

Repertorio n.

Raccolta n.

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

PER LA GESTIONE DEL BAR RISTORO DENOMINATO
"DAVOST" NEL COMUNE DI FORNI DI SOPRA, IN LOCALITA' —
PROPRIETA' DI PROMOTURISMO FVG

Con la presente scrittura privata, i signori:

- GOMIERO LUCIO, nato a Treviso (TV) il 1° dicembre 1963,
domiciliato per la carica presso la sede della società infra
indicata;

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio
ma nella sua qualità di Direttore Generale e Legale
Rappresentante dell'ente pubblico economico denominato:

- "PromoTurismoFVG", con sede in Trieste (TS), Via Vittorio
Locchi n. 19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese
della Venezia Giulia, codice fiscale e partita IVA n.
01218220323;

nominato con delibera della Giunta Regionale FVG n. 1603 del **30**
agosto 2018 e successivo decreto n. 0181/Pres. del **30 agosto**
2018, agendo in virtù dei poteri derivanti dalla LR 50/1993 che
ha conferito al Direttore generale la legale rappresentanza
dell'ente, che nel prosieguo del presente atto verrà denominata
anche "**CONCEDENTE**"

e

- ,
domiciliato per la carica presso
,

si allega al presente atto sotto la lettera ""; che nel
prosieguo del presente atto verrà denominata anche
"AFFITTUARIA".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e
poteri io Notaio sono certo

Premesso che

a) "PromoTurismoFVG" è titolare dei diritti di proprietà del
ramo di azienda convenzionalmente denominato bar ristoro
"Davost" nel Comune di Forni di Sopra (UD), dell'immobile ad
uso bar-ristoro, in cui il ramo di azienda è ubicato,

attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forni di Sopra (UD), come segue:

- **Foglio**, categoria , rendita catastale Euro, Località ;
- b) la Giunta della Regione FVG, nella seduta del 12 luglio 2013 GR n. 1259, ha affidato a PromoTurismoFVG di "individuare le migliori forme di gestione dei servizi accessori e delle relative strutture fisse e mobili non rientranti nella categoria dei sistemi funiviari e di tipo impiantistico al fine di "attuare un maggiore coinvolgimento degli operatori economici presenti in ciascun Polo";
- c) l'attività della CONCEDENTE ~~ricomprende~~ anche la promozione e gestione dello sviluppo turistico delle aree montane della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, e la CONCEDENTE è titolare dei diritti di proprietà e/o della giuridica disponibilità del ramo di azienda già convenzionalmente denominato bar ristoro "Davost", in comune di Forni di Sopra (UD);
- d) all'esito di procedura competitiva disposta con avviso di gara del la CONCEDENTE ha individuato nell' AFFITTUARIA un soggetto idoneo alla conduzione, in regime di affitto, del ramo di azienda;
- e) è altresì interesse di PromoTurismoFVG che l'immobile e le relative pertinenze mobiliari siano affidati alla cura di soggetti locali, sempre presenti in Forni di Sopra anche in periodi di bassa stagione, allo scopo di garantire la manutenzione corrente ed un costante servizio di vigilanza a tutela del patrimonio e che il bar-ristoro ed i relativi servizi al cliente siano gestiti con competenza e professionalità;
- f) ha manifestato la disponibilità ad assumere la gestione del bar ristoro, condividendo gli obiettivi di accrescimento dell'offerta turistica del polo di Forni Sopra. Tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del dispositivo che segue, tra i sottoscritti, nelle qualità predette, si conviene e stipula quanto in appresso:

Articolo 1 - Premesse e allegati - definizioni, significati e criteri

1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto e rivestono essi stessi carattere negoziale.

1.2 Oltre ai termini ed alle espressioni definite in altri articoli e nelle premesse del presente Contratto, i termini e le espressioni di cui in appresso hanno, nell'ambito del medesimo, il seguente significato:

- "Attività": l'attività di gestione da parte dell'

AFFITTUARIA del Bar Ristoro "Davost";
- "Contratto": il presente contratto.

Articolo 2 - oggetto del contratto

2.1 Oggetto del Contratto è la gestione dell'attività commerciale e di servizio esercitata mediante il ramo di azienda denominato del Bar Ristoro "Davost" in località Forni di Sopra, nel Comune di Forni di Sopra (UD) che la CONCEDENTE PromoTurismoFVG, che ne è proprietaria, cede in godimento alla società . La CONCEDENTE e l'AFFITTUARIA convengono di ottimizzare la gestione del bar ristoro, al fine di massimizzare il loro utilizzo, favorire la promozione turistica del polo turistico montano di Forni di Sopra, grazie all'accresciuta offerta di accoglienza.

2.2 Il ramo d'azienda è costituito da un fabbricato e da un'area esterna quale pertinenza per la consumazione di cibi e bevande, rappresentati nella carta topografica, aerofotogrammetrie, estratto di mappa e planimetria, con area evidenziata in colore rosso, che, previa visione e sottoscrizione, si allegano in un'unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "" per far parte integrale e sostanziale del presente contratto, oltre che dall'elenco delle attrezzature, che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**" per far parte integrale e sostanziale del presente contratto, e dalle autorizzazioni necessarie per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande, ubicato in prossimità degli impianti di trasporto a fune denominati "Seggiovia Cimacuta", e " Sciovia Davost", e "Tappeto Campo scuola" e "Tappeto Centrale", componente immobiliare del ramo d'azienda catastalmente individuata come sopra riportato.

Le caratteristiche planimetriche e funzionali della componente immobiliare del ramo d'azienda sono riportate nel citato allegato "**B**" che è parte integrante del presente contratto:

- Bar Ristoro Davost

Tipo di struttura: Preparazione e mescita di cibi e bevande;

Quota: 907 metri s.l.m.;

Accesso: strada comunale;

Apertura: al minimo bi-stagionale con possibile estensione annuale senza limitazioni;

Piano terra (oggetto del presente contratto e facente parte del ramo d'azienda):

nr. 1 (uno) locale ad uso bar;

nr. 1 (uno) cucina;

nr. 1 (uno) locale retro cucina;
nr. 1 (uno) locale sala da pranzo;
nr. 1 (uno) locale chiosco
nr. 1 (uno) locale bagno disabili

Piano seminterrato (oggetto del presente contratto e facente parte del ramo d'azienda):

nr. 1 (uno) vano deposito;
nr. 2 (due) bagni al pubblico uomini - donne;
nr. 1 (uno) bagno spogliatoio personale;
nr. 1 (uno) locale deposito - dispensa;

Area esterna:

nr. 1 area esterna per il transito;

2.1 Utenze: La fornitura di energia elettrica avviene con contratto di somministrazione che l'AFFITTUARIA dovrà stipulare con una società di distribuzione, assumendosene interamente gli oneri. Le spese di riscaldamento a gas propano (predisposto anche l'allacciamento a biomassa), sono a carico dell'AFFITTUARIA. Unicamente una percentuale pari al 30% dei consumi totali per il riscaldamento per i servizi igienici pubblici, nei mesi invernali (da dicembre a marzo) rimane a carico della concedente.

Gli immobili sono dotati di fornitura di acqua potabile mediante acquedotto e scarico in fognatura con relativi oneri a carico del conduttore come lo smaltimento dei rifiuti e relativa imposta TARI.

Le spese relative all'eventuale utenza telefonica e internet sono a carico del conduttore.

E' a carico dell'AFFITTUARIA anche l'imposta di pubblicità per le insegne e iniziative che lo riguardano.

2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto della circostanza che il ramo di azienda concesso in godimento è attualmente destinato alle attività di bar ristoro con somministrazione di cibi e bevande. E' pertanto espressamente esclusa l'adibizione, anche parziale, del ramo di azienda ad ogni e qualsiasi altra attività diversa e ulteriore rispetto a quelle qui indicate.

2.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che nel momento in cui sarà posto in atto l'investimento previsto nel piano presentato dall' AFFITTUARIA ai fini dell'offerta, le attività alle quali può essere adibito il ramo d'azienda concesso in godimento potranno essere tutte quelle previste in detto piano, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative dalle competenti autorità, ove richieste dalla normativa vigente.

2.5 Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto le merci e i prodotti di magazzino, i debiti ed i crediti, gli eventuali rapporti di lavoro dipendente e gli altri rapporti contrattuali eventualmente stipulati in precedenza dall' AFFITTUARIA per l'esercizio del ramo di azienda.

La localizzazione dell'immobile, la sua consistenza immobiliare e gli spazi oggetto del Contratto, le pertinenze e caratteristiche distributive e la dotazione di attrezzature sono indicati negli elaborati grafici e nell'elenco dei beni, allegati al presente contratto rispettivamente sotto le lettere "" "".

Le parti concordano che entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del contratto, l'inventario di cui all'allegato "C" sarà soggetto a verifica in contraddittorio ed eventualmente sottoposto alle rettifiche che dovessero emergere in quella sede.

Articolo 3 – Obblighi del CONCEDENTE

- 3.1** La CONCEDENTE si impegna a consegnare la struttura:
- in regola con le vigenti leggi in materia di disciplina delle strutture ricettive di ristorazione;
 - in regola con le vigenti leggi in materia di impianti;
 - in regola con le vigenti leggi in materia di prevenzione incendi per l'esercizio delle attività di ristorazione.
- 3.2** La CONCEDENTE si impegna altresì a collaborare con l'AFFITTUARIA per attivare le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dei punti di ristoro da parte degli Enti competenti.
- 3.4** Il CONCEDENTE presta sin d'ora il suo assenso e conferma la sua piena disponibilità a porre in essere tutti gli atti e adempimenti necessari a consentire all'AFFITTUARIA il subingresso temporaneo, per la durata del presente contratto, nella titolarità delle diverse autorizzazioni o altri provvedimenti amministrativi di cui sia titolare e che dovessero risultare necessari alla conduzione del ramo di azienda.

Articolo 4 – Obblighi dell'AFFITTUARIA

- 41** Utilizzare le strutture e le loro pertinenze per le finalità cui le stesse sono destinate (punto di ristoro per gli utenti del comprensorio sciistico), considerandole luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano;
- 42** Garantire la custodia, la cura e la conservazione del punto di ristoro in condizioni di decoro ed efficienza, garantendo l'attuale livello d'immagine di PromoTurismoFVG, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria delle strutture descritte al punto 2.2 (compresi i servizi igienici a uso pubblico), nonché provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento rifiuti, che dovranno essere conferiti nelle apposite stazioni di raccolta. L' AFFITTUARIA riconosce esplicitamente che tale attività rappresenta una esigenza essenziale per la CONCEDENTE, che il mancato rispetto di tale obbligo (pulizia dei servizi igienici) attribuisce alla CONCEDENTE il diritto di recesso dal presente contratto.
- 43** Segnalare tempestivamente alla CONCEDENTE la presenza di danni alle strutture e la necessità di eventuali interventi di manutenzione contrattualmente a carico dei PromoTurismoFVG; le segnalazioni saranno esaminate dalla stessa, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e urgenza.
- 44** Non procedere a opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi e suppellettili interne, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta di

PromoTurismoFVG, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità.

4.5 Tenere e far tenere un comportamento consono nel rispetto e nella tutela dell'immagine di PromoTurismoFVG, nel rispetto, anche, del regolamento di esercizio degli impianti a fune, di cui dovrà essere garantita l'affissione all'interno della struttura, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione.

4.6 Garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il punto di ristoro.

4.7 Garantire l'apertura stagionale invernale ed estiva della struttura, per una durata pari almeno al calendario di apertura degli impianti gestiti da PromoTurismoFVG per la stagione invernale e dal 1 giugno al 30 settembre per la stagione estiva.

4.8 Garantire l'apertura dei punti di ristoro, fuori del periodo di ordinario esercizio, su richiesta motivata di PromoTurismoFVG, formulata con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, per lo svolgimento di attività connesse alle proprie finalità.

4.9 Assicurare la propria attività per la Responsabilità Civile verso Terzi, ivi compresa, fra questi, la stessa PromoTurismoFVG, con copertura anche dei rischi specifici derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande, con un massimale assicurato per sinistro di almeno Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) fornendo copia, entro 15 (quindici) giorni, della polizza in visione a PromoTurismoFVG.

4.10 L' AFFITTUARIA dovrà esplicitamente sollevare da ogni responsabilità PromoTurismoFVG per tutto quanto concerne la potabilità dell'acqua apponendo chiara segnaletica ovunque necessario della sua non potabilità.

4.11 Praticare i prezzi indicati nel tariffario affisso all'interno dei punti di ristoro, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione, previo accordo con PromoTurismoFVG relativamente ai prezzi dell'offerta base dei punti di ristoro di cui all'art. 17.

4.12 Provvedere agli adempimenti previsti in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche dei punti di ristoro.

4.13 Dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del comprensorio montano del Polo di Forni Sopra e del territorio contiguo responsabilizzandoli, nel contempo, in merito agli eventuali

rischi connessi all'attività sciistica, escursionistica e alpinistica nonché alle condizioni meteorologiche, nivologiche e ambientali.

- 4.14** Esporre e distribuire materiale promozionale e informativo.
- 4.15** Comunicare preventivamente a PromoTurismoFVG tutte le iniziative promozionali che l'AFFITTUARIA intenda realizzare nell'ambito delle strutture (manifestazioni, ecc.), alle quali la CONCEDENTE potrà negare lo svolgimento solo in caso di incompatibilità con le finalità proprie e delle strutture e per gravi motivi (sicurezza delle persone e delle cose, ecc.).
- 4.16** Provvedere al riordino e alla pulizia dei locali, alla chiusura stagionale dei punti di ristoro, nonché alla disattivazione degli impianti o di ogni altra apparecchiatura sensibile alle condizioni atmosferiche.
- 4.17** Durante il periodo di chiusura, provvedere a visite periodiche della struttura, (salvo esplicito esonero da parte di PromoTurismoFVG) senza alcuna richiesta di rimborso spese.
- 4.18** Consentire le verifiche congiunte sulla gestione dei punti di ristoro di cui all'art. 10.3, nell'ottica di un reciproco rapporto di buona fede, al personale di PromoTurismoFVG;
- 4.19** Presentare a PromoTurismoFVG una relazione sull'andamento delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso ai punti di ristoro entro il 30 (trenta) settembre di ogni anno di durata del contratto.
- 4.20** provvedere a proprie cure e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività, ivi compresi i controlli periodici sulla messa a terra previsti dal DPR 462/2001.
- 4.21** Impegnarsi a non avere dipendenti relativi ai punti di ristoro al termine del contratto; PromoTurismoFVG comunica sin da ora di non avere dipendenti relativi al ramo d'azienda al momento della sottoscrizione del contratto.
- 4.22** L' AFFITTUARIA presta sin d'ora incondizionatamente il proprio consenso non più revocabile, ora per allora, a che, alla risoluzione del presente contratto, da qualsiasi causa essa sia determinata, tali provvedimenti amministrativi siano ritrasferiti e/o riemessi in capo al CONCEDENTE o a soggetto da questi designato, a semplice richiesta di quest'ultimo e senza dilazione; l'AFFITTUARIA si obbliga sin d'ora al compimento di tutti gli atti giuridici e le attività materiali a ciò necessari.

Articolo 5 - Canone di affitto

- 5.1** Il canone di affitto prevede una quota fissa, commisurata interamente ed esclusivamente alla componente immobiliare, ed una quota variabile rapportata

esclusivamente alla componente aziendale mobiliare, legata direttamente al numero di passaggi degli impianti di risalita limitrofi al bar ristoro.

La quota fissa come da offerta è pari a Euro per ogni annualità di durata del contratto.

La quota variabile è legata direttamente al numero di passaggi degli impianti di risalita limitrofi al bar ristoro ed è pari a Euro 0,00 (zero virgola zero) per le seggiovie e 0,00 ()per i tappeti, per ogni passaggio rilevato ai tornelli presso gli impianti di risalita:

1. Seggiovia Cimacuta
2. Sciovia Davost
3. Tappeto Campo Scuola
4. Tappeto Centrale

Entrambi gli importi saranno soggetti a indicizzazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi delle famiglie di operai e impiegati rilevato con riferimento al mese di settembre di ogni anno per i pagamenti dovuti successivamente.

La tabella seguente sintetizza il numero di passaggi delle ultime cinque stagioni invernali

Impianto di risalita	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
Seggiovia Cimacuta	72.573	125.149	115.196	119.997	126.822
Sciovia Davost	93.306	117.236	121.750	120.629	124.021
Tappeto Campo Scuola	48.023	58.902	57.337	59.315	59.890
Tappeto Centrale	72.796	80.631	84.406	97.452	106.423
TOTALE	286.698	381.918	378.509	397.393	417.156

I dati dei passaggi sono dedotti dal sistema di rilevazione in dotazione a PromoTurismoFVG che si impegna a fornire annualmente all' AFFITTAURIA entro 10 (dieci) giorni dalla data di chiusura della stagione invernale presso il Polo di Forni di Sopra.

5.2 Il pagamento del canone come sopra definito sarà effettuato:

- entro il 30 (trenta) aprile di ogni anno per il 60% (sessanta per cento) della componente fissa e per l'intero di quella variabile relativa alla stagione invernale;
- entro il 30 (trenta) settembre di ogni anno per il 40% (quaranta per cento) della componente fissa e per l'intero di quella variabile.

5.3 L' AFFITTAURIA non avrà diritto a riduzione del canone nel caso di utilizzo delle piste e degli impianti per manifestazioni sportive o per ragioni di sicurezza, in caso di

mancato innevamento naturale o artificiale, né in caso di chiusura delle piste per avverse condizioni meteorologiche o in caso di fermo degli impianti per cause imputabili a cattive condizioni meteo rilevate nel corso della stagione invernale dal 22 (ventidue) dicembre al 31 (trentuno) marzo. Per giornata contrattuale di fermo si intende quella di blocco del servizio agli sciatori prolungata oltre tre ore, come da certificazione di servizio.

5.4 Salvo quanto più oltre stabilito, l'AFFITTUARIA rinuncia ad ogni azione o pretesa nei confronti del CONCEDENTE, diretta al risarcimento di danni derivanti da fatti ad essa non imputabili, fra i quali, esemplificativamente:

- a. mancato innevamento delle piste da sci;
- b. chiusura delle piste da sci per lo svolgimento di manifestazioni sportive.

Articolo 5 bis - Manutenzioni, miglioramenti e addizioni

5.bis 1 L'AFFITTUARIA deve gestire il ramo di azienda senza modificarne la destinazione. In deroga all'art. 2561 del Codice civile, anche ai fini dell'art. 102, comma 8°, ultimo periodo, la perdita di valore patrimoniale conseguente al deperimento dovuto all'uso e all'obsolescenza dei beni compresi nel ramo di azienda resta a carico del CONCEDENTE, al quale competono altresì le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria. All' AFFITTUARIA compete di mantenere in buono stato i beni facenti parte del ramo di azienda, provvedendo alle manutenzioni ordinarie e segnalando al CONCEDENTE la necessità di interventi straordinari ed ogni altra circostanza che sia comunque idonea a creare danno o pericolo di danno al ramo di azienda o ai singoli elementi che la compongono, anche se dipendente dalla condotta di terzi. Restano, inoltre, a carico dell'AFFITTUARIA gli interventi di manutenzione e riparazione dipendenti da fatti imputabili, per colpa o dolo, all' AFFITTUARIA stessa e/o ai suoi dipendenti e/o a suoi collaboratori.

5.bis 2 Agli effetti del presente contratto, si qualificano a titolo esemplificativo come interventi di manutenzione ordinaria i seguenti:

- a) ricambi di vetri e di arredi in caso di rottura;
- b) ricambi di lampade di illuminazione;
- c) sostituzione di prodotti di consumo;
- d) revisioni periodiche e assistenza tecnica sugli impianti tecnologici, elettrici e su tutti gli altri impianti e macchinari in dotazione;
- e) ricambi delle dotazioni tecniche sottoposte ad usura presenti nei locali;
- f) revisione periodica estintori;
- g) revisione di tutte le condotte di scarico;
- h) spurgo di fosse settiche e dei pozzi perdenti;

- i) sgombero neve dai piazzali interni e delle pertinenze;
- j) revisioni periodiche e piccola assistenza ai sistemi informatici e al registratore di cassa.

