuto a mantenere la loro efficienza;
- i beni mobili che dovessero essere acquistati dall'AFFITTUARIO durante il periodo di vigenza del presente contratto e immessi nell'azienda in sostituzione e/o rinnovamento di quelli di cui all'inventario sopra allegato verranno acquisiti senza corrispettivo all'azienda e saranno di competenza dell'AFFITTUARIO. È obbligo dell'AFFITTUARIO domandare a CSC il consenso scritto prima di effettuare dette sostituzioni e/o rinnovamenti, al fine di diversamente disciplinarne gli aspetti economici;
- 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.

Resta inteso che anche laddove l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria implicasse la chiusura totale o parziale dell'attività di bar, L'AFFITTUARIO non potrà lamentare il patimento di danno alcuno. Analogamente, nulla sarà dovuto all'AFFITTUARIO in caso di eventuali riduzioni della fruibilità degli spazi e degli strumenti oggetto di affitto non prevedibili in sede di stipula del contratto e non causati dalla pandemia da Covid 19; in tale ultima situazione, CSC applicherà le eventuali riduzioni/sospensioni del canone stabiliti dal Comune di Courmayeur.

ARTICOLO 5) DURATA

Il contratto ha durata di due anni a decorrere dalla data di stipula del contratto. È facoltà delle parti rinnovare di ulteriori due anni il contratto, comunicandolo a mezzo posta elettronica certificata entro 90 giorni dalla scadenza.

Il canone sarà rivalutato nella misura dell'inflazione rilevata dall'Istat.

ARTICOLO 6) CANONE

Il pagamento del canone viene convenuto in euro XXXX oltre iva.

oltre iva. Il pagamento dovrà avvenire in rate trimestrali anticipate, a partire dal primo mese di attività, da versare all'emissione della fattura.

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 due 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.

CSC potrà richiedere all’AFFITTUARIO di organizzare coffee break, lunch, ecc in occasione di eventi organizzati direttamente da CSC o dal Comune di Courmayeur potendo contare su uno sconto del 10% sui prezzi di listino operati dall’AFFITTUARIO.

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 la somma pari al 50% (cinquanta per cento) del canone totale mediante deposito infruttifero. L’AFFITTUARIO si impegna a integrare il deposito in caso di escussione, anche parziale, dello stesso, entro quindici giorni dall’escussione.

b) assicurazione. L’AFFITTUARIO si obbliga a consegnare altresì a CSC copia delle seguenti polizze assicurative: XXXXXXXX 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 euro XXXXXXXX per il fabbricato e di euro XXXXXXXX per i restanti beni aziendali contenuti all’interno del fabbricato; il massimale per la polizza di responsabilità civile è pari ad euro XXXXXXXX per sinistro verso i terzi, pari ad euro XXXXXXXX per danni a persone e di euro XXXXXXXX per danni a cose. Le polizze hanno scadenza il 15 maggio 2022.

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) 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 10) 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 possa, saranno esperite le procedure di informazione e consultazione sindacale previste dall’art.47, L. n.428/90.

ARTICOLO 11) 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 12) 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 13) 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 14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, l'affittuario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli immobili aziendali; si allega sotto la lettera "D" copia del relativo attestato (denominato di "certificazione energetica", ma

redatto in conformità a quanto previsto dalla L.R. 21/2008 emanata nel rispetto dei principi fondamentali del D.Lgs. 192/2005).

ARTICOLO 15) FORO COMPETENTE

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

ARTICOLO 16) 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.

ARTICOLO 17) 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% (cinquanta per cento) 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. Sono a carico di CSC le imposte, tasse e tributi gravanti sulla proprietà dell'immobile.

ARTICOLO 18) CLAUSOLA PENALE

Qualora il contratto dovesse risolversi per colpa o inadempienza dell'"AFFITTUARIO, le parti convengono che l'"AFFITTUARIO dovrà pagare a CSC una penale di Euro 2000 oltre iva, a titolo di indennizzo, salvo maggiore danno.

ARTICOLO 19) SPESE

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono sostenute dall'"AFFITTUARIO.