

Regione autonoma della Valle d'Aosta

Fondation Grand Paradis

ATTO DI SUB-CONCESSIONE

L'anno 2015, il giorno ... del mese di, presso la sede della Fondation Grand Paradis, in Cogne (Ao), Villaggio Minatori

tra

la **Fondation Grand Paradis**, C.F.91041100073 P.I. 01093330072, con sede legale in Cogne (Ao), Villaggio Minatori, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* Vittorio Stefano Anglesio, nato ad Aosta, di seguito denominata "Sub-concedente" o "Fondation"

e

l'**operatore economico**, C.F./P.Iva, con sede legale in, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, nato a, di seguito denominato "Sub-concessionario" o "Operatore economico"

definite congiuntamente le "Parti", singolarmente la "Parte"

premesse

a) che la Regione autonoma della Valle d'Aosta con deliberazioni di Giunta regionale n. 1269 del 3 giugno 2011 e n. 2231 del 20 novembre 2013 ha deliberato di approvare la concessione alla Fondation degli edifici n. 1 e n. 7 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, detto anche Villaggio Anselmetti, censiti al catasto fabbricati del medesimo comune, rispettivamente, al foglio 42, mappale 487, sub. 7, ed al foglio 42, mappale 458, compresi gli arredi e le attrezzature ivi presenti;

b) che la Regione autonoma della Valle d'Aosta con atto di concessione del 14 dicembre 2012 ha concesso in godimento a Fondation gli edifici indicati nella precedente lettera a), unitamente agli arredi e alle attrezzature ivi presenti, per la durata di 10 (dieci) anni dall'atto di concessione predetto ed alle condizioni ivi specificate;

c) che l'atto di concessione autorizza Fondation a sub-concedere a terzi il godimento degli edifici indicati nella precedente lettera a), nel rispetto delle condizioni e degli obblighi prescritti nell'atto medesimo;

d) che, in particolare, l'edificio n. 1 è destinato all'esercizio dell'attività di ostello della gioventù e l'edificio n. 7 di quella di somministrazione di alimenti e bevande e che l'esercizio dell'una attività è indipendente da quello dell'altra, fermo restando l'obbligo di una gestione unitaria;

e) che Fondation ha esperito un'asta pubblica senza incanto e mediante presentazione di offerta segreta per l'attribuzione, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, del godimento in sub-concessione degli edifici indicati nella precedente lettera a);

f) che l'avviso di gara è stato pubblicato nel/lla e che, entro la scadenza prescritta, sono pervenute le offerte dei seguenti operatori economici:

g) che, all'esito del procedimento di valutazione delle offerte, è stato dichiarato aggiudicatario l'Operatore economico che ha conseguito punti .../100 di cui punti ... relativi alla componente "tecnica" dell'offerta e punti ... relativi alla componente "economica" dell'offerta;

h) che Fondation ha effettuato nei confronti dell'Operatore economico le verifiche d'ufficio propedeutiche all'adozione del presente atto;

i) che l'Operatore economico ha prestato la garanzia di gestione richiesta nella sezione III.1), lettera a), del bando di gara.

Quanto sopra premesso, la sub-concessione in godimento degli edifici indicati nella precedente lettera a) soggiace

ai seguenti patti e condizioni

Art. 1 – Premessa ed allegati.

1. La premessa e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di sub-concessione (di seguito “Sub-concessione”).

2. Fanno altresì parte integrante e sostanziale della Sub-concessione, ancorché alla stessa non allegati materialmente:

a) l'atto di concessione richiamato nella lettera b) delle premesse;

b) l'avviso di gara e le norme di partecipazione alla medesima;

c) il progetto unitario di gestione presentato in gara;

d) il piano economico e finanziario presentato in gara;

e) l'offerta economica presentata in gara.

3. I documenti elencati nel comma 2 sono conservati dal Sub-concedente e controfirmati dalle Parti in segno di loro integrale accettazione.

Art. 2 – Oggetto.

