

Regione autonoma della Valle d'Aosta

Fondation Grand Paradis

ATTO DI SUB-CONCESSIONE

L'anno 2022, il giorno ... del mese di, presso la sede di Fondation Grand Paradis, in Cogne (Ao), Villaggio Cogne 81,

tra

la **Fondation Grand Paradis**, C.F.91041100073 P.I. 01093330072, con sede legale in Cogne (Ao), Villaggio Cogne 81, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, nato a, 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, rispettivamente, la concessione alla Fondation degli edifici n. 7 e n. 1 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, detto anche Villaggio Anselmetti, censiti al catasto fabbricati del medesimo comune, l'uno al foglio 42, mappale 487, sub. 7, e l'altro 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 nel caso dell'edificio n. 1 e, per una durata pari a quella della Fondation dall'atto di concessione predetto ed alle condizioni ivi specificate, nel caso dell'edificio n. 7;
- 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 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. Fondation 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 attrezzature indicati nel verbale di inventario sottoscritto dalle Parti ed allegato 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 lettera d) della premessa, esonerando la Fondation da ogni genere di responsabilità connessa con l'uso consentito e rinunciando a sollevare nei confronti della stessa domande, eccezioni o riserve in proposito. In particolare, restano a carico del Sub-concessionario gli eventuali interventi sugli arredi e sulle attrezzature necessari ad adeguarli ad obblighi normativi o alle esigenze produttive della propria attività.

3. Il Sub-concessionario altresì esonera Fondation da qualsiasi responsabilità 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 responsabilità 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 decorre dalla data del presente atto, termina il xx/xx/xxxx ed è prorogabile di ulteriori 9(nove) anni qualora non intervenga disdetta da una delle Parti comunicata mediante lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della data del xx/xx/xxxx.

La proroga della Sub-concessione è condizionata dal rinnovo da parte della Regione Autonoma Valle d'Aosta della concessione di cui al punto b) delle premesse.

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, verificatasi 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.

3. Oltre al canone annuo di sub-concessione, il sub-concessionario è tenuto a garantire all'Amministrazione aggiudicatrice servizi di ristorazione e ricettività funzionali all'attività dell'Amministrazione stessa sino alla concorrenza di € 2.000,00 (duemila/00) annui, determinati sulla base dei prezzi di listino. I servizi saranno utilizzati su prenotazione, subordinatamente alla disponibilità di posto nelle strutture.

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, rispettivamente, 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. È 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).

3. Le spese relative agli spazi comuni del Villaggio Minatori saranno suddivise tra i vari concessionari / sub-concessionari degli edifici e saranno ripartite sulla base dei millesimi e/o consumi effettivi rilevati e addebitate da Fondation Grand Paradis.

4. È inoltre a carico del Sub-concessionario il pagamento dell'IMU sugli edifici oggetto della presente sub-concessione.

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.

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 addizioni 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 connessione internet degli edifici n. 1 e n. 7 e all'acqua dell'edificio n. 7.

2. I consumi di gasolio dell'edificio n. 1 saranno imputati da Fondation al Sub-concessionario sulla base dei consumi registrati nei contatori. I consumi di gpl relativi all'edificio n. 7 saranno sostenuti direttamente dal sub-

concessionario.

3. I canoni dell'acqua dell'edificio n. 2 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;

d) provvedere all'immediato ripristino di eventuali danni provocati ai beni immobili e mobili sub-concessi in godimento;

e) curare il corretto uso degli impianti e delle attrezzature sub-concessi in godimento;

f) osservare ogni norma di legge in materia sanitaria, antincendio, infortunistica, di lavoro;

g) assicurare, nell'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di "ostello per la gioventù", il perseguimento delle finalità indicate nell'art. 5, comma 1,

della L.R. n. 11/1996;

h) attuare il progetto unitario di gestione presentato in gara.

Art. 12 – Verifica e controllo.

1. In ogni momento Fondation può effettuare verifiche e controlli, tramite soggetti all'uopo incaricati, per accertare l'esatto adempimento, da parte del Sub-concessionario, delle obbligazioni della Sub-concessione e del progetto unitario di gestione presentato in gara.

Art. 13 – Revoca e decadenza della sub-concessione.

1. La sub-concessione è revocata in caso di:

- a) revoca o decadenza della concessione rilasciata dalla Regione autonoma della Valle d'Aosta a Fondation e richiamata nella premessa;
- b) sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
- c) venir meno di uno dei requisiti di partecipazione all'asta.

2. In caso di revoca, il Sub-concessionario non ha titolo al riconoscimento di indennità o risarcimento alcuno e gli edifici, le aree pertinenziali, gli arredi e le attrezzature indicati nell'art. 2, comma 1, lettere a) e b), sono immediatamente ripetibili. 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. 10, 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 Fondation 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 in via esclusiva 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 Regolamento (UE) n. 679/2016, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi alla sub- concessione.

Art. 17 – Allegati.

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

degli arredi e delle attrezzature dell'edificio n. 7.

Cogne, li

per Fondation:

per il Sub-concessionario: