

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA DA AMIAS A GITS SRL

Con il presente atto tra

FLAVIO MAGONI nato a Selvino il 22/01/1956 domiciliato per la carica a Selvino in Corso Milano n. 19 il quale dichiara di intervenire per conto e in rappresentanza di AMIAS Servizi SRL con sede in Selvino Corso Milano 19 (C.F. MGNFLV56A22I597S), di seguito per brevità "AMIAS"

e

GHILARDI MARCO nato a Selvino l' 11/04/1959 domiciliato per la carica a Milano in Via Gabriele Rossetti, 9 il quale dichiara di intervenire per conto e in rappresentanza di GITS Srl con sede in a Milano in Via Gabriele Rossetti, 9 (c.f. 08640500966) di seguito per brevità "affittuario", autorizzato in forza dell'atto di nomina del 28/04/2014, come evidenziato dal certificato della Camera di Commercio agli atti. si conviene quanto segue.

ART 1. PREMESSE

1.1) AMIAS è proprietaria, tra l'altro, di un ramo di azienda costituito da un complesso di beni organizzati, in modo complementare ed interdipendente, per l'esercizio di impresa commerciale nella gestione degli impianti sciistici del Monte Purito.

1.2) Al riguardo si fa riferimento agli atti approvati dal Comune e da AMIAS relativamente agli impianti ed alla gestione di cui al comma precedente, disponibili all'affittuario nel corso della procedura di gara che ha condotto all'individuazione dell'affittuario stesso, e che si intendono qui tutti integralmente richiamati.

1.3) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART 2. INDIVIDUAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATO, PRINCIPALI COMPETENZE DI AMIAS E DELL'AFFITTUARIO

2.1) L'affittuario, dotato di tutte le autorizzazioni a norma di legge per lo svolgimento dell'attività di cui al presente contratto, riceve in affitto, dal proprietario AMIAS che lo concede in affitto, il ramo di azienda composto:

- dalle infrastrutture di cui all'Allegato 1, cui sono correlate le relative prescrizioni ed i provvedimenti in Allegato 2;

- dalla titolarità giuridica, in esito agli atti di cui sopra sub 1.2), di generare tutti i ricavi (risuotendo direttamente dagli utenti i relativi biglietti ed abbonamenti) e di sostenere tutti i costi (in rapporto diretto con i propri dipendenti, fornitori, enti pubblici e terzi), afferenti l'impresa commerciale sub 1.1), fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi.

Rientrano nella piena autonomia dell'affittuario la determinazione delle tariffe di utenza dell'impianto, nonché dell'articolazione di biglietti ed abbonamenti, e la determinazione delle giornate e degli orari di funzionamento dell'impianto e dell'accesso allo stesso da parte degli utenti.

Tutti gli atti formali assunti dall'affittuario relativi a quanto al capoverso precedente sono oggetto di immediata formale comunicazione dall'affittuario stesso ad AMIAS ed al Comune.

2.2) Del ramo affittato non fanno parte le fonti di finanziamento, in capo ad AMIAS, attivate a supporto delle infrastrutture stesse.



AMIAS Servizi Srl
l'Amministratore Unico
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.
Gestione/Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Rossetti, 9 - 20145 MILANO
Sede Op.: c/o Monte Purito - 24020 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale: 08640500966

2.3) Le quote di ammortamento delle infrastrutture di cui all'Allegato 1, nonché degli altri costi pluriennali afferenti la gestione, sono iscritte da AMIAS al proprio conto economico per l'intera durata dell'affitto.

2.4)

A) Per l'intera durata dell'affitto, all'affittuario compete il conseguimento di tutti i ricavi, il sostenimento del canone di affitto del ramo di azienda e di tutti costi di esercizio per la gestione del servizio; tra i costi a carico dell'affittuario sono comprese le manutenzioni ordinarie sulle infrastrutture esistenti di cui all'Allegato 1, e sono esclusi gli interessi passivi sui mutui assunti da AMIAS nonché i premi di assicurazioni a carico di AMIAS in quanto proprietario delle infrastrutture; i costi a carico di AMIAS, nonché le quote di ammortamento di cui sopra sub 2.3), trovano copertura reddituale nel canone di affitto del ramo di azienda di cui a seguire sub 2.5).

L'affittuario garantisce l'utilizzo gratuito dell'impianto:

i - nei limiti corrispondenti ai contributi già versati al Comune per la realizzazione dell'impianto stesso, ai soggetti che hanno erogato detti contributi;

ii - nei limiti delle somme corrispondenti ai pagamenti anticipati di biglietti già versati ad AMIAS, ai soggetti che hanno erogato dette somme.

Quanto sopra sub i) e ii) è analiticamente individuato in Allegato 3.

Al riguardo, AMIAS non trasferisce all'affittuario alcun valore, contributo o somma.