1. Fondazione sub-concede all'Operatore economico, che accetta, il godimento:

a) dell'edificio n. 1 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 42, mappale 487, sub. 7, e delle aree di pertinenza, come meglio individuati in giallo nello stralcio di planimetria allegato al presente atto con il numero 1) nonché degli arredi e

	delle attrezzature indicati nel verbale di inventario sottoscritto dalle Parti	
	ed allegato al presente atto con il numero 2);	
	b) dell'edificio n. 7 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, censito al catasto	
	fabbricati del medesimo comune al foglio 42, mappale 458 e delle aree di	
	pertinenza, come meglio individuati in verde nello stralcio di planimetria	
	allegato al presente atto con il numero 1) nonché degli arredi e delle at-	
	trezzature indicati nel verbale di inventario sottoscritto dalle Parti ed alle-	
	gato al presente atto con il numero 3).	
	2. Il Sub-concessionario riconosce – sulla base degli esiti del sopralluogo	
	obbligatorio eseguito in gara – che gli edifici, le aree pertinenziali, gli arredi e	
	le attrezzature indicati nel comma precedente posseggono le caratteristiche	
	che li rendono idonei alle rispettive destinazioni, così come indicate nella let-	
	tera d) della premessa, esonerando la Fondation da ogni genere di responsabi-	
	lità connessa con l'uso consentito e rinunciando a sollevare nei confronti della	
	stessa domande, eccezioni o riserve in proposito. In particolare, restano a ca-	
	ricco del Sub-concessionario gli eventuali interventi sugli arredi e sulle attrez-	
	zature necessari ad adeguarli ad obblighi normativi o all'esigenze produttive	
	della propria attività.	
	3. Il Sub-concessionario altresì esonera Fondation da qualsiasi responsabili-	
	tà per eventuali danni – occorsi, qualunque ne sia la causa, in data successiva	
	al presente atto – a persone, animali o cose in conseguenza del godimento	
	degli edifici, delle aree pertinenziali, degli arredi e delle attrezzature indicati	
	nel comma 1. Pertanto, gravano in via esclusiva sul Sub-concessionario la re-	
	sponsabilità ed il correlato obbligo risarcitorio dei danni subiti da Fondation,	
	dalla Regione autonoma della Valle d'Aosta e dai terzi.	

Art. 3 – Durata e recesso del Sub-concessionario.

1. La durata della Sub-concessione inizia dalla data del presente atto, termina il 13/12/2022 ed è prorogabile di ulteriori 7 (sette) anni, previo rinnovo della concessione da parte della Regione Autonoma Valle d’Aosta, qualora non intervenga disdetta da una delle Parti comunicata mediante lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della data del 13/12/2022.

2. Il Sub-concessionario può recedere in qualsiasi momento dalla Sub-concessione dandone avviso a Fondation, mediante lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 – Canone.

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 7, comma 2, il canone annuo di Sub-concessione dovuto dal Sub-concessionario a Fondation – giusta l’offerta presentata in gara – è determinato nella misura di €, al netto di I.V.A. nella misura di legge se ed in quanto dovuta, ed è aggiornato annualmente in misura pari al 100% delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificate nell’anno precedente.

2. Il canone annuo di Sub-concessione deve essere corrisposto dal Sub-concessionario a Fondation mediante il pagamento, a mezzo bonifico bancario, di rate trimestrali anticipate entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre.

Art. 5 – Destinazione d’uso.

1. Gli edifici, le aree pertinenziali, gli arredi e le attrezzature indicati nell’art. 2, comma 1, lettere a) e b), sono destinati all’esercizio, rispettiva-

mente, dell'attività ricettiva extralberghiera di "ostello per la gioventù" di cui alla Legge regionale della Valle d'Aosta (L.R.) 29 maggio 1996, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) nonché di quella di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L.R. 3 gennaio 2006, n. 1 (Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande).