5.bis3 L'AFFITTUARIA non potrà apportare miglioramenti **ed addizioni** ai locali ed agli arredi, senza avere acquisito il previo consenso scritto da parte del CONCEDENTE e sempre che tali miglioramenti non siano contrari alle norme vigenti. Anche nell'ipotesi di miglioramenti consentiti ai sensi della presente previsione, in deroga a quanto previsto dalla disposizione di cui all'art. 1592 c.c., nulla sarà dovuto dal CONCEDENTE all'AFFITTUARIA, a qualsiasi titolo, al termine del rapporto, salvo altro diverso accordo. E' invece data facoltà al CONCEDENTE di pretendere che l'AFFITTUARIA, al termine del rapporto riconsegna i locali e gli arredi nello stesso stato nel quale li ha ricevuti all'atto della consegna, salvo il normale deperimento derivante dall'uso contrattualmente previsto.

L'implementazione dei componenti mobiliari del ramo di azienda non dovrà essere di pregiudizio, né attuale né futuro, ai locali, agli arredi ed alle attrezzature costituenti il ramo di azienda, né dovrà pregiudicare l'esecuzione del presente contratto, né porsi in qualsiasi modo in contrasto con le vigenti norme di legge.

Il CONCEDENTE si riserva di effettuare, tramite propri dipendenti o a mezzo di terzi gli opportuni controlli per vigilare sull'osservanza degli obblighi derivanti all'AFFITTUARIA dal presente rapporto contrattuale.

5.bis 4 Per gli interventi di natura straordinaria o urgente che si rendessero necessari per il mantenimento in funzione dei beni componenti il ramo d'azienda o per la tutela dell'attività svolta o per la sicurezza dei lavoratori o di terzi, l'AFFITTUARIA farà immediata comunicazione al CONCEDENTE prima di iniziare ogni attività connessa, con i mezzi valutati più efficaci, secondo la gravità e l'urgenza della fattispecie.

Il CONCEDENTE dovrà rispondere entro un ragionevole lasso di tempo, dipendente dall'urgenza della segnalazione ricevuta, in ogni caso non oltre tre giorni lavorativi dal ricevimento della segnalazione.

Eventuali migliorie o addizioni al termine del contratto di affitto potranno essere acquisite/i in proprietà da PromoTurismoFVG senza indennizzo per l'AFFITTUARIA o potrà essere richiesta da PromoTurismoFVG la rimozione delle migliorie o addizioni non preventivamente autorizzate/i.

Articolo 6 - Responsabilità della gestione

6.1 La gestione dell'Attività rimarrà di esclusiva competenza dell'AFFITTUARIA, senza limiti o possibilità di ingerenza. Nei confronti dei terzi essa sarà l'unica responsabile della gestione dell'Attività stessa; l'AFFITTUARIA, tuttavia, si obbliga:

- a. a provvedere regolarmente, a propria cura e spese, a tutti gli acquisti di materie prime, beni e servizi necessari alla proficua conduzione del ramo di azienda;
- b. a mantenere la destinazione del ramo di azienda entro gli ambiti indicati nel precedente art. 2.4;
- c. a impiegare personale che, per numero e qualità professionale, sia adeguato all'importanza del complesso, nonché alle necessità di un servizio pronto e qualificato per la clientela;
- d. a custodire e mantenere le dotazioni del ramo di azienda, come risultanti dall'inventario iniziale;
- e. a osservare e far osservare le norme di legge, di regolamento, gli ordini e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di erogazione di servizi di noleggio ed assistenza tecnica, di pubblica sicurezza, di salute pubblica e divieto di fumo, di commercio in genere, di pulizia e disinfezione dei locali, di trattamento dei rifiuti, di immigrazione, nonché ogni altra disposizione di legge o della Pubblica Autorità che sia comunque attinente all'attività aziendale;
- f. a non subappaltare a terzi l'attività, neppure parzialmente.

6.2 Ai sensi dell'art. 2551 C.C., i terzi acquistano diritti e assumono obbligazioni solo verso l'AFFITTUARIA in quanto unico responsabile della gestione dei ristori in premessa.

Articolo 7 - Durata

7.1 Il Contratto avrà durata dal _____ fino al 31 (trentuno) ottobre 2025 (duemilaventicinque) rinnovabile per ulteriori sei anni su richiesta dell'AFFITTUARIA da far pervenire via PEC a PromoTurismoFVG non oltre il 31 marzo 2025, qualora PromoTurismoFVG continui a detenere la concessione dei diritti di servitù e di superficie sul demanio sciistico di Forni di Sopra, altrimenti fino alla durata degli stessi.

Il rinnovo del contratto non potrà essere negato da PromoTurismoFVG qualora non sussistano a carico dell'AFFITTUARIA contestazioni in merito alla qualità del servizio erogato o per ogni altra obbligazione prevista dal contratto e l'AFFITTUARIA sia stata in regola con i pagamenti durante l'intera durata del contratto e lo sia alla data di scadenza dello stesso.

7.2 E' data facoltà all' AFFITTUARIA di recedere dal presente contratto prima della scadenza nei termini previsti dall'art. 12.

Il CONCEDENTE potrà recedere dal contratto con un preavviso comunicato a mezzo PEC di almeno sei mesi rispetto l'inizio di ogni stagione solo nelle fattispecie di mancato adeguamento alle prescrizioni conseguenti alle indagini sulla soddisfazione del cliente di cui all'art. 19.3, da parte dell'AFFITTUARIA.

7.3 Il Contratto si risolve, altresì, per tutte le altre cause previste nel Contratto stesso, in particolare nei casi

previsti all'art.16

Articolo - 8 Personale

Agli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ., le Parti si danno reciprocamente atto che attualmente non vi sono rapporti di lavoro subordinato inerenti il Ramo d'Azienda oggetto del presente contratto di affitto e convengono che non ve ne dovranno essere al momento della cessazione del rapporto per qualsiasi causa essa avvenga.

8.1 Il rapporto di lavoro del Personale impiegato dall'AFFITTUARIA deve essere conforme alle vigenti norme di legge e il trattamento normativo ed economico ad esso applicato deve essere pari a quello risultante dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per il settore Commercio, nonché di eventuali contratti o accordi di secondo livello o di livello locale.

8.2 A semplice richiesta del CONCEDENTE, l'AFFITTUARIA è tenuta a fornire:

- a. le generalità complete del personale comunque impiegato, a qualsiasi titolo, nel ramo di azienda;
- b. copia dei prospetti paga, dei Modelli DM 9 e di ogni altro documento idoneo a comprovare il regolare adempimento degli obblighi civili, fiscali, previdenziali ed assicurativi discendenti dal rapporto di lavoro con il Personale impiegato nel ramo di azienda.

8.3 La CONCEDENTE si riserva il diritto di considerare come non gradito colui il quale, facente parte a qualsiasi titolo del personale impiegato nel ramo di azienda, tenga comportamenti non conformi al ruolo rivestito, al rango dell'azienda o alle esigenze della clientela. In caso di comunicazione di non gradimento, l'interessato dovrà essere immediatamente allontanato dal locale: il tutto compatibilmente e nel rispetto della normativa vigente.

