

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra:

- CERVINO S.p.a. (di seguito, per brevità, anche solo “CERVINO” o “CONCEDENTE”), con sede legale in Valtournenche, Località Bardoney, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta n. 00041720079, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Federico MAQUIGNAZ, nato ad Aosta il 1 marzo 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del .....

- ( di seguito, per brevità, anche solo “AFFITTUARIO”);

premesse che:

- a) CERVINO è proprietaria e titolare, tra le altre attività a lei facenti capo, dell’azienda commerciale corrente nel Comune di Valtournenche, Località Plan de la Glæa, all’insegna “LE MOULIN”, avente per oggetto l’attività di gestione di un bar ristorante;
- per l’esercizio della suddetta attività, l’Azienda è in possesso del certificato di agibilità dell’immobile e della licenza per attività di somministrazione di cibi e bevande;
- l’AFFITTUARIO dichiara di essere in possesso dei requisiti necessari per il rilascio della autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, che verrà conseguita limitatamente alla durata del presente contratto al momento del subentro al gestore uscente;
- alla scadenza del presente contratto, la licenza per lo svolgimento delle attività in argomento farà nuovamente capo a CERVINO, impegnandosi sin d’ora l’AFFITTUARIO a prestare tutti i consensi a tal fine eventualmente utili ed opportuni;
- b) che l’azienda è dotata di arredi e attrezzature e tutto quanto necessario allo svolgimento della suddetta attività commerciale, come da inventario che, controfirmato dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera “A”), a formarne parte integrante e sostanziale, redatto in contraddittorio tra le parti stesse, in vista del presente contratto; detto inventario sarà verificato alla consegna del locale (art. 2) ed eventuali variazioni potranno essere indicate nel verbale di consegna;
- c) che il suddetto complesso aziendale si trova in ottimo stato, completamente ristrutturato al suo interno con impianti, arredi e attrezzature idonee buono stato ed

- è organizzato con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell'attività commerciale in parola;
- d) che CERVINO ha indetto un avviso d'istruttoria per l'assegnazione in affitto della suddetta azienda, all'esito della quale è risultata assegnatario l'operatore economico ...;
- e) che l'AFFITTUARIO dichiara di disporre dei mezzi e dell'organizzazione necessaria alla sua gestione secondo buona tecnica.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **ARTICOLO 1) OGGETTO.**

CERVINO, come sopra rappresentata, concede in affitto alla parte affittuaria, che accetta, il complesso aziendale come denominato "LE MOULIN", innanzi descritto, costituito da un immobile adibito a stazione di partenza della telecabina Valtournenche-Salette e composto da ala bar ristorante di mq.125 c.a, due servizi per la clientela di mq.12 ca, retro bar di mq.11 c.a con servizio per il personale dipendente di 3,8 mq c.a, cucina di 24 mq c.a, magazzino-deposito al piano interrato di 16 mq c.a, dehors antistante di mq 60 c.a.

Il tutto come risulta contornato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "B", debitamente sottoscritta dalla Parti.

#### **ARTICOLO 2) CONSEGNA.**

L'AFFITTUARIO verrà immesso nel possesso del complesso aziendale alla data del 1 novembre 2020, previa acquisizione delle garanzie fideiussorie e assicurative previste all'articolo 7 del presente contratto; in tale data sarà redatto il relativo verbale.

CERVINO 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 ottimo 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 “LE MOULIN” è dotata, salvo autorizzazione scritta di CERVINO.

L’AFFITTUARIO si obbliga inoltre:

- a gestire direttamente l'azienda;
- 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 e arrecare danno all’avviamento dell’azienda;
- a tenere aperta al pubblico l’azienda oggetto di affitto almeno durante tutto il periodo di apertura degli impianti nella stagione invernale ed estiva. Il bar dovrà essere aperto almeno mezz’ora prima dell’ora prevista per l’apertura degli impianti e chiuso almeno mezz’ora dopo la chiusura degli stessi;
- a garantire ai dipendenti di CERVINO – nei periodi di apertura dell’esercizio – la somministrazione di pasti sostitutivi di servizio mensa ad un prezzo pari ad € 11,00 (I.V.A. compresa) ed alle condizioni riportate nell’allegato C); il suddetto importo potrà essere rivisto, decorsi due anni dalla sottoscrizione del presente accordo, tenuto conto delle variazioni accertate dall’Istat dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nonché del complessivo volume d'affari generato dalla somministrazione dei pasti.

Resta la facoltà di CERVINO di non aderire al suddetto servizio di mensa.

- ad effettuare le operazioni di spalatura neve dalla terrazza;
- 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 CERVINO 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.

E’ fatto divieto all’AFFITTUARIO di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte dell’azienda affittata, senza consenso scritto della CERVINO, 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 tutte le spese di energia elettrica, telefonia, fornitura e scarico acque, raccolta rifiuti in genere. Sarà compito dell’AFFITTUARIO provvedere alla voltura dei contratti per le forniture in questione e quant’altro si renda necessario affinché le stesse gli vengano imputate direttamente a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto e per l’intera durata dello stesso.

