

**CONTRATTO DI AFFITTO DEL COMPLESSO AZIENDALE DENOMINATO “CASA
DELLO SPORT” SITO IN LOC. BREUIL-CERVINIA DEL COMUNE DI
VALTOURNENCHE**

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), addì _____, del mese di _____, in Valtournenche e nella sede comunale di Piazza della Chiesa 1;

Avanti a me _____, _____ come tale, ufficiale rogante del Comune di Valtournenche, si sono personalmente costituiti i signori _____, nato a _____ domiciliato a _____ per la carica presso la sede comunale di Valtournenche, la quale interviene nel presente atto nella qualifica di _____ del comune di Valtournenche con sede in Piazza della Chiesa 1 e, quindi, in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 (C.F. del Comune: 81002630077);

_____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di _____ con sede a _____ in via _____, codice fiscale n. _____;

PREMESSO:

- che il Comune di Valtournenche è proprietario della struttura denominata “Casa dello Sport”, conosciuta anche come “Casa del Golf”, sita a Breuil-Cervinia in via Circonvallazione;
- che a seguito di procedura di gara come da delibera della G.C. n. ___ l'azienda è stata affittata a _____, giusta determina n. ___ del 2024 del responsabile _____;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune concede in affitto a _____ che accetta, la “Casa dello Sport”, nonché l'immobile in cui l'azienda viene esercitata, sita in Loc. Breuil-Cervinia, via Strada Privata Interna n. 18 (zona Circonvallazione), distinti al catasto Foglio VII e mappale 1101 sub 1.
2. La struttura di proprietà del Comune, oggetto del presente contratto, è la Casa dello Sport, situata in Loc. Breuil-Cervinia, via Strada Privata Interna n. 18 del Comune di Valtournenche, costituita dai seguenti vani (come da planimetrie allegate - Allegato sub _____):
A - Piano seminterrato: n. 1 bagno per disabili in condivisione con la Casa dello Sport e, quindi, non _____ ad _____ uso _____ esclusivo;
B - _____ Piano _____ terra: _____ bar _____ (mq 122,55);
C - Area esterna
3. L'affitto comprende tutti gli arredi, attrezzatura e mobili dell'azienda, così come meglio specificati nell'elenco che verrà redatto e sottoscritto tra le parti.
4. L'azienda è destinata esclusivamente al servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo la Tipologia 1 (Bar ed esercizi simili) - Regolamento Regionale 2 dicembre 2022, n. 2 “Nuova disciplina dei requisiti igienico-sanitari per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'articolo 20, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1. Abrogazione del regolamento regionale 11 ottobre 2007, n. 2”.
5. Il servizio riguarderà la somministrazione di cibi che richiedono una minima attività di manipolazione quali la preparazione di bevande calde, fredde nonché la sola somministrazione (con esclusione, quindi, della preparazione) di gastronomia fredda (pizzette varie, tramezzini, insalate, ecc) confezionata e non, di generi di pasticceria confezionata e non. Si precisa che il semplice riscaldamento con piastra elettrica o altro mezzo, della gastronomia fredda e dei precotti è consentito. È compresa inoltre la vendita di bibite in bottiglia o lattina e dolci confezionati.