8.4 Resta sin d'ora inteso che il ramo di azienda dovrà essere riconsegnato al CONCEDENTE, al termine del rapporto, da qualsiasi causa esso sia determinato, libero da rapporti di lavoro. Pertanto l'AFFITTUARIA si obbliga, all'atto dell'assunzione, a rendere noto al Personale che:

- a. l'attività per la quale si procede all'assunzione è relativa ad un ramo di azienda in godimento;
- b. tale attività ha una durata temporanea ed è suscettibile di cessare anticipatamente;
- c. all'atto della cessazione il ramo di azienda deve essere restituito - per preciso ed essenziale patto intercorso fra le Parti - del tutto privo di Personale.

8.5 L' AFFITTUARIA si obbliga ad intimare in tempo utile il licenziamento al proprio Personale addetto al ramo di azienda con le modalità previste dalle vigenti leggi, ovvero a mantenere detto Personale alle proprie dipendenze trasferendolo ad altre attività o comunque a prendere tutte le iniziative idonee ad

evitare che il Personale possa - per avventura - vantare diritti nei confronti del CONCEDENTE.

8.6 L' AFFITTUARIA si obbliga - anche ai sensi dell'art.1381 del Codice civile - ad ottenere dal proprio Personale, al termine del rapporto, una dichiarazione dotata dei requisiti di cui all'art. 2113 del Codice civile, 49 e 411 del Codice di procedura civile, con la quale i singoli interessati dichiarano di non avere più nulla da pretendere in relazione al rapporto di lavoro concluso.

8.7 L' AFFITTUARIA si obbliga infine a tenere indenne e comunque a manlevare il CONCEDENTE da qualsiasi pretesa diretta o indiretta venga avanzata dal proprio Personale, dagli Enti previdenziali ed assicurativi o da qualsiasi altro terzo nei confronti del CONCEDENTE medesimo in ragione del pregresso rapporto di lavoro e della sua eventuale risoluzione.

Articolo 9 - Crediti, debiti, rapporti contrattuali

Agli effetti di cui all'art. 2558 cod. civ., le Parti si danno reciprocamente atto che attualmente non vi sono rapporti contrattuali in corso stipulati per l'esercizio del Ramo d'Azienda oggetto del presente contratto di affitto e convengono che non ve ne dovranno essere al momento della cessazione del rapporto per qualsiasi causa essa avvenga.

9.1 Resta sin d'ora inteso che, all'estinzione del rapporto derivante dal presente Contratto, da qualsiasi causa essa sia determinata, l'AFFITTUARIA è tenuta a porre in essere tutte le attività materiali e gli atti giuridici necessari affinché:

- a. i crediti maturati verso terzi nel corso dell'attività e inerenti al ramo di azienda siano riscossi o sia data notizia al debitore con mezzi idonei della avvenuta cessazione del rapporto. Il CONCEDENTE declina espressamente ogni e qualsivoglia responsabilità derivante da eventuali pagamenti compiuti da terzi debitori in favore del CONCEDENTE medesimo o di terzi diversi dall' AFFITTUARIA avente diritto;
- b. i debiti inerenti all'esercizio del ramo di azienda siano compiutamente estinti o sia data notizia al creditore con mezzi idonei della avvenuta cessazione del rapporto;
- c. i contratti stipulati per l'esercizio del ramo di azienda siano stati compiutamente risolti, ivi compresi i contratti di somministrazione collegati a pubbliche utenze ed i relativi debiti compiutamente estinti.

9.2 L' AFFITTUARIA si obbliga a tenere indenne e comunque a manlevare la CONCEDENTE da qualsiasi pretesa, diretta o indiretta, venga avanzata da terzi, per qualsivoglia causa che sia comunque riconducibile al presente rapporto di concessione in godimento ed alla sua risoluzione.

Articolo 10 - Consegnna e riconsegna del ramo di azienda

10.1 Con la consegna del ramo di azienda a seguito sopralluogo in contradditorio, la detenzione del complesso e di ciascuno dei suoi elementi passa in capo all'

AFFITTUARIA, con ogni conseguenza di legge e di contratto.

10.2 L' AFFITTUARIA assume la qualità di custode del ramo di azienda, in tutte le sue componenti, e risponde perciò di ogni perdita o deterioramento, ivi compreso l'incendio, salvo che non provi che l'evento si è verificato per causa a sé non imputabile.

10.3 Il CONCEDENTE, anche ai sensi dell'art. 1619 del Codice civile, si riserva di visitare o far visitare il ramo di azienda in ogni tempo durante il corso del rapporto, entro la fascia oraria che va dalle ore 10,00 (dieci) alle ore 16,00 (sedici), allo scopo di verificare il corretto e integrale adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto o di illustrare le caratteristiche aziendali a soggetti terzi.

10.4 La riconsegna del ramo di azienda avverrà all'estinzione del rapporto, da qualsiasi causa essa sia stata determinata e verrà documentata da apposito verbale.

Il ramo di azienda dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose (diverse dai beni che la costituiscono) nello stesso stato e consistenza in cui esso è stato preso in consegna, salvo il normale deperimento derivante dall'uso contrattualmente previsto.

Eventuali mancanze, perimenti o deterioramenti, non dipendenti dal normale uso, dovranno essere immediatamente reintegrati dall' AFFITTUARIA, in natura o per equivalente in danaro, prendendosi in questo caso a riferimento la somma necessaria all'acquisto a nuovo dei beni mancanti o periti o alla loro rimessione in pristino stato. La valutazione deve essere compiuta con riferimento ai prezzi correnti nel momento in cui l'acquisto o la rimessione in pristino debbono effettuarsi. A tale scopo ogni anno alla fine dell'apertura stagionale invernale sarà effettuata una ricognizione della struttura e potrà essere richiesta da parte del CONCEDENTE l'effettuazione della verifica dell'inventario.

E' fatto divieto all' AFFITTUARIA di consegnare le chiavi a terzi.

10.5 In caso di ritardo nella riconsegna del ramo di azienda all'estinzione del rapporto, da qualsiasi causa essa dipenda, sarà applicata una penale di Euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero) giornalieri per i primi dieci giorni, di Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) giornalieri per ogni giorno successivo al decimo. E' fatto salvo il diritto del CONCEDENTE al risarcimento del maggior danno.

10.6 La cessazione del rapporto non attribuisce

all'AFFITTUARIA alcun diritto alla percezione di indennità terminativa, buonuscita, indennità per perdita di avviamento, goodwill o altra simile componente.

Articolo 11 - Divieto di cessione e subaffitto

11.1 L'AFFITTUARIA non può dare in affitto, in tutto o in parte, il ramo di azienda, o concedere su di esso o sui suoi elementi diritti reali o personali in favore di terzi. Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, cessione, subentro, salvo l'assunzione da parte del AFFITTUARIA di personale dipendente sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità.

11.2 In tutti i casi, salvo il ricorso ai mezzi di tutela offerti dalla legge o previsti dal presente Contratto, resta inteso che l'AFFITTUARIA rimane comunque obbligata verso la CONCEDENTE per gli impegni assunti, nessuno escluso.

