

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Cervino S.p.A., con sede legale in Breuil-Cervinia Piazzale Funivie, P.IVA/C.F. 00041720079, iscritta al REA di Aosta n. 23540, Capitale sociale € 54.600.546,00 i.v., in persona del suo legale rappresentante Herbert Tovagliari, nato ad Aosta il 13.05.1980, e residente a Morgex, Fraz. Liarey 20, codice fiscale TVGHBR80E13A326E, (d'ora innanzi per brevità, chiamata **Cervino**) quale locatrice da una parte

e

_____ - con sede legale in _____, in persona del suo legale rappresentante pro tempore _____ nato a _____ il _____, e residente ad _____ in frazione _____ n. _____, codice fiscale _____ (d'ora innanzi per brevità, chiamata **conduttore**) dall'altra parte

si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Cervino concede in locazione al conduttore, che accetta, la porzione di immobile nella stazione di partenza della telecabina "Valtournenche- Salette" in Valtournenche, loc. Plan de La Glaea, identificato catastalmente al Fg. 23 n°300 sub.3-cat C/3; l'immobile è composto da due locali della superficie complessiva di circa 230mq, uno al piano terreno e l'altro al piano interrato, collegati da una scala interna da destinare complessivamente a negozio di vendita al pubblico di articoli sportivi, abbigliamento, confezioni sportive, foto, ottica, noleggio, deposito riparazioni sci, noleggio scarponi, slitte ecc., di cui alle tabelle merceologiche IX, X, XII, XIV – D.M. 30.8.71 e D.M. 14.1.72 – Insegna "_____"
- 2) È fatto esplicito divieto al conduttore di occupare altre aree nella stazione di partenza della telecabina "Valtournenche- Salette" diverse da quelle indicate nella presente scrittura.
- 3) Il presente contratto ha efficacia dal 1° giugno 2021 e scadrà il 31 Maggio 2027. Il contratto potrà essere rinnovato — nei modi e nei limiti di legge - alla scadenza
- 4) Il canone annuale di affitto viene consensualmente fissato in € _____ oltre IVA da fatturare in due rate anticipate semestrali al primo giugno e al primo dicembre con pagamento al 31 gennaio e al 30 Giugno.
- 5) A far data dal 1° giugno 2022, a richiesta di Cervino, il canone annuo di cui al punto 4) sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati rilevato dall'ISTAT al mese di aprile di ogni anno.
- 6) Il pagamento dei canoni dovrà avvenire tramite bonifico bancario sulla banca indicata in fattura da Cervino; in caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni di tolleranza, 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.
- 7) A garanzia del pagamento del canone di cui al punto 4, il conduttore si impegna a rilasciare, alla firma del presente contratto, fideiussione bancaria a prima richiesta a favore di Cervino per un importo pari al canone annuo di cui al punto 4) con scadenza al 31 luglio 2027.
- 8) Sono a carico del conduttore i seguenti oneri:
 - Fornitura energia elettrica
 - Riscaldamento

- Tassa raccolta rifiuti

9) Il Locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) I locali si concedono per il solo uso descritto al punto 1), con divieto di sublocazione e cessione anche parziale del contratto e divieto di mutamento di destinazione.

11) Il negozio dovrà essere tenuto aperto durante tutto il periodo di apertura degli impianti salvo le interruzioni causate dal fermo degli impianti di risalita.

Il conduttore ha l'obbligo di condurre personalmente il negozio con facoltà di farsi sostituire da persona qualificata, regolarmente iscritta al Registro Esercenti, sotto la Sua responsabilità, e previo espletamento delle relative pratiche amministrative.

12) Il conduttore si impegna espressamente a non effettuare opere interne di ristrutturazione senza l'espresso consenso scritto di Cervino.

In ogni caso il conduttore si impegna, per qualsiasi intervento di ristrutturazione da effettuare, a sottoporre preventivamente a Cervino idoneo progetto di un professionista abilitato e, ottenuta l'autorizzazione da parte della Cervino, ad eseguire i lavori relativi soltanto dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni amministrative e di Legge.