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

Per quanto riguarda il fabbricato, i relativi impianti e i cespiti mobiliari indicati nell’inventario qui allegato sotto la lettera “A”(mobili, arredi e attrezzature):

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell’AFFITTUARIO;
- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico della CERVINO;
- le parti, in deroga a quanto previsto dall’articolo 2561 comma 4 del codice civile, convengono che l’obbligo di conservare l’efficienza dei beni in cui l’azienda è gestita e dei suoi impianti, 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 e agli impianti continueranno ad essere dedotte da quest’ultima ai sensi dell’articolo 102 ultima parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917.

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 da CERVINO solo se aveva preventivamente dato il consenso scritto prima che fossero effettuate dette sostituzioni e/o rinnovamenti;

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 CERVINO trattenerli all’interno del complesso aziendale, pagandone il giusto prezzo.

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.

L'affitto dell'azienda avrà durata a decorrere dalla data di stipula del contratto – che non potrà avvenire prima del 1 novembre 2020 – fino alla scadenza del primo anno dalla sottoscrizione del medesimo.

Sarà prorogato automaticamente per ulteriori cinque anni, salvo disdetta da esercitarsi *ad nutum* da una delle parti da comunicarsi tramite posta elettronica certificata almeno quattro mesi prima della scadenza del solo primo anno.

#### ARTICOLO 6) CANONE.

##### 6.1) CANONE.

Il canone di affitto, comprensivo anche del godimento dell'immobile, è convenuto in Euro ....(...../00) oltre I.V.A. annui; a partire dal secondo anno di vigenza del contratto sarà applicata la rivalutazione annua sulla base delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, in misura pari al 100% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie, gli operai e impiegati con riferimento al mese di marzo, rispetto all'anno precedente.

A far data dal terzo anno di vigenza del contratto, il canone dell'anno precedente sarà automaticamente aumentato del 10%.

Il pagamento di detto canone annuale dovrà avvenire in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo con le seguenti scadenze:

- prima rata: entro il 5 giugno;
- seconda rata: entro il 5 settembre;
- terza rata: il 5 dicembre;
- quarta rata: entro il 5 marzo.

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

##### 6.2.) CANONE – PATTUZIONI VARIE.

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.

#### ARTICOLO 7) GARANZIE – COPERTURE ASSICURATIVE

a) cauzione a garanzia del pagamento del canone e del corretto adempimento di tutti gli obblighi di cui al presente contratto.

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del canone e del corretto di tutti gli ulteriori obblighi nascenti dal presente contratto, L'AFFITTUARIO consegna a CERVINO una polizza fideiussoria bancaria, escutibile a prima richiesta, rilasciata da .... per l'importo di .... (pari al canone annuo comprensivo di IVA).

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

L'importo della polizza dovrà essere aumentato in misura del 10% a partire dal terzo anno.

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 a CERVINO copia delle seguenti polizze assicurative:

- 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 dovrà essere di Euro 800.000 (ottocentomila virgola zero zero) per il fabbricato e di Euro 300.000 (trecentomila virgola zero zero) per i restanti beni aziendali contenuti all'interno del fabbricato, oltre ad un massimale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) per furto; dovrà essere prevista la garanzia per ricorso terzi in caso di incendio con un massimale di € 400.000. Il massimale per la polizza di responsabilità civile dovrà essere pari ad Euro 1.500.000,00 (unmilione e cinquecentomila virgola zero zero) per responsabilità civile verso terzi e di 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) verso i dipendenti. Le dette polizze dovranno risultare vincolate a favore di CERVINO e avranno durata 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 CERVINO, senza necessità che le

vengano richieste, 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 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.

E' 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 CERVINO.

#### 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 10.000,00 (diecimila virgola zero), salvo il maggior danno.

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

Allo scopo di accertare la diligente e puntuale manutenzione dei beni affittati, ai sensi dell'art. 1619 del codice civile, CERVINO 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.

L'AFFITTUARIO è obbligato a fornire a Cervino ogni informazione circa i propri dipendenti operanti nell'azienda e a produrre periodicamente prova dell'avvenuto puntuale ed integrale pagamento degli stipendi e dei relativi oneri previdenziali.

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 CERVINO 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) 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 CERVINO, 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 13) 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 CERVINO.

Ai fini di quanto sopra, si conviene, che CERVINO 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 CERVINO 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 CERVINO.

#### ARTICOLO 14) 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 CERVINO 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 CERVINO 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 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 dell’art.13 del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs 196/03 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, nonché dei diritti ivi sanciti.

#### 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% del valore dell’azienda. Ne consegue che, in virtù 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 I.V.A. 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 CERVINO le imposte, tasse e tributi gravanti sulla proprietà dell’immobile.

#### ARTICOLO 18) SPESE.

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

Breuil Cervinia, lì....

-----, lì ....

CERVINO S.p.A.

Società.....

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile, ..... dichiara di approvare espressamente, avendone compreso il contenuto, le seguenti clausole: 3 (poteri e obblighi dell'affittuario), 5 (durata), 8 (divieto di subaffitto e di cessione), 11 (manleva per rapporti di lavoro) e 15 (foro competente).

Breuil Cervinia, li .....

Firma del solo legale rappresentante della società Affittuaria.