6. L'attività del Conduttore, in relazione sia agli spazi interni sia a quelli esterni, dovrà comprendere: utilizzo, custodia, pulizia, manutenzione ordinaria, gestione della sicurezza, pagamento di utenze e consumi in genere, oneri fiscali e assicurazioni, personale idoneo alla gestione dei beni oggetto di contratto, assunzione di qualsivoglia spesa e/o rimborso spese per eventuali ulteriori attività.
7. L'eventuale esercizio di altre e diverse attività, rispetto a quella costituente oggetto del presente contratto, dovrà essere espressamente autorizzato dall'amministrazione e regolamentato, in ogni suo aspetto, da apposito atto aggiuntivo.
8. Qualora attività distinte fossero poste in essere unilateralmente dal Conduttore, ancorché assentite da autorizzazione amministrativa, presente o futura, in assenza della predetta autorizzazione e regolamentazione, l'amministrazione si riserva di agire per la risoluzione del contratto.
9. Oltre ai beni immobili sopra descritti ed individuati nell'allegato A, il Conduttore riceve in gestione tutti gli impianti, arredi ed attrezzature presenti ed installati nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.
10. Al momento della consegna degli immobili verrà redatto, in contraddittorio tra Comune e Conduttore, un verbale di consegna che conterrà lo stato di consistenza delle strutture, compreso l'inventario dei beni mobili e gli eventuali interventi programmati di manutenzione straordinaria. Il verbale sarà redatto da parte dell'ufficio tecnico comunale. Il verbale costituisce riferimento per il periodo di durata del contratto e viene tenuto aggiornato in caso di manutenzioni straordinarie, di dismissione o acquisizione di beni. La necessità di dismissione di un bene mobile comunale segnalata dal Conduttore, potrà essere perfezionata solo a seguito di comunicazione da parte del Comune di effettiva cancellazione dall'inventario comunale del bene.
11. Il Conduttore si impegna:
 - a restituire i beni mobili e immobili assegnati nello stato rilevato all'atto della consegna, fatto salvo il normale deterioramento imputabile al loro corretto uso ed eventuali migliorie indicate nell'offerta tecnica presentata e approvata;
 - a risarcire eventuali danni prodotti, con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale, e salve le eventuali ulteriori azioni necessarie all'integrale ristoro del danno subito. Tale obbligo risarcitorio sussiste anche in caso di realizzazione di opere non autorizzate o per dismissioni di beni e attrezzature non autorizzate.
12. Entro il termine di scadenza naturale o anticipato del contratto di affitto deve avvenire l'atto di riconsegna al Comune di tutti i beni, mobili e immobili, concessi. L'atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di usura di tutti i beni concessi.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto di affitto ha durata di 4 anni con facoltà di rinnovo per un periodo non superiore a 2 anni.
2. È espressamente escluso qualsivoglia ulteriore rinnovo tacito, alla scadenza del termine di cui al comma 1.
3. Il Comune si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento il contratto, con preavviso di 3 mesi, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse o per motivate necessità dell'Ente o per ragioni di forza maggiore o per gravi inadempimenti del Conduttore rispetto alle clausole regolanti il presente contratto, senza che il Conduttore possa pretendere compensi od indennizzi di sorta e comunque imporre nuove condizioni.
4. Il Conduttore, inoltre, si impegna a restituire l'immobile alla scadenza del presente contratto nello stato in cui si trovava al momento della consegna e si assume ogni responsabilità in ordine ai danni agli impianti e ai beni mobili derivanti da cattiva manutenzione o da uso improprio.

Art. 3 – CONSEGNA

1. Il Comune, a cura dell'ufficio tecnico comunale, consegnerà la struttura con i relativi impianti, arredi e attrezzature redigendo apposito verbale di consistenza dei beni immobili e mobili di proprietà comunale.

2. Il Conduttore potrà acquisire e installare altri arredi e attrezzature che riterrà necessari allo svolgimento dei suoi compiti, previo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale.
3. Alla scadenza del contratto il Comune effettuerà un controllo, in contraddittorio con il Conduttore, sullo stato di consistenza dei beni consegnati in gestione e verrà redatto un verbale di restituzione.

Art. 4 - LIMITI D'USO

1. La struttura oggetto del presente contratto è riservata esclusivamente all'attività di bar e/o tavola fredda così come descritta dall'art. 3 comma 1 lett. a) Regolamento regionale 2 dicembre 2022, n. 2.

Art. 5 - OBBLIGHI PER IL CONDUTTORE

1. La gestione, la custodia e la manutenzione ordinaria di tutta la struttura nonché dei mobili e delle attrezzature comprese, è a totale carico del Conduttore.
2. Il Conduttore assume a suo carico e spesa la custodia e la pulizia degli immobili oggetto di contratto.
3. Il Conduttore, inoltre, assume a suo carico la pulizia e la manutenzione degli spazi di pertinenza della struttura, in particolare dei servizi igienici e degli spogliatoi senza onere alcuno a carico dell'Amministrazione comunale.
4. A carico del Conduttore è poi previsto il pagamento del canone di cui al successivo art. 7.
5. Il Conduttore si impegna a tenere libero il passo carraio posto tra gli ingressi del Bar del Golf, gli uffici del Golf e il dehors della struttura, meglio identificato in colore rosa nella planimetria che si allega al presente atto.
- 6.

Art. 6 - SPESE DI GESTIONE

1. Tutte le spese conseguenti alla gestione dell'azienda sono a totale carico del Conduttore.
2. Il conduttore si obbliga e si impegna a:
 - A. gestire e mantenere la struttura, gli impianti, le attrezzature e gli arredi di proprietà comunale oggetto del presente contratto con personale qualificato e conservando la destinazione per la quale gli stessi sono stati realizzati, assumendosi gli oneri della manutenzione ordinaria, della custodia e della pulizia, necessari a garantire la massima efficienza, sicurezza e funzionalità dei medesimi;
 - B. gestire e mantenere gli esterni della struttura di proprietà comunale assumendosi gli oneri della manutenzione ordinaria, della custodia e della pulizia di tali spazi;
 - C. gestire i locali e salvaguardarli da possibili danneggiamenti;
 - D. segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale ogni malfunzionamento, anomalia e guasto che interessa gli impianti;
 - E. sostenere tutte le spese relative ai consumi per il riscaldamento, luce e acqua;
 - F. corrispondere all'Amministrazione il pagamento relativo alla tassa sui rifiuti (TARI);
 - G. assumere direttamente a proprio carico tutti gli oneri derivanti dalle operazioni di ripristino, rifacimento e manutenzione straordinaria della struttura, comprese attrezzature, impianti ed arredi, qualora si dovessero rendere necessari a causa di una omessa manutenzione ordinaria, incuria, colpa degli associati, degli utenti in genere o del pubblico che assiste alle attività, gare o manifestazioni, da qualunque soggetto promosse;
 - H. assumere direttamente a proprio carico gli oneri relativi all'eventuale assunzione di personale;
 - I. assumere direttamente a proprio carico gli oneri relativi all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.
3. Il Conduttore si impegna inoltre al rispetto assoluto delle norme in materia di pubblico spettacolo e delle norme igienico sanitarie.
4. Il Conduttore si obbliga, per l'espletamento del servizio, ad operare con personale professionalmente qualificato in relazione agli specifici compiti affidati ed a garantire sempre la presenza di un numero adeguato al flusso di utenza.
5. È vietata l'esecuzione di qualsiasi modifica e intervento di tipo edilizio o agli impianti esistenti.

Art. 7 – CANONE

6. Il Conduttore è obbligato al pagamento di un canone mensile di € _____ (fuori campo iva), per totali € _____, risultante dal rialzo offerto in sede di procedura di gara sul canone annuo di € 11.000,00 (fuori campo I.V.A.) posto a base di gara, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate.
7. Il canone di affitto dovrà essere pagato in 12 rate mensili entro i termini e secondo le modalità stabilite al successivo articolo 8.
8. Il canone offerto è immodificabile nel primo anno di durata del contratto. Negli anni successivi il canone di contratto è soggetto a revisione in base all'indice ISTAT, raffrontato con quello del mese di giugno 2024.
9. Sono a carico del Conduttore le spese e gli oneri accessori di cui al precedente articolo 6 e quant'altro a carico del Conduttore in base alla normativa vigente.

Art. 8 - MODALITÀ E PROVA DEL PAGAMENTO

10. Il pagamento del canone dovuto avverrà in 12 rate da corrispondersi entro il 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario alle Coordinate Bancarie (_____), (_____).
11. Il pagamento di ciascun rateo di canone non potrà essere compensato né sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo ad esso il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.
12. La prova del pagamento potrà essere data solo con la esibizione delle ricevute.
13. Il termine previsto al primo comma del presente articolo per il pagamento dei canoni ha carattere essenziale, il mancato pagamento nel termine di 5 gg. da ogni singola scadenza di due rate di canone, attribuirà al Comune la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c.
14. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Comune gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

Art. 9 - SUBAFFITTO

1. Il Conduttore non ha facoltà di subaffittare il presente contratto.

Art. 10 - AUTORIZZAZIONI E LICENZE

1. Il Conduttore deve dotarsi, qualora non ne fosse in possesso, di tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta richiesti dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento delle attività esercitate e si obbliga, sin d'ora, a conseguire ogni eventuale rinnovo e/o modificazione che dovesse risultare necessaria per l'esercizio dell'attività medesima nel corso della durata dell'affitto, esimendo e manlevando espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità.
2. Il Conduttore deve provvedere a proprio carico all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni commerciali e sanitarie ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, imprescindibili per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, e deve trasmettere all'Amministrazione tutta la documentazione prima dell'inizio dell'erogazione del servizio.
3. Il Conduttore è tenuto all'adozione del manuale di autocontrollo dell'igiene degli alimenti secondo il Sistema di analisi dei rischi e di controllo dei punti critici HACCP di cui al D.lgs 155/97 e s.m.i. ed al D.lgs 193/2007. Le eventuali irregolarità accertate nell'ambito del programma di autocontrollo ed i provvedimenti adottati devono essere tempestivamente segnalati al Comune che, qualora ritenga insufficienti od inefficaci le misure correttive, può richiedere integrazioni alle stesse o al programma di autocontrollo. Oneri a carico del Conduttore.
4. Il mancato rilascio delle licenze, il loro mancato rinnovo o la revoca delle stesse non esime il Conduttore dall'obbligo di corrispondere il canone di cui al precedente art. 7.

Art. 11 - ONERI ACCESSORI – UTENZE - DIVIETI

1. Resta, fin d'ora, convenuto tra le Parti che il Conduttore provvede al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori ed ogni altro onere relativo al mantenimento in efficienza, alla pulizia, allo smaltimento rifiuti in conformità alle regola comunali, alla sorveglianza e alle specifiche attività di antincendio, dei relativi impianti funzionali all'utilizzo dell'immobile, nonché degli oneri di riscaldamento e condizionamento ad essi spettanti.
2. Sono a totale carico del Conduttore le utenze relative alla struttura e le spese di gestione di cui all'art. 6 del presente contratto.
3. Il Conduttore deve provvedere alla volturazione e pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua e depurazione, se richiesta dal conduttore del servizio idrico integrato, eventuale telefono fisso, smaltimento rifiuti, con intestazione al Conduttore medesimo dei relativi contratti.
4. Il Conduttore deve provvedere al pagamento delle spese annue di riscaldamento risultanti dalla lettura del contatore effettuata il 1° giugno di ogni anno.
5. Il Conduttore deve provvedere alla volturazione dei contratti entro 10 giorni dalla firma del presente contratto.
6. Nelle more della volturazione il Conduttore si obbliga a conguagliare le spese relative al periodo di gestione per le bollette eventualmente emesse a carico del precedente Conduttore e/o Amministrazione.
7. Il Conduttore si impegna, per tutti i prodotti, ad indicare in modo ben visibile il relativo prezzo e per ogni consumazione effettuata a rilasciare apposito scontrino di cassa in conformità alla normativa fiscale vigente.
8. È fatto assoluto divieto al Conduttore di:
 - fare uso di fiamme "libere";
 - uso di gas metano;
 - installare nei locali del bar: jukebox, videogiochi, videopoker o altre apparecchiature analoghe.

Art. 12 - USO E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONTRATTO

1. Le strutture, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.
2. Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..
3. Il Conduttore è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere: per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa da terzi derivante.
4. Alcun compenso, indennizzo e/o risarcimento sarà dovuto al Conduttore per le opere eventualmente eseguite direttamente dallo stesso.
5. Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, il Comune, ove le stesse non siano rimovibili senza danno per l'Immobile, potrà, a proprio insindacabile giudizio, chiedere la rimessione in pristino dell'area ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite. Per tutte le predette opere il Conduttore espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso.
6. Il Conduttore si impegna a consegnare all'Amministrazione l'elenco dei nominativi del personale abilitato agli interventi di assistenza tecnica sulle attrezzature in caso di necessità urgente, elenco da aggiornarsi prontamente in caso di variazioni.

Art. 13 - INAPPLICABILITÀ DELL'INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO

1. Non è ravvisabile in capo al Conduttore alcun diritto all'indennità per perdita dell'avviamento essendo questo ricompreso nell'asset aziendale affittato.

Art. 14 - RESPONSABILITÀ PER DANNI

1. Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c..
2. Il Conduttore assume ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare, per qualsiasi causa imputabile al Conduttore, al personale ed alle cose del Comune o a terzi (cose o persone), per fatto proprio o dei suoi dipendenti o preposti, nonché per danni diretti ed indiretti derivanti da incendio e scoppio, inclusi eventuali danni arrecati ai vicini (ricorso terzi), impegnandosi a tenere sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo venisse a lui mossa da terzi.
3. Il Conduttore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone, alle cose e/o impianti, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente contratto, con particolare riferimento a danni causati agli utenti per un utilizzo improprio delle strutture o comunque derivanti da inadeguata manutenzione e violazione del contratto.

Art. 15 - FACOLTÀ DI ACCESSO/ISPEZIONE

1. Durante il corso del contratto il Comune può, previo preavviso, visitare/ispezionare l'immobile per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che il Conduttore osservi tutti gli obblighi che incombono per legge o per contratto.
2. L'accesso/sopralluogo/ispezione potrà essere effettuato, previo preavviso, da personale espressamente autorizzato.
3. Il Comune eserciterà, in qualunque momento, attività di controllo, verifica ed ispezione sull'intera struttura, senza obbligo di preavviso o richiesta di permesso per accedere direttamente nei locali, agli impianti ed alle attrezzature.
4. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare o di disporre, senza preavviso e con le modalità che riterrà opportune, controlli qualitativi per verificare la corrispondenza del servizio fornito dal Conduttore; a titolo indicativo e non esaustivo possono essere oggetto di controllo e di rilevamento:
 - modalità di deposito e conservazione degli alimenti;
 - termine minimo di conservazione e data di scadenza;
 - stato igienico degli impianti, delle attrezzature e del personale;
 - modalità di sgombero dei rifiuti;
 - modalità di lavaggio e santificazione delle attrezzature;
 - caratteristiche dei detersivi e dei disinfettanti utilizzati;
 - professionalità degli addetti;
5. Il conduttore è tenuto a comunicare, tempestivamente e per iscritto al Comune, ogni qualsivoglia inconveniente, guasto, deterioramento della struttura, degli impianti e delle attrezzature; è tenuto, altresì, a segnalare, con urgenza, la necessità di interventi relativi alla manutenzione straordinaria.
6. In caso di eventuali controlli eseguiti da personale degli organi ufficiali delle Aziende Sanitarie o dello Stato sono adottati i provvedimenti e le procedure amministrative o penali previste dall'ordinamento giuridico nazionale senza responsabilità alcuna da parte del Comune.

Art. 16 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA STRUTTURA

1. Le spese di straordinaria manutenzione rimangono a carico del Comune senza possibilità di rivalsa né di aumento del canone di affitto.
2. Qualora il conduttore ritenesse opportuno o necessario per motivi di urgenza realizzare direttamente eventuali interventi/manutenzioni straordinarie/nuove opere, questi dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente. A tal fine il conduttore dovrà predisporre, a propria cura e spese, una progettazione esecutiva delle opere che intende realizzare, sempre a propria cura e spese, e trasmetterla all'Ente per la sua formale approvazione e per il rilascio del titolo edilizio dopo il quale potranno iniziare gli interventi. Al termine dei lavori l'conduttore dovrà trasmettere al Comune di Valtournenche la

contabilità dei lavori autorizzati ed eseguiti completa di tutti gli elaborati del come eseguito (“as built”), dopodiché gli interventi verranno validati da un tecnico indicato dall’Ente.

Art. 17 – MODIFICA DELLE STRUTTURE

1. È fatto divieto al Conduttore di apportare modificazioni o alterazioni, anche temporanee, ai locali, alle attrezzature, agli impianti ed a tutto quanto di pertinenza della struttura, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta scritto da parte dell’Ente.

Art. 18 - MIGLIORIE

1. Qualora il conduttore dovesse provvedere ad interventi migliorativi, innovativi, ampliativi e addizionali della struttura dovrà ottenere preventiva autorizzazione da parte dell’Ente e, in caso di assenso, ottenere tutte le necessarie autorizzazioni patrimoniali ed edilizie nonché tutti i necessari pareri dagli enti competenti nella modalità prevista dall’art. 10.
2. Si specifica che, alla scadenza del contratto, tali eventuali opere di miglioria, innovative, ampliative e/o straordinarie addizionali della struttura, preventivamente autorizzate ed effettuate dal conduttore, rimarranno in dotazione e nel patrimonio indisponibile dell’Amministrazione Comunale senza che l’conduttore possa pretendere e/o vantare compensi o indennizzi per qualsiasi titolo o causa.

Art. 19 – RESPONSABILITÀ ED OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. Sarà a carico del conduttore ogni responsabilità connessa e dipendente dall’uso dell’immobile affittato, nonché dello svolgimento delle attività ivi praticate.
2. Al conduttore competono, integralmente, le responsabilità ed i rischi connessi e derivanti dalla gestione, in particolare, quelle di tipo civilistico, contabile, fiscale, assicurativo e previdenziale, per eventuale personale utilizzato, ed in ragione di ciò solleva l’Ente da qualsiasi azione o pretesa che possa essere intentata da terzi, per qualunque danno a persone o cose dall’uso proprio od improprio della struttura o violazioni delle norme di sicurezza e di igiene.
3. L’conduttore dovrà produrre idonea polizza assicurativa, stipulata con primaria compagnia assicurativa, avente una durata almeno pari a quella del contratto, a copertura di tutti i rischi:
A. Responsabilità Civile Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra cui l’Amministrazione comunale) in conseguenza di eventi che si dovessero verificare in relazione all’attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a € 800.000,00, senza alcun limite di risarcimento per singola persona o per cose e animali e prevedere tra le altre condizioni anche le estensioni a:
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Conduttore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni da conduzione di beni immobili, fabbricati, reti e impianti dati in gestione: la responsabilità civile derivante da conduzione, custodia, uso e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di beni immobili, fabbricati, reti, impianti ed attrezzature che possono essere usati, oltre che dall’Assicurato per la sua attività, da Terzi. L’Assicurazione comprende, a titolo esemplificativo e non limitativo, gli edifici ad uso anche pubblico destinati ad ospitare servizi collettivi e attività culturali, ecc..
4. Resta inteso che l’esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo è condizione essenziale di efficacia del contratto e, pertanto, qualora il Conduttore non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, il Contratto si risolverà di diritto con conseguente incameramento della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l’obbligo di risarcimento del maggior danno subito.

5. Il Comune sarà tenuto indenne dei danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle coperture assicurative e dall'eventuale mancanza di copertura assicurativa che dovesse verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto.
6. La polizza dovrà espressamente prevedere la rinuncia da parte della Compagnia di Assicurazione al diritto di rivalsa, a qualsiasi titolo, verso l'Amministrazione comunale e/o suoi dipendenti o collaboratori ed incaricati.
7. Il Conduttore dovrà inoltre esibire una copertura Rischio Locativo secondo i termini e le condizioni di cui agli artt. 1588, 1589 e 1611 c.c. per danni materiali e diretti cagionati ai locali tenuti in gestione; la somma assicurata dovrà essere pari al valore dei fabbricati in questione.

Art. 20 – CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

1. È fatto divieto al conduttore di cedere il contratto, a pena di nullità della cessione stessa.
2. Le cessioni dei crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate all'Ente. Si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 52/1991.
3. In caso di inosservanza da parte del conduttore agli obblighi di cui al presente articolo, fermo restando il diritto dell'Ente al risarcimento del danno, il presente contratto si intende risolto di diritto.
4. In caso di cessione dei crediti si applica quanto disposto al punto 4.9 della Determinazione 7 luglio 2011, n. 4 della soppressa Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici (oggi ANAC) così come modificata dalla Determinazione n. 556 del 31 maggio 2017.

Art. 21 – RESTITUZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE

1. Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla naturale scadenza del contratto di affitto d'azienda ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della decadenza disposte per qualsiasi titolo di cui agli articoli in merito previsti nel presente contratto, l'conduttore è obbligato a riconsegnare all'Amministrazione Comunale la struttura, comprese le addizioni e le migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal conduttore e non interamente ammortizzati. Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del conduttore, rivalendosi sul deposito cauzionale versato e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli possa competere.
2. All'atto della riconsegna della struttura verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dell'immobile. Ogni danno accertato comporterà per l'conduttore, oltre al pagamento dei costi necessari a ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo di risarcimento.

Art. 22 – RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

1. L'unico responsabile nei confronti dei terzi è il Conduttore, conformemente al principio secondo cui il Conduttore ha l'obbligo di tenere indenne il locatore proprietario della struttura da qualsiasi pretesa vantata da terzi e riconducibile al presente rapporto.
2. Il Conduttore esonera quindi interamente e senza riserve ed eccezioni il Comune di Valtournenche da ogni responsabilità per eventuali danni a persone e a cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.
3. Il Conduttore si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone da questi designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato da personale non autorizzato dal Comune, che sia causa di danno alla funzionalità della struttura o alle attrezzature.
4. Il Conduttore dovrà rifondere al Comune tutti i danni provocati alla struttura e alle attrezzature, nella misura che sarà stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in dipendenza dall'uso dell'immobile durante la durata dell'affitto, non derivanti dalla normale usura.

Art. 23 – VARIAZIONI CONTRATTUALI

1. Eventuali variazioni contrattuali al presente atto dovranno essere redatte per iscritto e sottoscritte da entrambe le parti.
2. Nessuna variazione o modifica al contratto potrà essere introdotta dal conduttore se non sia stata approvata dal Comune.

Art. 24 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

1. Il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di affitto.

Art. 25 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. L'Ente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto di affitto, previa diffida ad adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di grave inadempimento.
2. Si potrà, altresì, procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:
 - mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e sicurezza;
 - gravi danni arrecati alle strutture durante l'attività del conduttore, fatto salvo il risarcimento dei danni medesimi;
 - gravi e persistenti inadempimenti degli obblighi contrattuali;
 - accertamento operato da Magistratura e/o Forze dell'Ordine su utilizzo della struttura per attività illecite;
 - realizzazione non autorizzata di interventi sugli impianti e/o sulle strutture;
 - mancata osservanza degli obblighi assunti;
 - mancato pagamento del canone, ai sensi dell'art. 7 del contratto;
 - reiterato mancato rispetto delle obbligazioni di cui all'art. 6 del contratto;
3. In ogni caso è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.
4. Costituisce, altresì, causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3, co. 9-bis, della L. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento.

Art. 26 - RISOLUZIONE PER DECADENZA DEI REQUISITI MORALI

1. L'Ente procederà alla risoluzione del presente contratto in qualsiasi momento e qualunque sia il suo stato di esecuzione, senza preavviso, qualora nei confronti del Conduttore sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione.
2. In ogni caso, l'Ente potrà risolvere il contratto qualora fosse accertato il venir meno di ogni altro requisito morale richiesto dal citato art. 94 del Codice.
3. L'Ente può inoltre risolvere il contratto, durante il periodo di efficacia dello stesso, qualora ricorrano una o più delle condizioni indicate all'art. 122 del Codice.
4. Il conduttore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai servizi regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento del contratto.

Art. 27 – RECESSO

1. L'Ente ha diritto, a suo insindacabile giudizio e senza necessità di motivazione, di recedere dal presente contratto in qualunque momento, con preavviso di almeno trenta giorni, da comunicarsi al conduttore via PEC.
2. Dalla data di efficacia del recesso, il conduttore dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Ente.

3. In caso di sopravvenienze normative interessanti l'Ente che abbiano incidenza sull'esecuzione del contratto, lo stesso Ente potrà recedere per giusta causa in tutto o in parte unilateralmente dal contratto, con un preavviso di almeno trenta giorni da comunicarsi al conduttore con PEC.
4. Il conduttore potrà recedere dal contratto dandone comunicazione con almeno 3 mesi di preavviso con PEC. Nel caso di recesso unilaterale da parte del conduttore, lo stesso dovrà consegnare all'Ente gli spazi ed i locali oggetto del presente contratto nello stato ordinario di manutenzione e funzionalità secondo la normativa vigente, con esclusione di qualsiasi forma di indennizzo, rimborso o corrispettivo a carico del Comune.

Art. 28 – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, MORTE E INCAPACITÀ DEL CONDUTTORE

1. La liquidazione giudiziale del conduttore comporta lo scioglimento *ope legis* del contratto di affitto.
2. A seguito di eventuale scioglimento del contratto di affitto a causa di liquidazione giudiziale del conduttore, l'Ente interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto di affitto d'azienda.
3. L'affitto di azienda avviene alle medesime condizioni già proposte dall'originario conduttore in sede in offerta.

Art. 29 – CAUZIONE

4. A garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dal presente contratto, il Conduttore deve depositare idonea cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari ad € 6.000,00 (seimila/00).
5. A seguito del verbale di consegna dell'immobile redatto tra Comune e Conduttore, l'Amministrazione provvederà alla restituzione della cauzione.

Art. 30 – CONTROVERSIE

1. Le parti tenteranno di definire bonariamente qualsiasi controversia dovesse derivare dal rapporto contrattuale.
2. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita, con esclusione di intervento arbitrale, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Aosta.
3. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento al codice civile e alle norme vigenti in materia.
4. Sussiste il diritto di accesso nei confronti degli atti del Conduttore (artt.22 e s. Legge 8 Agosto 1990 n. 241) esercitabile tramite l'Amministrazione.

Art. 31 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai fini della tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali di cui al GDPR, il Conduttore con l'aggiudicazione dell'affitto di azienda e la presa in consegna della struttura, se anteriori alla sottoscrizione del contratto, è designato "responsabile esterno" del trattamento dei dati acquisiti per conto del Comune o dallo stesso messi a disposizione per lo svolgimento delle attività oggetto del presente contratto di affitto, salvo facoltà del Conduttore di indicare il nominativo di uno o più responsabili del trattamento all'uopo nominato/i. Il/i Responsabile/i devono attenersi ai compiti ed istruzioni previsti nella convenzione ed quelli eventualmente successivamente impartiti dal Comune di Valtournenche in adempimento alla normativa in materia di tutela dei dati personali. In particolare è dovuta l'informativa privacy nei confronti degli utilizzatori nell'ambito della gestione degli spazi a cura diretta del Conduttore. E' fatto espresso divieto al Conduttore di costituire banche dati relativi ai clienti della struttura.

Art. 32 - NORME FINALI VARIE

1. Intervenute modifiche di legge:
In caso di intervenute modifiche di legge nel periodo di durata del presente contratto in materia di

gestione della sicurezza, di adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08 successive modifiche e integrazioni, ed in generale in tutti i campi che possono interessare sicurezza e incolumità dei frequentatori, utilizzatori e operatori degli impianti, il Conduttore ha l'obbligo di adottare gli adeguamenti necessari per garantire il rispetto delle norme.

2. Cambiamenti della struttura organizzativa:
I cambiamenti della struttura organizzativa del Conduttore (fusioni, scissioni, corporazioni etc.) dovranno essere comunicati al Comune entro 15 (quindici) giorni dal loro verificarsi; in tali evenienze il rapporto contrattuale proseguirà automaticamente fino alla sua naturale scadenza, con l'eventuale nuova e/o diversa denominazione del Conduttore, fatto salvo il diritto del Comune di recedere anticipatamente dal contratto di affitto d'azienda.
3. Spese:
Le spese, le tasse e le imposte conseguenti al presente atto e quant'altro occorra per dar corso legale al contratto, anche per il futuro, sono a carico del Conduttore.
4. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente contratto si fa riferimento al Codice civile e alle norme vigenti in materia.

COMUNE DI VALTOURNENCHE

IL CONDUTTORE

L'UFFICIALE ROGANTE