13) Il conduttore si impegna a rendere indipendenti e autonomi gli impianti di riscaldamento ed idrico, in quanto al momento gli stessi sono allacciati agli impianti della Cervino S.p.A. Tuttavia, il conduttore prima dovrà sottoporre preventivamente a Cervino idoneo progetto e, ottenuta l'autorizzazione da parte della Cervino, eseguire i lavori relativi soltanto dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni amministrative e di Legge.

14) Il conduttore si impegna a mantenere l'esercizio nelle attuali condizioni e a gestirlo con la diligenza del padre di famiglia, assumendo a Suo carico le riparazioni e manutenzioni ordinarie.

15) Il Conduttore ha consegnato a Cervino copia della polizza assicurativa numero _____ rilasciata dalla società _____ in data _____, con vincolo a favore di Cervino, 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 500.000 (cinquecentomila virgola zero zero) per il fabbricato e di Euro 50.000 (cinquantamila virgola zero zero) per i restanti beni aziendali contenuti all'interno del fabbricato, oltre ad un massimale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per furto; il massimale per la polizza di responsabilità civile è pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) per responsabilità civile verso terzi e di 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) verso i dipendenti.

La polizza dovrà essere mantenuta attiva per tutta la durata del contratto di affitto d'azienda e il Conduttore dovrà consegnare alla Cervino 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 Cervino; pertanto convengono che il mancato rispetto da parte del Conduttore dei termini concordati nel presente articolo costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Il Conduttore dovrà comunicare al Locatore, entro 48 ore dall'evento, qualsiasi sinistro che coinvolga l'immobile. Nei tre giorni successivi a tale comunicazione il Conduttore dovrà altresì fornire una relazione scritta contenente la narrazione dei fatti, l'indicazione delle cause e delle conseguenze del sinistro, il nome del danneggiante e degli eventuali testimoni. In caso di sinistri presumibilmente ascrivibili a reato dovrà essere inoltrata denuncia all'Autorità Giudiziaria e copia

della stessa dovrà essere allegata alla relazione. Dopo aver inoltrato la relazione al Locatore, il Condattoore potrà provvedere alle riparazioni dei danni causati dal sinistro.

- 16) Le tasse, imposte ed oneri relativi alla gestione del negozio durante il periodo di validità del presente contratto sono a carico al Condattoore; eventuali imposte sullo stabile saranno a carico di Cervino.
- 17) Le parti convengono di optare per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione, mantenendo così nell'ambito del regime IVA tutti i rapporti inerenti tale attività.
- 18) Ai sensi dell'art. 1456 c.c. le parti convengono come essenziali gli accordi contenuti alle clausole: 5,6,7,8,10,12,13 e 15. Conseguentemente qualunque violazione dei medesimi sarà consensualmente ritenuta di rilevante gravità e consentirà a Cervino di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, ritenendo così automaticamente risolto il contratto per effetto dell'inadempimento medesimo.
- 19) Al termine del presente contratto e alla riconsegna dei locali oggetto di locazione a Cervino, il conduttore non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'avviamento o per migliorie effettuate.
- 20) Le spese di registrazione del presente contratto sono interamente a carico del conduttore.
- 21) Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti si danno altresì atto di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali", nonché dei diritti sanciti dagli articoli dal 15 al 21 dello stesso Regolamento.
- 22) La Cervino S.p.A. ha adottato un Modello Organizzativo ex Dlgs 231/2001 e un Codice Etico che ne è parte integrante. Il Codice Etico è consultabile sul sito web aziendale nella sezione "Codice Etico". Con la sottoscrizione del presente accordo. Il conduttore si impegna a rispettarne le disposizioni. L'inosservanza, da parte del conduttore delle disposizioni contenute nel Codice Etico comporterà un inadempimento grave degli obblighi contrattuali e legittimerà la Cervino S.p.A. a risolvere l'accordo con effetto immediato, mediante semplice comunicazione scritta, fermo restando il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti a causa di tale inadempimento

Breuil-Cervinia, _____