11.3 L' AFFITTUARIA conferma i nominativi indicati in sede di gara, quali persone incaricate per le attività di conduzione e presidio del punto di ristoro.

11.4 In deroga alle disposizioni di cui agli artt. 1406 e ss. del Codice civile, la CONCEDENTE è sin d'ora facoltizzata a cedere a terzi il presente contratto.

Articolo 12 - Recesso unilaterale dell' AFFITTUARIA

12.1 I'AFFITTUARIA potrà recedere unilateralmente in qualunque momento senza oneri. Il recesso avrà effetto dall'inizio della stagione successiva secondo il calendario di PromoTurismoFVG, qualora la richiesta sia fatta tramite PEC almeno sei mesi prima dell'inizio della stessa e non darà diritto alla mancata corresponsione del canone di affitto che sarà, pertanto, dovuto fino all'inizio della stagione successiva, indipendentemente dall'effettivo esercizio delle attività di ristorazione fino a quella data.

12.2 A tal fine si stabilisce convenzionalmente che saranno valide le disdette che perverranno a mezzo PEC entro il 31 (trentuno) dicembre per la successiva stagione estiva, ed entro il 31 (trentuno) maggio per quella invernale. PromoTurismoFVG si riserva pertanto il diritto di escusione, in tutto o in parte, della polizza fideiussoria per la parte di obbligazioni ancora dovute dall'AFFITTUARIA alla data della risoluzione anticipata o di trattenerne l'importo dal deposito cauzionale, ove costituito.

12.3 L'eventuale rinuncia, da parte dell'AFFITTUARIA, prima della scadenza del contratto, dovrà essere notificata a PromoTurismoFVG tramite PEC con un anticipo di almeno sei mesi.

12.4 Sarà consentito il recesso dal Contratto unilateralmente da parte del CONCEDENTE nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, con preavviso di almeno sei mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R o PEC.

Articolo 13 - Sospensione della gestione

13.1 La gestione del punto di ristoro non può essere

interrotta o sospesa dall'AFFITTUARIA per nessun motivo, salvo cause di forza maggiore.

13.2 In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'azienda concessa in affitto da parte dell'AFFITTUARIA, PromoTurismoFVG potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, all' AFFITTUARIA per l'esecuzione d'ufficio del servizio (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere alla revoca, di diritto, del contratto.

13.3 PromoTurismoFVG si riserva sin da ora la facoltà di non esercire uno o più impianti a fune in alcune giornate o periodi, anche per motivi meramente commerciali; l'AFFITTUARIA rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti di PromoTurismoFVG per eventuali problematiche di natura organizzativa, gestionale ed economica derivanti dalle succitate chiusure di impianti, salvo quanto indicato all'art. 5.3.

Articolo 14 - Copertura assicurativa

14.1 L'AFFITTUARIA è tenuta a munirsi di idonea copertura assicurativa, con la garanzia rischio locativo, contro i rischi indicati di seguito:

- a. danni causati al ramo di azienda o a singoli elementi da incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio; vento e grandine; neve; caduta di aeromobili; onda sonica; urto di veicoli stradali; eventi socio politici; atti dolosi; danni elettrici; rottura di specchi, lastre, vetrine ed insegne; danni da fumo, gas, vapori; danni da fuoriuscita di acqua a seguito di rottura accidentale di tubazioni, traboccamiento, rigurgito;
- b. danni causati al ramo di azienda o a singoli elementi da furto, scippo, rapina, ivi compresi i danneggiamenti commessi in occasione di tali reati;
- c. danni a macchine, impianti ed apparecchi elettrici ed elettronici;
- d. danni causati a terzi o a cose di terzi nell'ambito dei locali aziendali o per effetto dell'attività aziendale, ivi compresi i danni causati a terzi dai prodotti venduti ed i danni causati a terzi nelle operazioni di carico e scarico (RCT);
- e. danni causati al Personale, anche se per infortunio, ivi compreso il danno biologico ed ogni altra forma di danno alla persona (RCO).

14.2 La polizza o le polizze accese a copertura dei rischi indicati al precedente comma 1 dovranno essere mantenute in vigore per tutta la durata del rapporto derivante dal presente contratto e sino a 60 (sessanta) giorni successivi alla sua scadenza, con massimali adeguati ed in ogni caso conformi alle buone pratiche del commercio.

14.3 Le Parti si impegnano ad introdurre nelle rispettive polizze assicurative la clausola di rinuncia alla rivalsa

reciproca.

14.4 L'AFFITTUARIA si impegna ad esibire, su semplice richiesta della CONCEDENTE, la polizza o le polizze attive, unitamente alle relative quietanze di avvenuto pagamento del premio o dei premi.

Articolo 15 - Garanzia fideiussoria

15.1 L'AFFITTUARIA si obbliga a prestare, al momento della stipula del presente atto, una fideiussione bancaria o assicurativa a favore di PromoTurismoFVG, fino a concorrenza massima della somma di Euro () con clausola a prima richiesta, senza beneficio di preventiva escusione e con rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice civile, a copertura:

- a. dell'obbligo dell'AFFITTUARIA a corrispondere alle scadenze previste all'art. 5.2 il canone del ramo d'azienda;
- b. dell'obbligo di provvedere alla manutenzione e conservazione ordinarie (ARTT. 5BIS 2-3);
- c. dell'obbligo di manlevare e tenere indenne la CONCEDENTE da qualsiasi pretesa diretta o indiretta venga avanzata dal Personale, dagli Enti previdenziali ed assicurativi o da qualsiasi altro terzo nei confronti della CONCEDENTE in ragione del rapporto di lavoro e della sua eventuale risoluzione (art.8);

- d. dell'obbligo di manlevare la CONCEDENTE da qualsiasi pretesa, diretta o indiretta, venga avanzata da terzi, per qualsivoglia causa che sia comunque riconducibile al rapporto contrattuale ed alla sua risoluzione (art.9);

- e. dell'obbligo di riconsegnare alla CONCEDENTE il ramo di azienda nello stesso stato e consistenza in cui esso è stato preso in consegna, salvo il normale deperimento derivante dall'uso contrattualmente previsto (art.10);

- f. dell'obbligo di pagamento delle penali previste per l'abbandono del ramo di azienda o per il ritardo nella riconsegna del ramo di azienda (art. 10.5);

- g. di ogni altra obbligazione pecuniaria insorgente in favore della CONCEDENTE in virtù del presente contratto e della sua risoluzione, da qualunque causa essa sia stata determinata.

15.2 Nell'ipotesi in cui, in corso di rapporto, una fideiussione sia effettivamente escussa, con diminuzione corrispondente del valore massimo garantito, questo dovrà essere prontamente reintegrato, sino a riconduzione al valore originario, pena la risoluzione con effetto immediato del presente contratto alla data concessa dall'AFFITTUARIA per il reintegro della garanzia fideiussoria, per inadempienza dell'AFFITTUARIA, qualora la garanzia non sia ricostituita integralmente a quella data.

15.3 La fideiussione di cui al punto 15.1 avrà una durata pari a quella del contratto, maggiorata di ulteriori dodici

mesi e dovrà prevedere una clausola di irrevocabilità/irrecedibilità, sia ad iniziativa della Banca/Compagnia assicurativa garante che dell'AFFITTUARIA.

15.4 Nell'ipotesi in cui il rapporto si estingua, per qualsiasi causa, anteriormente alla sua scadenza naturale, la fidejussione potrà considerarsi anch'essa come anticipatamente estinta, solo ed esclusivamente previa dichiarazione liberatoria proveniente dalla CONCEDENTE, che, in ogni caso, non sarà data prima del compimento del dodicesimo mese decorrente dalla avvenuta riconsegna del ramo di azienda.

15.5 La consegna della fidejussione è condizione essenziale per la stipula del contratto.

Articolo 16 - Clausola risolutiva expressa

E' facoltà di PromoTurismoFVG risolvere il contratto prima della scadenza, a proprio insindacabile giudizio, per inadempimento del AFFITTUARIA in caso di violazioni del contratto stesso o gravi inadempienze (es. violazione norme igienico sanitarie) da parte del AFFITTUARIA agli obblighi assunti, anche nel caso di danno di immagine, o in caso di mancata realizzazione dei miglioramenti e delle addizioni proposti nel Piano di gestione contenuto nell'offerta e la scheda di offerta, di cui agli allegati "" ed "" che previa visione e sottoscrizione si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, entro un anno dalla data prevista nel Piano stesso; in tali ipotesi, alla risoluzione si aggiungerà la richiesta di risarcimento di qualsivoglia danno che, in caso di mancata realizzazione dei miglioramenti e delle addizioni proposti nel Piano di gestione contenuto nell'offerta, è determinato in misura pari all'entità dell'incremento della fidejussione richiesta come prevista dall'art. 15.

Inoltre sarà consentito il recesso dal contratto nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, unilateralmente da parte di PromoTurismoFVG, con preavviso di almeno sei mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R o PEC.

Il presente contratto si risolverà di diritto nei seguenti casi:

- a) fallimento del AFFITTUARIA ovvero ammissione ed altre procedure concorsuali;
- b) scioglimento della società, in caso di soggetto AFFITTUARIA in forma societaria;
- c) provvedimenti alle normative fiscali che non consentano la continuità di servizio.

Articolo 17 - Regolamento dei punti di ristoro

17.1 Prima dell'avvio della gestione, l' AFFITTUARIA e PromoTurismoFVG concordano il "Regolamento dei punti di ristoro", valutando congiuntamente condizioni del servizio, norme di comportamento e trattamenti particolari, di cui dare indicazione chiara e richiederne il rispetto

all'interno della struttura, al fine di offrire un servizio improntato a trasparenza, imparzialità, efficacia ed efficienza, in favore della generalità dell'utenza e, nel contempo, promuovere comportamenti corretti e rispettosi da parte degli ospiti.

I prezzi delle consumazioni e dei servizi offerti saranno stabiliti dall' AFFITTUARIA, fatto salvo l'accordo con PromoTurismoFVG, da effettuarsi ogni anno, preliminarmente all'apertura stagionale invernale - relativamente:

1. ai prezzi del listino contenente i dettagli delle consumazioni;
2. ai prezzi agevolati da praticare nei confronti del personale in servizio di PromoTurismoFVG.

I prezzi praticati durante tutto il periodo di apertura (tranne quelli concordati con PromoTurismoFVG) dovranno essere riportati in apposito tariffario, affisso all'interno della struttura, e dovranno essere comprensivi di tutti i servizi e le prestazioni, dell'IVA e di qualsiasi altra imposta o tassa. Durante tutto il periodo di apertura, l'AFFITTUARIA sarà tenuta alla precisa applicazione dei prezzi indicati nel suddetto tariffario. Prezzi di favore potranno essere concordati con l'AFFITTUARIA in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati presso il punto di ristoro.

In caso di mancato accordo con PromoTurismoFVG in merito ai prezzi delle consumazioni e dei servizi e ai prezzi agevolati e di favore di cui ai commi precedenti, in caso di prezzi di listino ordinario significativamente difforni da quelli riscontrabili in strutture similari o con agevolazioni inferiori al 25% (venticinque per cento) del prezzo di listino, sarà facoltà di PromoTurismoFVG recedere unilateralmente dal contratto di affitto di azienda.

In ogni caso, l'AFFITTUARIA ha l'obbligo, a norma di legge, di assolvere tutti gli obblighi fiscali sanciti, nei rapporti con i frequentatori del punto di ristoro, secondo le modalità e le norme vigenti.

Art. 18 - Principio di leale collaborazione

181 L'AFFITTUARIA dichiara di avere piena ed integrale conoscenza della circostanza che la CONCEDENTE considera la proficua conduzione del ramo di azienda, che costituisce oggetto del presente contratto, come una componente essenziale all'interno della propria strategia di sviluppo turistico complessivo della località di Forni di Sopra e, più in generale, della montagna della Regione.

182 Per tale ragione, l'AFFITTUARIA - ferma ed integra rimanendo la propria autonomia imprenditoriale - si obbliga a partecipare ad almeno due incontri di programmazione stagionale, prima dell'avvio di ogni stagione turistica, con lo scopo di concordare:

- a. le iniziative previste per aumentare la rilevanza

commerciale e di attrazione del Bar Ristoro "Davost", nonché i miglioramenti che la società si propone di apportare all'arredamento e al servizio;

b. il programma di eventi e animazione da attuare con lo scopo di incrementare il flusso di presenze e di transiti;

c. la politica dei prezzi e degli sconti collegati a campagne promozionali del CONCEDENTE, valide nei calendari da quest'ultima stabiliti.

18.3 Durante tutto il corso del rapporto, la CONCEDENTE e l'AFFITTUARIA conformeranno la propria condotta al principio di leale e pronta collaborazione, ognqualvolta ciò sia necessario al raggiungimento delle finalità di cui in premessa, alla lettera (a).

Articolo 19 - Indagini sulla soddisfazione del cliente

19.1 Resta sin d'ora inteso che durante tutto il corso del rapporto, la CONCEDENTE provvederà, a propria cura e spese, mediante ricorso ad uno o più soggetti specializzati, alla effettuazione di indagini a campione circa il grado di customer satisfaction degli utenti del complesso aziendale. Anteriormente alla effettuazione di tali indagini, La CONCEDENTE comunicherà all'AFFITTUARIA il nominativo del soggetto specializzato incaricato, nonché le modalità di valutazione adottate, ivi compresi gli standard qualitativi minimi; l'AFFITTUARIA potrà partecipare ai campionamenti, senza possibilità di qualificarsi o interloquire con gli intervistati durante l'esecuzione dei medesimi.

19.2 I risultati di tali indagini saranno prontamente comunicati all'AFFITTUARIA, che si renderà disponibile ad una analisi congiunta.

19.3 Ove i risultati di tali indagini segnalino defezienze rispetto agli standard qualitativi minimi prefissati, l'AFFITTUARIA sarà tenuta alla pronta adozione di misure migliorative, segnalate della CONCEDENTE, entro un termine concordato, e comunque - in assenza di accordo - entro il termine di trenta giorni dalla notifica effettuata per lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC all'indirizzo e-mail certificato dell'AFFITTUARIA da parte della CONCEDENTE. La mancata adozione di tali misure entro il termine predetto legittima la CONCEDENTE a recedere dal Contratto.

Articolo 20 - Tutela dei dati personali

20.1 I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori, per le finalità connesse allo svolgimento della gara di appalto e per la eventuale stipula della convenzione saranno trattati dall'appaltante conformemente alle disposizioni del D.lgs. 196/2003.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016 (RGDP) i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene

resa.

Articolo 21 - Forma

21.1 Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto deve effettuarsi, a pena di nullità, in forma scritta.

21.2 Ove non sia diversamente disposto dalla legge o dal presente contratto, le comunicazioni che si rendano necessarie in corso di rapporto si effettuano validamente a mezzo posta elettronica, ai seguenti numeri/indirizzi:

(a) per l'AFFITTUARIA:

(b) per il CONCEDENTE:

- PromoTurismoFVG
- Posta elettronica: info@promoturismo.fvg.it
- PEC: promoturismo.fvg@certregione.fvg.it

Articolo 22 - Disposizioni conclusive

22.1 Le Parti dichiarano, di comune accordo, che ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 comma 10-quater del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, essendo il valore normale dell'immobile facente parte del ramo di azienda oggetto del presente contratto, come determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972, superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo del ramo di azienda, si applicano al contratto, per analogia, le disposizioni in materia di imposte indirette previste per le locazioni di immobili strumentali. Pertanto, la CONCEDENTE dichiara e l'AFFITTUARIA ne prende atto, per quanto possa occorrere:

a. di esercitare, così come previsto dall'art. 35 comma 10 quinqueies del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, l'opzione per assoggettare i corrispettivi del presente contratto (ed eventuali successive modifiche, aggiornamenti ed integrazioni), costituiti dal valore del canone di ciascun anno di affitto, all'I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, numero 8) del D.P.R. 633/72;

b. che il presente contratto, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è soggetto altresì all'Imposta proporzionale di Registro con l'aliquota dell'1% (uno per cento), da applicarsi sul corrispettivo annuale; a tal proposito si richiede che, in sede di registrazione, venga esatta l'imposta relativa al solo primo anno.

22.2 La CONCEDENTE, successivamente alla prima registrazione, provvederà annualmente, entro i termini di legge, a versare l'imposta proporzionale di registro di cui sopra, addebitando il 50% (cinquanta per cento) del costo all'AFFITTUARIA.

22.3 Tutte le spese inerenti e conseguenti alla conclusione

del presente contratto sono a carico dell'AFFITTUARIA, salvo le imposte di bollo e di registro che saranno sopportate nella misura del 50% (cinquanta per cento) per ciascuna Parte. L'Affittuaria assume altresì l'obbligo di assolvere agli incombenti ed alle spese inerenti alla denuncia del presente contratto ai sensi dell'art. 2556, II comma del Codice civile.

22.4 La competenza esclusiva a trattare di qualsiasi controversia inerente al presente contratto, ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, integrazione, esecuzione, risoluzione, rescissione, è devoluta al Foro del luogo ove si trova il ramo di azienda, ossia al Tribunale civile di Udine.

22.5 L'eventuale nullità parziale o totale, di una o più clausole o parti del presente contratto non importa la nullità dell'intero contratto; in tale ipotesi le Parti si obbligano, secondo buona fede, a sostituire le clausole o le parti dichiarate nulle con altre clausole o parti valide di significato, e di contenuto uguale o sostanzialmente simile, salvo l'applicazione - in difetto di accordo - delle disposizioni del Codice civile che si ritengano applicabili.

22.6 La semplice anche se ripetuta astensione di una delle Parti dal far valere l'esatto adempimento di un particolare obbligo contrattuale dall'altra parte non comporta rinuncia alcuna al diritto stesso.

22.7 Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni del Codice civile.

Articolo 23 - Attestato di prestazione/certificazione energetica

Anche ai sensi della L. n. 90/2013, si dà atto che:

- l'AFFITTUARIA ha ricevuto le informazioni prescritte in materia di consumo energetico dell'immobile in oggetto unitamente alla consegna dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, compreso: l'Attestato di Prestazione Energetica CONCEDENTE dichiara essere ancora valido, aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati, che in originale la CONCEDENTE mi consegna e che - previa visione e sottoscrizione - si allega al presente atto sotto la lettera "**F**", per formarne parte integrante e sostanziale.

Allegati:

Estratto autentico verbale **[]** delibera del consiglio di amministrazione **[]**

- A) Carta geografica, aerofotogrammetrie, estratto di mappa planimetria;
- B) Elenco Attrezzature;
- C) Piano di gestione;
- D) Scheda di offerta;
- E) Attestato di Prestazione energetica.

Le Parti approvano specificamente per iscritto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le condizioni contenute nei seguenti articoli:

Articolo 2 Oggetto del contratto
Articolo 5 Canone e modalità di pagamento
Articolo 9 Durata
Articolo 15 Garanzia fideiussoria
Articolo 16 Clausola risolutiva espressa
Articolo 19 Indagini sulla soddisfazione del cliente

Il presente atto rimarrà depositato presso la Raccolta del Notaio autenticante autorizzato a rilasciarne copia ai sensi di legge.

Le spese e le tasse inerenti e dipendenti del presente contratto sono a carico dell'"AFFITTUARIA".

AUTENTICA DI FIRMA

Repertorio n.

Raccolta n.

CERTIFICO

che, previa lettura della Scrittura che precede e dispensa dalla lettura degli Allegati sono state apposte in mia presenza le firme che precedono in fine della scrittura e a margine dei fogli intermedi e degli allegati da:

- GOMIERO LUCIO, nato a Treviso (TV) il 1° dicembre 1963, domiciliato per la carica presso la sede della società infra indicata;

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità, di Amministratore Unico, Direttore Generale e Legale Rappresentante dell'ente pubblico economico denominato:

- "PromoTurismofVG", con sede in Trieste (TS), Via Vittorio Locchi n. 19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Venezia Giulia, codice fiscale e partita IVA n. 01218220323;

nominato con delibera della Giunta Regionale FVG n. 1603 del 30 agosto 2018 e successivo decreto n. 0181/Pres. del 30 agosto 2018, agendo in virtù dei poteri derivanti dalla LR

50/1993 che ha conferito al Direttore generale la legale rappresentanza dell'ente;

e

domiciliato per la carica presso la sede della società infra indicata,

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e in legale rappresentanza della società a responsabilità limitata denominata:

Dell'identità personale dei firmatari, nonché veste e poteri rappresentativi io Notaio sono certo.

La presente scrittura compresa l'attestazione di autentica si compone di fogli per pagine e fin qui della

In Udine,

alle ore e