2. Al Sub-concessionario è fatto divieto di destinare i beni, mobili ed immobili, dati in godimento ad usi diversi da quelli previsti nel comma precedente nonché di trasferire a terzi il godimento e lo sfruttamento economico dei suddetti beni.

3. E' fatto assoluto divieto di depositare, sia all'interno che all'esterno delle aree e degli immobili sub-concessi in godimento, materiali infiammabili e/o di qualsiasi altra natura che possano costituire pericolo all'incolumità altrui.

Art. 6 – Spese di manutenzione.

1. Le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione degli edifici e delle aree pertinenziali indicati nell'art. 2, comma 1, sono a carico del Sub-concessionario; sono invece a carico della Regione Autonoma Valle d'Aosta quelle di straordinaria manutenzione. Ai fini dell'identificazione degli interventi di ordinaria manutenzione e di quelli di straordinaria manutenzione le Parti fanno riferimento all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. Sono a carico del Sub-concessionario le spese di conservazione e di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, degli arredi e delle attrezzature indicati nei verbali di inventario allegati alla Sub-concessione con i numeri 2) e 3).

Art. 7 – Migliorie.

1. Qualsiasi intervento sugli edifici, sulle aree pertinenziali, sugli arredi e sulle attrezzature indicati nell'art. 2, comma 1, lettere a) e b), deve essere autorizzato preventivamente da Fondation ed il Sub-concessionario, per la sua esecuzione, deve ottenere il rilascio delle eventuali autorizzazioni prescritte, assumendosi la piena responsabilità per il mancato rispetto della normativa vigente.

2. L'esecuzione di interventi migliorativi sulle parti strutturali e sugli impianti tecnologici esistenti degli edifici n. 1 e n. 7 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne può comportare una riduzione del canone di cui all'articolo 4 in misura pari alla quota annua di ammortamento degli investimenti necessari, fermo restando che l'entità della riduzione non può in ogni caso superare il 50% del canone di cui all'articolo 4. Il Sub-concessionario ha l'obbligo di corredare la domanda di autorizzazione all'esecuzione degli interventi di cui al presente comma della documentazione progettuale e di spesa necessaria alla quantificazione, da parte di Fondation, dell'entità della riduzione del canone. La riduzione del canone è applicata – se ed in quanto concordata dalle parti ed autorizzata dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta – a decorrere dall'ultimazione, accertata da Fondation, degli interventi migliorativi in discorso.

3. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, eventuali miglioramenti o addizioni sono eseguiti dal Sub-concessionario a sue cura e spese. Fondation, alla scadenza della sub-concessione, può, mediante richiesta con lettera raccomandata a.r., ordinarne la rimozione a spese del Sub-concessionario entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della lettera medesima; qualora Fondation preferisca, invece, mantenere le migliorie e le addizio-

ni apportate, le stesse sono acquisite direttamente da Fondation, senza il pagamento di alcun indennizzo.

Art. 8 – Utenze.

1. Sono trasferite al Sub-concessionario, se intestate a Fondation o alla Regione autonoma della Valle d'Aosta, oppure intestate al Sub-concessionario medesimo le utenze relative all'elettricità, al telefono, alla linea ADSL.

2. I consumi di gasolio saranno imputati da Fondation al Sub-concessionario sulla base dei consumi registrati nei contatori.

3. I canoni dell'acqua saranno imputati da Fondation al Sub-concessionario sulla base dei consumi registrati nei contatori.

4. I consumi di gasolio e acqua saranno pagati dal Sub-concessionario a Fondation trimestralmente, su richiesta documentata della seconda.

Art. 9 – Assicurazione.

1. Il Sub-concessionario è obbligato a stipulare, entro 10 (dieci) giorni successivi al presente atto e comunque e prima dell'avvio delle attività di cui all'art. 5, comma 1, una polizza assicurativa – stipulata con primaria compagnia assicurativa di gradimento di Fondation – per danno da rischio locativo con massimale non inferiore a € 1.500.000,00; la polizza deve essere trasmessa a Fondation, per la sua approvazione, entro 5 (cinque) giorni dalla stipulazione.

Art. 10 – Garanzia.

1. La garanzia richiamata nella lettera i) della premessa è efficace per tutta la durata della Sub-concessione e della sua eventuale proroga ed è svincolata trascorsi sei mesi dalla riconsegna, da parte del Sub-concessionario, degli edifici, delle aree pertinenziali, degli arredi e delle attrezzature indicati nell'art.

2, comma 1, lettere a) e b), previa verifica di adempimento da parte dello stesso a tutte le proprie obbligazioni.

2. La garanzia può essere escussa da Fondation nell'ipotesi di inadempimento del Sub-concessionario ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dalla presente Sub-concessione, con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle obbligazioni di pagamento del canone, ad eventuali danneggiamenti agli edifici, alle aree pertinenziali, agli arredi e alle attrezzature indicati nell'art. 2, comma 1, lettere a) e b), restando comunque il Sub-concessionario tenuto al risarcimento del danno ulteriore.

3. Il Sub-concessionario ha l'obbligo di reintegrare la garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

Art. 11 – Obbligazioni ulteriori del Sub-concessionario.

1. Il Sub-concessionario ha l'obbligo di:

a) curare ogni adempimento necessario all'avvio ed al mantenimento in esercizio delle attività indicate nell'art. 5, comma 1;

b) condurre le attività indicate nell'art. 5, comma 1 secondo la migliore diligenza commerciale;

c) riconsegnare gli edifici, le aree pertinenziali, gli arredi e le attrezzature indicati nell'art. 2, comma 1, lettere a) e b), alla scadenza naturale od anticipata della sub-concessione, nella stessa quantità e qualità indicate nei verbali di inventario, perfettamente integri e funzionanti, fatto salvo il normale stato di deterioramento conseguente al loro normale utilizzo in conformità della presente Sub-concessione, realizzando tutti gli eventuali ripristini che si rendessero necessari e fatta salva per la Fondation la facoltà di richiedere l'eventuale risarcimento dei danni;

2. Il Sub-concessionario è dichiarato decaduto dalla sub-concessione in caso di:

a) omesso o tardivo pagamento di n. 3 (tre) rate di canone;

b) violazione dell'art. 5;

c) omessa o tardiva stipulazione dell'assicurazione di cui all'art. 9;

d) violazione dell'art. 9, comma 3;

e) inosservanza dell'art. 11, comma 1, lettera h);

f) violazioni ripetute alle norme igienico-sanitarie;

g) violazioni gravi alle prescrizioni dettate in materia di somministrazione di alimenti e bevande;

f) inadempimento di non scarsa importanza alle obbligazioni della Sub-concessione;

g) la cessazione o l'interruzione anche di una sola delle attività indicate nell'art. 5, comma 1.

3. Resta fermo, in ipotesi di declaratoria di decadenza della Sub-concessione, il diritto di Fondazione al risarcimento dei danni.

Art. 14 – Spese contrattuali.

1. Le spese del presente atto sono a carico del Sub-concessionario.

Art. 15 – Controversie.

1. Le Parti si impegnano a risolvere in via bonaria tutte le controversie che dovessero comunque insorgere tra loro in dipendenza del rapporto sub-concessorio.

2. In caso di mancato accordo, l'esame delle controversie è devoluto all'autorità giurisdizionale del foro di Aosta.

Art. 16 – Varie.

1. Qualunque modifica alla Sub-concessione non può avere luogo e non può essere provata se non in forma scritta.

2. Fondation e il Sub-concessionario, a norma del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi alla sub-concessione.

Art. 17 – Allegati.

1. Sono materialmente allegati alla Sub-concessione: con il numero 1, lo stralcio di planimetria; con il numero 2, il verbale di inventario degli arredi e delle attrezzature dell'edificio n. 1; con il numero 3, il verbale di inventario degli arredi e delle attrezzature dell'edificio n. 7.

Cogne, lì

per Fondation:

per il Sub-concessionario: