

Atto di subconcessione

* * * * *

L'anno 2024, il giorno del mese di , la Federachon Export Nohtra Tera (FENT), avente sede in Brissogne, loc. Les Iles, 1, C.F. 80013550076, in persona del Presidente Guido THEODULE, nato a Aosta (AO), il 15 agosto 1956, C.F. THDGDU56M15A326G (di seguito per brevità anche il "Concedente")

e

l'Operatore economico, con sede in, codice fiscale e partita IVA, in persona del titolare, nato a il e residente in loc. , codice fiscale
(di seguito per brevità anche il "Subconcessionario")

Premesso che:

- in data 5 maggio 2006 la Regione Autonoma Valle d'Aosta (di seguito per brevità anche la "Regione") ha stipulato un atto Reg. 1597 in data 8 maggio 2006 e relativa modifica del 3 maggio 2013 registrato il 22 maggio 2013 con la Federaxon Export Nohtra Tera relativo alla concessione del fabbricato denominato "Palafent" di proprietà regionale sito in località Les Iles del Comune di Brissogne nonché dei terreni circostanti destinati ad area da gioco e a parcheggi;
- la struttura denominata Palafent presenta all'interno dei locali da adibire a Bar-Ristorante;
- l'articolo 3 del suddetto atto di concessione autorizza la Federaxon Export Nohtra Tera a subconcedere a titolo oneroso o gratuito i locali adibiti a Bar-Ristorante per scopi annessi all'attività di gioco e previa autorizzazione della Regione, ai sensi dell'articolo 6, comma 3 della l.r. 10 aprile 1997 n. 12 e

successive modificazioni;

– con nota prot. n. 18638 in data 15 giugno 2006 il Servizio Contratti Immobiliari e Attività Economiche ha stabilito che l'atto di subconcessione potrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. il contratto di subconcessione non potrà contenere condizioni contrastanti con quanto stabilito nell'atto di concessione esistente tra la Regione e la Federaxon Esport Nohtra Tera stipulato in data 5 maggio 2006;
2. il subconcessionario utilizzerà i beni per gli usi previsti dall'atto di concessione, nello specifico l'art. 3 prevede che i locali adibiti a Bar-Ristorante e gli altri locali del Centro polivalente possano essere dati in subconcessione per scopi annessi all'attività di gioco e previa autorizzazione della Regione;
3. considerato che l'articolo 4 della concessione stabilisce che la Regione può revocare o modificare la concessione in qualsiasi momento, laddove ciò avvenisse, nulla potrà essere opposto e nessuna indennità potrà essere vantata dal subconcessionario nei confronti della Regione;
4. al termine della subconcessione, il subconcessionario non potrà vantare a titolo di perdita di avviamento o di risarcimento;
5. il subconcessionario potrà effettuare delle migliorie modifiche o sostituzioni concordandole preventivamente con la FENT- tenendo conto dell'art. 10 della concessione FENT – REGIONE; il valore della miglioria e la miglioria stessa rimarranno nel patrimonio della FENT;
6. la Regione è esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che possano occorrere, per qualsiasi causa, a persone, animali o cose causati dal subconcessionario e da qualsiasi responsabilità per eventuali sottrazioni di

beni ad opera di terzi conseguenti alla subconcessione in uso dei suddetti locali;

7. la Regione riterrà la Federachon Esport Notra Tera responsabile di tutti gli eventuali danni causati dal subconcessionario nell'uso dei suddetti locali;

8. in nessun caso il subconcessionario potrà rivolgersi alla Regione per eventuali opposizioni o rivendicazioni.

- con avviso d'asta pubblica datato 3 ottobre 2024 la Federachon Esport Notra Tera ha indetto una procedura concorsuale – da esperirsi con il del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo – per l'affidamento in subconcessione dei locali facenti parte del fabbricato “Palafent” ed adibiti a bar-ristorante, comprese le relative attrezzature ivi esistenti;

- in esito all'esperimento dell'asta pubblica, è risultato affidatario l'Operatore economico la cui offerta è stata giudicata migliore;

- la Federachon Esport Notra Tera ha appurato il possesso in capo all'Operatore economico dei requisiti di partecipazione prescritti dall'avviso di asta pubblica.

Ciò premesso si stabilisce quanto segue:

La Federachon Export Nohtra Tera, avente sede in Brissogne, loc. Les Iles, 1, C.F. 80013550076, in persona del Presidente Guido THEODULE, nato a Aosta (AO), il 15 agosto 1956, C.F. THDGDU56M15A326G

subconcede

la ditta individuale, con sede in, codice fiscale e partita IVA, in persona del titolare, nato ail... e residente in, codice fiscale i locali, evidenziati nell'allegata planimentria, facenti parte

del fabbricato “Palafent” sito in località Les Iles del Comune di Brissogne, di proprietà della Regione Autonoma Valle d’Aosta, adibiti a bar ristorante comprese le relative attrezzature ivi esistenti e di cui all’allegato elenco e ad alloggio.

alle seguenti condizioni:

ART. 1

Le premesse sono parti integranti del presente atto di subconcessione (di seguito per brevità anche “Atto di Subconcessione”) ed hanno valore pattizio.

Sono altresì parti integranti dell’Atto di Subconcessione, anche se non allegate materialmente allo stesso, le offerte tecnica ed economica formulate dal Subconcessionario in occasione della procedura concorsuale richiamata in premessa.

ART. 2

La subconcessione ha durata di sei anni dalla data di sottoscrizione dell’Atto di Subconcessione e, pertanto, scadrà il giorno Il Concedente, con un preavviso di almeno 60 giorni prima del termine di scadenza, si riserva la facoltà di procedere ad un solo rinnovo per un ulteriore periodo di sei anni, alle medesime condizioni del presente Atto di Subconcessione.

ART. 3

E’ concesso al Subconcessionario recedere in qualsiasi momento dall’Atto di Subconcessione, previa comunicazione mediante lettera raccomandata o messaggio di posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della data in cui intende recedere.

ART. 4

I locali dati in subconcessione sono adibiti a Bar-Ristorante Pizzeria e ad alloggio. Il Subconcessionario non può mutare la destinazione dei locali e si obbliga ad

utilizzarli nel rispetto dell'offerta tecnica formulata in occasione della procedura concorsuale richiamata in premessa.

È fatto divieto al Subconcessionario:

- di organizzare e svolgere attività rumorose o che non rispettino il Piano di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della legge n. 447/95, lr. 20/2009 e DGR 3355/2006 e s.m.i.;
- di eseguire qualsiasi modifica e intervento di tipo edilizio non concordata e autorizzata dagli enti preposti;
- di modificare gli impianti esistenti, fatti salvi gli interventi concordati e approvati dal Concedente.

La violazione delle prescrizioni dettate nel presente articolo comporta la risoluzione di diritto dell'Atto di Subconcessione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatta salva la comunicazione agli enti preposti alla tutela delle specifiche disposizioni di legge eventualmente violate.

ART. 5

I locali dati in subconcessione non potranno essere ceduti ad altri a nessun titolo; la violazione di tale divieto comporta la risoluzione di diritto dell'Atto di Subconcessione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 6

Tenuto conto dell'offerta economica al rialzo – così come formulata dal Subconcessionario in occasione della procedura concorsuale richiamata in premessa – rispetto al canone annuo di subconcessione a base d'asta pari a euro 12.000,00, oltre IVA, è previsto un canone annuo di subconcessione pari a euro oltre a IVA da corrispondere in rate mensili di pari importo pari a euro oltre all'IVA entro il 20 di ciascun mese.

Il canone verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta espressa del Concedente,

sulla base del 100% delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno contrattuale precedente.

Il mancato pagamento del canone alle scadenze contrattuali, previste, come pure l'inosservanza degli obblighi contrattuali, comporteranno la risoluzione del presente Atto di Subconcessione per fatto o colpa del Subconcessionario ed il conseguente risarcimento dei danni oltre al pagamento di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile.

Nell'impossibilità di svolgere l'attività per cause esterne non imputabili al conduttore, quali ad esempio eventi alluvionali, frane, ecc. vi sarà una sospensione del pagamento del canone fino al ripristino delle condizioni iniziali da parte del Concedente.

ART. 7

A garanzia del pagamento del canone di subconcessione e del corretto adempimento degli obblighi posti in capo al Subconcessionario, il Subconcessionario si obbliga a stipulare, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione dell'Atto di Subconcessione, garanzia fideiussoria, rilasciata da parte di primario Istituto assicurativo o bancario di gradimento del Concedente, di importo pari a complessive 6 mensilità del canone corrispondenti a Euro

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto alla scadenza della durata della subconcessione, anche di quella eventualmente rinnovata, e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Subconcessionario, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Concedente.

In ipotesi di escussione, parziale o totale, della garanzia fideiussoria ad opera del Concedente, il Subconcessionario ha l'obbligo di reintegrarla sino alla misura originaria entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Concedente.

L'omessa costituzione della garanzia fideiussoria o l'omessa reintegrazione della stessa, entro i termini prescritti, costituiscono causa di risoluzione di diritto dell'Atto di Subconcessione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 8

Il Subconcessionario è costituito altresì custode dell'immobile e dei beni mobili dati in concessione alla Federachon Esport Nohtra Tera e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento qualora non provi che i fatti siano accaduti per cause allo stesso non imputabili. Dovrà inoltre garantire la presenza in loco di un custode durante le ore notturne, la manutenzione e pulizia dell'alloggio del custode, dei locali del Bar Ristorante, dei bagni attigui, della zona di entrata del palazzetto, dei corridoi attigui ai campi coperti di Palet e degli spogliatoi. È inoltre a carico del Subconcessionario lo sgombero neve del piazzale, dell'accesso alla struttura e con cadenza mensile la pulizia degli uffici del Concedente (compreso il bagno) ed eventuali tre interventi ulteriori di pulizia, su richiesta del Concedente, per eventi straordinari.

L'alloggio è adibito ad abitazione del custode.

ART. 9

Considerato che la Regione può revocare o modificare la concessione data alla Federachon Esport Nohtra Tera in qualsiasi momento per sopravvenuti motivi di interesse pubblico perseguiti dalla Regione; laddove ciò avvenisse il bene è immediatamente ripetibile, nulla potrà essere opposto e alcuna indennità potrà essere richiesta da parte del Subconcessionario né nei confronti del Concedente, né nei confronti della Regione.

ART. 10

L'immobile, si intende concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, noto al Subconcessionario che, espressamente, esonera il Concedente e la Regione da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che possano occorrere, dopo la stipula del presente Atto di Subconcessione, per qualsiasi causa, a persone, animali o cose e da qualsiasi responsabilità per eventuali sottrazioni di beni ad opera di terzi.

Il Subconcessionario è tenuto a stipulare, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione dell'Atto di Subconcessione, dandone evidenza documentale al Concedente, apposita garanzia assicurativa per danni arrecati a persone ed a cose nel corso dell'attività od a seguito della stessa con massimale non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro e per persona; copie delle quietanze di pagamento del premio assicurativo dovranno essere trasmessa dal Subconcessionario al Concedente.

In ogni caso il Subconcessionario è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o al Concedente in dipendenza della gestione ed è a suo carico il risarcimento dei relativi danni, esonerando e tenendo indenne il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri o di propri dipendenti o di terzi.

ART. 11

Fatta salva l'offerta tecnica formulata in occasione della procedura concorsuale richiamata in premessa e contenente condizioni di maggior favore per il Concedente, dovrà essere garantita l'apertura della struttura per tutto il periodo annuale con la possibilità accordata al Subconcessionario di disporre di una chiusura settimanale e di un periodo di chiusura non superiore a 30 giorni, anche non consecutivi, da concordare all'inizio di ogni anno con il consiglio direttivo

del Concedente. In ogni caso la chiusura non potrà avvenire in periodi in cui sono fissati eventi del Concedente e degli sport federati. Eventuali periodi di ulteriore chiusura dovranno essere autorizzati dal Concedente.

ART. 12

Fatta salva l'offerta tecnica formulata in occasione della procedura concorsuale richiamata in premessa e contenente condizioni di maggior favore per il Concedente, sono a carico del Subconcessionario i seguenti obblighi ed adempimenti:

- tutte le spese relative alle “utenze” (Fotovoltaico, gas, energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento, telefono, internet, ecc.); in ogni caso il Subconcessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla volturazione di tutte le utenze in nome proprio entro il termine massimo di 30 giorni dalla consegna degli immobili, e di tali volture dovrà essere consegnata copia agli uffici comunali;
- i canoni e le tasse gravanti sull'utilizzo degli immobili oggetto della subconcessione (acquedotto, TARI, insegne, ecc.); il Subconcessionario ha l'obbligo di dimostrare annualmente di aver versato tali imposte agli enti preposti. Tutte le utenze dovranno essere volturate al Subconcessionario e di tali volture dovrà essere consegnata copia al Concedente;
- la custodia e la pulizia dei locali;
- la manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili ricevuti in concessione, in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo:
 - le manutenzioni e riparazioni varie di carattere corrente e ordinario;
 - la manutenzione dell'impianto fotovoltaico dedicato all'attività del Bar-Ristorante;
 - lo sgombero neve

- le manutenzioni elettriche con eventuale messa a norma;
 - la messa a punto iniziale dell'impianto elettrico;
 - le manutenzioni idriche;
 - la manutenzione delle strutture igienico-sanitarie;
 - le tinteggiature interne (locali, alloggio);
 - la riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni;
 - la riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari (wc, lavabo, docce, mensole, specchi e ogni altro articolo da bagno) qualora danneggiati da incuria, dolo o cattiva gestione;
- il Subconcessionario dovrà segnalare tempestivamente al Concedente ogni anomalia e guasto che interessi gli impianti;
 - il Subconcessionario dovrà dotarsi dei materiali di consumo necessari per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e per lo svolgimento dei servizi di pulizia nel rispetto della normativa vigente;
 - è a carico del Subconcessionario la regolarizzazione, sotto il profilo amministrativo, della cella frigorifera presente in loco ove sia interessato al suo impiego o, in caso contrario, lo smaltimento della stessa ed i relativi costi;
 - l'assunzione, in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale inerente e conseguente alla gestione degli immobili oggetto della subconcessione;
 - l'acquisizione di tutti i titoli amministrativi e sanitari (licenze, autorizzazioni, permessi, nulla osta, ecc.) eventualmente occorrenti per lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, prima dell'avvio dell'attività medesima;
 - gli oneri per l'eventuale assunzione di personale;

- gli oneri inerenti all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro;
- la fornitura di tutti gli arredi e le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- la corretta gestione e raccolta differenziata e dei rifiuti derivanti dall'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- allo scadere del contratto, la riconsegna al Concedente degli immobili completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di proprietà del Subconcessionario, salvo che sia dimostrata la cessione al subconcessionario subentrante. I locali e le aree dovranno essere perfettamente puliti e ordinati e restituiti nello stato di conservazione in cui furono ricevuti, salvo il deterioramento conseguente al normale uso. In tale occasione si provvederà a controllare la consistenza e le condizioni delle attrezzature e degli arredi di proprietà del Concedente come da verbali di consegna;
- il rispetto delle norme vigenti per la gestione degli eventi che prevedono un forte afflusso di pubblico (safety – Piani di sicurezza, Vigili del fuoco, Polizia locale, Prefettura, organizzatori e security - servizi di ordine e sicurezza), e la gestione dei compiti che spettano agli enti organizzatori di eventi pubblici;
- il rispetto assoluto delle norme in materia di pubblico spettacolo;
- il rispetto delle norme igienico sanitarie;
- più in generale il Subconcessionario avrà l'obbligo di gestire con capacità di iniziativa, cura, diligenza e cortesia le attività svolte negli immobili oggetto di subconcessione, allo scopo di dare i migliori servizi all'utenza e perseguire, così, il fine di promozione voluto dal Concedente

ART. 13

L'Atto di Subconcessione è risolto ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla contestazione scritta al Subconcessionario della violazione delle obbligazioni poste a carico dello stesso, salvo il solo caso che la violazione predetta non venga sanata entro il suddetto termine e fermo in ogni caso il diritto del Concedente al risarcimento del danno.

A mero titolo esemplificativo, costituiscono causa di risoluzione dell'Atto di Subconcessione ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile:

- il mancato pagamento del canone entro dieci giorni dalle rispettive scadenze senza alcun obbligo di previa diffida o messa in mora;
- la violazione degli obblighi di custodia previsti nell'art. 9;
- l'omessa stipulazione della polizza assicurativa indicata nell'art. 10;
- l'inosservanza degli obblighi di apertura al pubblico previsti nell'art. 11;
- la violazione degli obblighi ed adempimenti elencati nell'art. 12;
- la violazione delle disposizioni normative in tema di igiene applicabili all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Sono fatte salve le ulteriori ipotesi di risoluzione espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile previste nell'Atto di Subconcessione.

ART. 14

Il Subconcessionario è responsabile e si impegna al risarcimento di eventuali danni derivanti dall'uso dei beni concessi.

ART. 15

Il Concedente e la Regione avranno il diritto di effettuare, previo accordo con il Subconcessionario e senza arrecare pregiudizio e intralcio alla sua attività, le ispezioni ed i controlli che riterranno opportuni per verificarne lo stato di conservazione e la destinazione degli immobili concessi nonché di richiedere ed

ottenere dal Subconcessionario tutte le informazioni necessarie a verificare il corretto adempimento degli obblighi dettati nell'Atto di Subconcessione.

ART. 16

Alla scadenza della concessione il Subconcessionario dovrà riconsegnare i locali puliti e liberi da cose e persone, e gli arredi in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Gli eventuali danni dovranno essere risarciti e nulla potrà essere vantato da parte del Subconcessionario a titolo di perdita di avviamento e di risarcimento.

ART. 17

In nessun caso il Subconcessionario potrà rivolgersi alla Regione per eventuali opposizioni o rivendicazioni che dovranno essere rivolte unicamente al Concedente.

Spetta al Subconcessionario procedere alle spese di registrazione.

Letto, approvato, sottoscritto.

Brissogne, li

Per La Federachon Esport de Notra Tera”

Il Presidente

Guido THEODULE

.....