

CONCESSIONE-CONTRATTO

DI AZIENDA FUNZIONALE ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL FORTE E DEL BORGIO MEDIEVALE DI BARD E DELLE ATTIVITÀ MUSEALI CONNESSE

In applicazione della legge regionale 17 maggio 1996, n. 10, "Interventi per il recupero e la valorizzazione del Forte e del Borgo medioevale di Bard"

F R A

FinBard S.p.A., con sede amministrativa in Saint-Christophe, loc. Grand Chemin, 34, codice fiscale e partita IVA 00634750079, Registro delle Imprese di Aosta n. 57359, di seguito per brevità denominata "Concedente", rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione e Amministratore delegato Sig. Paolo Giunti, nato ad Aosta il 6 ottobre 1941, C.F. GNTPLA41R06A326O, domiciliato per la carica presso e nella sede legale della "Concedente" nel forte di Bard (AO),

E

la ditta _____, con sede legale in Via _____ n. _____ in persona del legale rappresentante sig. _____, munito dei poteri necessari, nato a _____ () il _____, residente a _____, in via _____, e p.IVA _____, in possesso di iscrizione al REC n. _____ presso la CCIAA di _____, di seguito denominato "Concessionario",

ART. 1 (Oggetto)

La concessione-contratto ha per oggetto una azienda situata nel Forte di Bard, caratterizzata dall'essere funzionale insieme ad altre alla finalità pubblica della fruizione e valorizzazione del complesso storico e delle attività museali connesse, in applicazione della legge regionale 17 maggio 1996, n. 10, "Interventi per il recupero e la valorizzazione del Forte e del Borgo medioevale di Bard".

L'azienda è completa di arredi, impianti ed attrezzature, come da inventario allegato al capitolato che sarà controfirmato dalle Parti contraenti al momento della consegna.

Tutti i beni aziendali si trovano oggi in perfette condizioni, senza vizi o difetti di sorta. L'azienda oggetto è sita nell'Opera di Gola del Forte di Bard, ed è esercitata negli immobili individuati nella planimetria allegata che identifica la porzione ove si svolge l'attività di bar, caffetteria, ristorazione e albergo. Ciascun bene aziendale è da considerarsi collegato agli altri da un vincolo di strumentalità funzionale e reciproca complementarietà ed interdipendenza. Tutti i beni concorrono, senza che alcuno di essi abbia funzione prevalente sugli altri, a formare l'azienda in oggetto.

Il **Lotto 1** è composto da: Azienda commerciale situata nell'Opera di Gola del forte di Bard, di complessivi 1.644 mq, avente ad oggetto le attività di: i) ristorante denominato "La Polveriera" per 93 coperti; ii) bar-caffetteria denominato "di Gola" per 79 coperti; iii) albergo, denominato "Cavour et des Officiers" e classificato quattro stelle, di 10 camere doppie e una suite.

ART. 2
(Durata)

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei), rinnovabile alla scadenza per un analogo periodo qualora non intervenga comunicazione di recesso dall'una o dall'altra parte, comunicata in forma scritta con lettera raccomandata a.r. da inviarsi un anno prima della scadenza.

ART. 3
(Canone)

Il canone base annuo di concessione, al netto di IVA nella misura di legge se ed in quanto dovuta, è stabilito nelle misure fisse minime indicate nella seguente tabella, al netto delle utenze telefoniche e termiche:

Tipologia	Canone di concessione annuo	Canone di concessione annuo	Canone di concessione annuo
	Primo, secondo e terzo anno	Quarto anno	Quinto e sesto anno
Ristorante	33.000,00 euro	54.000,00 euro	85.000,00 euro
Bar/Caffetteria	9.000,00 euro	15.000,00 euro	24.000,00 euro
Albergo	40.600,00 euro	76.600,00 euro	131.600,00 euro
Totali	82.600,00 euro	145.600,00 euro	240.600,00 euro

Nel caso in cui, all'applicazione della percentuale di x% offerta in sede di gara sui ricavi a titolo di canone sia superiore ai suindicati importi fissi minimi, sarà dovuta alla Concedente la differenza tra la prima e i secondi.

Il canone base annuo sarà automaticamente ed annualmente rivalutato in misura pari agli indici Istat per il costo della vita di operai ed impiegati.

Il canone sarà pagato in ratei mensili al domicilio bancario indicato dal Concedente, entro il mese successivo a quello di riferimento.

Il Concessionario non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute sempre che la Concedente non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione contrattuale rifiutando il pagamento dei canoni tardivamente versati, salva la facoltà di trattenerli ad eventuale titolo risarcitorio.

Detta componente del canone sarà calcolata entro il 30 luglio di ogni anno successivo a quello di competenza con riferimento al 31 dicembre precedente, come risultante dalla dichiarazione IVA del Concessionario e poi dovrà essere pagata in unica soluzione al 30 settembre.

ART. 4 (Utenze)

Con la firma del contratto sono trasferite al Concessionario, se intestate alla Concedente, o intesta al Concessionario medesimo, le utenze relative a telefono, linea ADSL, canoni TV.

I consumi di gas metano saranno imputati dalla Concedente al Concessionario in misura percentuale alla superficie netta dei locali di pertinenza del secondo rispetto al totale della superficie dei locali serviti dall'impianto di riscaldamento.

I canoni di acqua saranno imputati dalla Concedente al Concessionario sulla base dei consumi registrati nei contatori.

I consumi di gas metano e acqua saranno pagati dal Concessionario alla Concedente bimestralmente, su motivata richiesta della seconda.

ART. 5 (Autorizzazioni di commercio)

Le autorizzazioni amministrative comunque connesse all'attività ricettiva alberghiera, di ristorazione, di bar, di caffetteria di cui è titolare la Concedente, verranno trasferite al Concessionario al quale faranno carico tutti gli oneri finanziari conseguenti al loro esercizio e al rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore in genere per ciascuna attività esercitata.

ART. 6 (Subconcessione)

È fatto assoluto divieto di subconcedere, cedere o affittare in tutto o in parte l'azienda o di cedere a terzi il contratto, salvo l'autorizzazione preventiva della Concedente.

ART. 7 (Obbligazioni di gestione)

Il Concessionario dovrà utilizzare esclusivamente le seguenti denominazioni, ditte, insegne:

- "Hotel Cavour ed des Officiers" per l'albergo;
- "Ristorante la Polveriera" per il ristorante;
- "Caffetteria e bar di Gola" per caffetteria e bar.

Il Concessionario si obbliga inoltre a:

1. condurre l'azienda oggetto del contratto secondo la miglior diligenza commerciale;
2. osservare ogni prescrizione di legge regolante le attività svolte nell'azienda, attenendosi ad ogni provvedimento di qualsiasi autorità;
3. fare tutto quanto necessario per mantenere la piena validità di tutti i permessi, licenze, contratti, autorizzazioni, ecc. facenti capo all'azienda in modo tale da consentirne la reintestazione alla Concedente alla cessazione, per qualsiasi motivo, del contratto;
4. non modificare, senza preventiva autorizzazione della Concedente, le apparecchiature ed i dispositivi antinfortunistici. Ogni adeguamento normativo obbligatorio sarà a carico del Con-

cessionario, senza che ciò dia diritto a indennizzo alcuno al momento della riconsegna dell'azienda;

5. provvedere alla manutenzione ordinaria del complesso aziendale e di tutti i beni che lo compongono, nonché a tutti gli adeguamenti tecnologici obbligatori per il loro utilizzo e la conduzione dell'azienda;
6. riconsegnare il complesso aziendale e tutti i beni che lo compongono al termine della concessione dell'azienda nella stessa quantità e qualità indicata nel verbale di consegna, perfettamente funzionanti, fatto salvo il solo deterioramento conseguente al loro normale utilizzo a norma di contratto;
7. provvedere all'immediato ripristino di eventuali danni provocati al patrimonio immobiliare e mobiliare della Concedente;
8. curare il corretto uso degli impianti e delle attrezzature consegnati;
9. osservare ogni norma di legge in materia sanitaria, antincendio, infortunistica, di lavoro.
10. garantire il servizio di portineria almeno dalle ore 6,00 fino alle ore 24,00;
11. garantire l'apertura minima, gli orari di apertura e i giorni di chiusura come da capitolato;
12. rispettare il progetto di gestione dell'azienda presentato in sede di partecipazione alla gara, modificato/integrato in questa sede nei termini specificati al punto 16;
13. rispettare il marchio e l'immagine coordinata dell'azienda concessa (logo e uso del logo in carta intestata e prodotti grafici connessi, prodotti pubblicitari e di comunicazione sia cartacei che digitali, insegne, cartelli e targhe) e del complesso museale del Forte e del Borgo di Bard;
14. fornire servizi di ristorazione, alberghieri, catering o altro alla Concedente qualora la Concedente lo ritenesse opportuno, alle condizioni di sconto di cui al punto 4.c.2) del Disciplinare;
15. rispettare comunque tutte le prescrizioni del capitolato;

ART. 8

(Clausola risolutiva espressa)

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta della Concedente in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 7 punti 3, 9,11,12,13,14;
- interruzione immotivata dell'attività anche di uno dei rami dell'azienda;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità delle autorizzazioni;
- cessione delle singole attività a terzi ;
- mancato rinnovo della classifica alberghiera ;
- mancato pagamento del canone entro due mesi successivi a quello di riferimento.

ART. 9

(Penali contrattuali)

La risoluzione di diritto della concessione conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo 8 che precede, comporterà a carico del Concessionario (ed il corrispondente diritto della Concedente ad esigerla) il pagamento di una penale pari ad €30.000,00 (euro trentamila), fatti salvi i maggiori danni subiti dalla Concedente.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda alla Concedente, in seguito alla risoluzione, per qualsiasi motivo o causa o scadenza del contratto, sarà dovuta dal Concessionario alla Concedente, ai sensi dell'articolo 1382 e ss. c.c., una penale di €1.000,00 (euro mille), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

Per ogni altra singola violazione contrattuale sarà dovuta una penale di €500,00 (euro cinquecento). Le penalità suindicate sono applicate con provvedimento scritto della Concedente e paga-

te dal Concessionario unitamente al canone dovuto per il terzo mese successivo a quello della comunicazione.

ART.10

(verifica e controllo)

In ogni momento la Concedente potrà effettuare verifiche e controlli, tramite soggetti all'uopo incaricati, per accertare il rispetto degli obblighi contrattuali ed il puntuale adempimento del progetto di gestione.

La Concedente ha facoltà di applicazione unilaterale delle penalità indicate nell'ultimo comma del precedente articolo 9.

ART. 11

(Natura giuridica del contratto)

Tenuto conto della finalità pubblicistica della valorizzazione e fruizione del complesso demaniale del Forte e del Borgo Medioevale di Bard e delle attività museali connesse in applicazione della legge regionale 17 maggio 1996, n. 10, "Interventi per il recupero e la valorizzazione del Forte e del Borgo medioevale di Bard" il contratto ha natura giuridica di concessione-contratto.

Solo per quanto non incompatibile con tale previsione si farà riferimento alla normativa di legge in materia di affitto di azienda.

All'atto della cessazione definitiva del rapporto, qualunque ne sia la causa, non sarà dovuta al Concessionario alcuna indennità per l'avviamento, né di altro genere.

La ditta, il marchio ed il logo delle aziende sono di esclusiva proprietà della Concedente e non potranno essere utilizzati in nessun modo dal Concessionario alla cessazione definitiva del rapporto, qualunque sia la data di cessazione

ART. 12

(Assicurazioni)

La consegna dell'azienda è subordinata alla stipulazione di una polizza di assicurazione per responsabilità civile contro terzi generale per danni che possano derivare dalla conduzione dell'azienda nel suo complesso, con indicazione della clausola "per chi spetta", esonerando la Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. La polizza dovrà avere un massimale non inferiore ad €2.500.000,00.(euro duemilionicinquecentomila).

La consegna dell'azienda è subordinata alla stipulazione di altra polizza di assicurazione contro i rischi di rovina del bene aziendale concesso e dei beni che lo compongono, comprendente i rischi da incendio, danneggiamento, ecc. per un capitale assicurato di almeno €2.500.000,00.(euro duemilionicinquecentomila).

ART. 13

(Fideiussione)

La consegna dell'azienda è subordinata alla prestazione da parte del Concessionario di fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di €220.000,00 (euro duecentoventimila) a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

La stessa resterà in vigore per tutta la durata del contratto e sue eventuali proroghe.

Essa dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta e contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ed alla proponibilità di eccezioni.

La fideiussione potrà essere immediatamente escussa dalla Concedente nell'ipotesi di inadempimento del Concessionario ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dal contratto con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle obbligazioni di pagamento del canone, ad even-

tuali danneggiamenti alle attrezzature e/o ai locali facenti parte dell'azienda, restando comunque il Concessionario tenuto al risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

La fideiussione verrà restituita al Concessionario trascorsi sei mesi dalla riconsegna con le modalità tutte e nei termini previsti nel contratto e previa verifica di adempimento da parte dello stesso a tutte le proprie obbligazioni.

In caso di ritardo e/o comunque difformità nelle modalità di restituzione rispetto a quanto pattuito, la Concedente potrà immediatamente escutere la fideiussione incassando il relativo importo a titolo di penale, salvo il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

ART. 14

(Domicilio delle parti)

Per l'esecuzione del contratto, come per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione, ed a tutti gli effetti di legge, le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali i così come indicate nel presente atto.

Ogni variazione non comunicata per iscritto all'altra parte non sarà a questa opponibile.

ART. 15

(Spese)

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla stipula del contratto mediante atto pubblico saranno a carico del Concessionario nell'intesa che per la sua registrazione verrà chiesta la tassazione in misura fissa, essendo soggette al regime IVA le conseguenti prestazioni.

Il contratto verrà comunicato, a cura del notaio incaricato della stipula, al Questore di Aosta, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della legge 12 agosto 1993, n.310 e depositato a cura dello stesso presso il Registro delle imprese di Aosta.

Data _____

Firma _____

Allegati

.....