B) I costi di esercizio a carico dell'affittuario, per l'intera durata dell'affitto, sono in via non esaustiva i seguenti:

- elettricità per la trazione ed ogni altro uso (previa voltura / intestazione dei contratti a carico dell'affittuario);

- acqua per l'eventuale innevamento e per i servizi (previa voltura / intestazione dei contratti a carico dell'affittuario);

- personale (con le qualifiche e l'esperienza necessaria, regolarmente assunto o legato all'affittuario da contratti, a norma di legge) e consumi di materiali operativi (detersivi, carburanti, lubrificanti, altro) per la direzione dell'impianto, la conduzione tecnica, l'assistenza, i collaudi e le prove, l'apertura e la chiusura dell'impianto e delle pertinenze, la battitura e la messa in sicurezza della pista, la cura del verde dell'area di pertinenza dell'impianto (con cura di non provocare danni ai terreni e alle attività agricole di terzi), la salvaguardia dei livelli di sicurezza (con i presidi mobili necessari e la disponibilità dei materiali di primo soccorso a norma di legge), di pulizia ed igiene della stessa, la promozione commerciale, la biglietteria, la custodia, l'amministrazione, la manutenzione ordinaria di cui a seguire sub C);

- premi di assicurazione a copertura di ogni rischio inerente la gestione, con massimale pari ad almeno euro 3.000.000 (l'affittuario si assume in ogni caso tutti i rischi relativi alla gestione ed all'affitto del ramo di azienda, manlevando AMIAS ed il Comune di Selvino).

C) I costi di manutenzione ordinaria, a carico dell'affittuario per l'intera durata dell'affitto, riguardano in via non esaustiva:

- i controlli visivi dell'integrità della fune, controlli non distruttivi e la magnetoscopia della fune, compresi gli oneri derivanti da tutte le revisioni speciali e generali previste dalla normativa vigente e di eventuale futura emanazione per gli impianti a fune;

- tutte le altre componenti dell'impianto di risalita, ai fini del loro corretto funzionamento (ad esempio: organi in movimento dell'impianto, apparecchiature elettriche di azionamento, circuito di sicurezza in linea, guarnizioni in gomma dei rulli);

- tutti gli altri beni di cui all'Allegato 1;

- le strutture eventualmente destinate alla pratica dello sci, degli impianti tecnici e delle attrezzature relative.

2.5) Per l'intera durata dell'affitto, l'affittuario sostiene con proprie risorse:

AMIAS Servizi Srl
l'Amministratore Unico
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.
Gestione Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Pessetti, 9 - 20145 MILANO
Sede Op. / che anche tutto: 24020 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale: 08640500968

- a) i costi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture di proprietà AMIAS e parte del ramo affittato di cui all'Allegato 1;
- b) gli interventi (investimenti) di manutenzione straordinaria / incrementativa delle infrastrutture esistenti di cui all'Allegato 1.

2.6) Gli interventi (investimenti) di cui sopra sub 2.5.b):

- i) sono realizzati dall'affittuario previa formale autorizzazione dell'organo competente di AMIAS;
 - ii) sono rimborsati all'affittuario da parte del gestore subentrante per la parte non ammortizzata, a fine affitto, secondo i valori come da stato patrimoniale dell'affittuario.
- AMIAS verifica la coerenza delle aliquote di ammortamento utilizzate dall'affittuario con riferimento a quanto sopra sub ii).

2.7) Per l'intera durata del presente contratto:

- l'affittuario finanzia e diviene titolare degli investimenti (come da propria offerta in sede di gara, e previa formale approvazione del competente organo di AMIAS) ulteriori rispetto alle infrastrutture esistenti di cui all'Allegato 1 e diversi da queste ultime, con particolare riferimento a quelli necessari per la gestione nelle stagioni invernali;
- detti ulteriori investimenti non hanno alcuna relazione con l'affitto del ramo di azienda di cui al presente contratto;
- nel periodo di durata ed al termine del presente contratto, gli ulteriori investimenti in questione rimangono di proprietà dell'affittuario, che li iscrive a proprio stato patrimoniale;
- al termine del presente contratto, l'affittuario dovrà, a sue spese, rimuovere i beni corrispondenti agli ulteriori investimenti di cui al presente c.7, e disporne liberamente;
- in ogni caso, i beni di cui al punto precedente non divengono di proprietà di AMIAS;
- al termine del presente contratto, la stessa AMIAS o il gestore subentrante all'affittuario non indennizzeranno l'affittuario (gestore uscente) con riferimento ai beni di cui al presente comma.

2.8) Per l'intera durata del presente contratto, AMIAS ed il Comune di Selvino non finanziano, né partecipano al finanziamento, di interventi e di investimenti relativi ai beni di cui all'Allegato 1 o ulteriori, come da precedente cc.5, 6 e 7.

2.9) AMIAS non intrattiene rapporti di lavoro subordinato, appalti o altri contratti relativamente alla gestione oggetto del contratto (fatte salve le fonti di finanziamento di cui al c.2 e le assicurazioni del proprietario dell'infrastruttura); del ramo di azienda affittato non fanno parte dipendenti, appalti o altri contratti in capo ad AMIAS, se non quanto al precedente c.1.

2.10) Fermo in ogni caso quanto al precedente c.2), l'affittuario non subentra in crediti e / o debiti relativi al ramo di azienda affittato e sorti in capo ad AMIAS anteriormente alla consegna del ramo stesso, quand'anche avessero scadenza successiva; l'affittuario inoltre non subentra in titolarità ed in rapporti contrattuali in corso, facenti capo ad AMIAS, diversi da quelli di cui al precedente c.1) e ferme le obbligazioni in capo all'affittuario stesso di cui ai cc. da 4) a 7).

2.11) Il complesso unitario di cui ai commi precedenti, nello stato di fatto e di diritto in cui versano alla data odierna, è ben conosciuto dall'affittuario, che dichiara di accettarlo senza condizioni.

2.12) Al termine del contratto:

- l'affittuario riconsegna ad AMIAS il ramo ricevuto in affitto;
- nulla è dovuto dall'affittuario ad AMIAS o viceversa con stretto riferimento alle infrastrutture di cui all'Allegato 1, fermo il rispetto di quanto previsto ai precedenti cc.6 e 7, e salvo quanto in particolare al c.6;
- nulla è dovuto dall'affittuario ad AMIAS o viceversa ad altro titolo.

AMIAS Servizi Srl
l'Amministratore Unico
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.
Gestione Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Rossetti, 9 - 20145 MILANO
Sede Op.: Via Monte Pulito, 24020 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale: 08640500966

ART 3. CANONE DI AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA

3.1) A carico dell'affittuario, ed a favore di AMIAS, è stabilito un canone di affitto del ramo di azienda pari [a] ad euro 39.000 + IVA / anno (quale valore base, cui è aggiunto il rialzo come da offerta in sede di gara pari a zero).

Detto canone di affitto sarà ridotto ad un valore pari alla differenza [a-b] tra il valore [a] di cui sopra e [b] il contributo annuale iscritto nei bilanci di previsione del Comune di Selvino, come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale 31.03.2014, n.2 e che qui si intende integralmente riportata, cui si rinvia per i dettagli.

La delibera di Consiglio Comunale di cui sopra prevede un contributo annuale pari ad euro 22.000 (netti) a favore di AMIAS.

La delibera di Consiglio Comunale n.9 del 29/04/2014, cui si rinvia per i dettagli e che qui si intende integralmente riportata, ha rinviato a futura seduta del Consiglio stesso l'eventuale incremento del contributo stesso.

3.2) Il canone annuale di cui sub [a] al precedente comma è corrisposto dall'affittuario ad AMIAS in due rate uguali, la prima sei mesi dopo la data di sottoscrizione del presente contratto, la seconda dodici mesi dopo, e così di seguito per le annualità successive, per tutta la durata del contratto.

Il conguaglio a favore dell'affittuario, pari a quanto sub [b] al precedente comma, sarà erogato al 31 Dicembre di ciascun anno.

ART 4. ULTERIORI COMPETENZE DI AMIAS E DELL'AFFITTUARIO

4.1) AMIAS esercita una funzione di indirizzo, controllo, raccordo strategico ed operativo, nel rispetto dell'esito della procedura di cui all'art.1, c.2, che ha condotto all'individuazione dell'affittuario, e della determinazione dell'Amministratore Unico di AMIAS con la quale si approva (con eventuali prescrizioni) quanto proposto dall'affittuario come da punto B.3.1.ii del bando di gara cui il presente contratto è allegato sub E.

4.2) L'affittuario esercita il ramo di azienda affittato sotto la propria ditta e / o denominazione, senza modificarne la destinazione e senza subaffittare ad altri (ferma la facoltà di reperire risorse operative all'esterno della propria struttura, nel rispetto degli atti di gara di cui all'art.1, c.2), con obbligo di conservare l'efficienza dei beni di cui all'Allegato 1) per tutta la durata del presente contratto; con riferimento al ramo di azienda affittato, sono in capo all'affittuario gli obblighi e le responsabilità di ogni copertura assicurativa (con esclusione di quella ex art.2, c.4), in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dei dati personali, per quanto di interesse.

Il personale ed i collaboratori dell'affittuario possono accedere alle infrastrutture di cui all'Allegato 1 ed alle aree di pertinenza (di proprietà di AMIAS e / o comunale), sui quali e / o in relazione ai quali deve essere svolta l'attività di competenza dell'affittuario stesso, senza necessità di specifiche autorizzazioni comunali o di AMIAS salvo quanto previsto dalla legge, fermo il divieto di mutare la destinazione di tali aree / beni.

L'affittuario assume piena responsabilità degli svolgimenti di esercizio e manutenzione ordinaria, nonché degli investimenti e degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'ambito del presente contratto.

La completa responsabilità che l'affittuario si assume si estende nei confronti dei terzi, e tiene in ogni caso indenne AMIAS ed il Comune .

L'affittuario deve operare, in rapporto agli utenti del servizio, nel rispetto della Carta dei Servizi in Allegato 4¹.

¹ Come proposta dall'affittuario in sede di gara ed approvata da AMIAS.

AMIAS Servizi Srl
Amministratore Unico
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.
Gestione Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Rossati, 9 - 20146 MILANO
Sede Op. c/o Monte Purito - 20920 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale 06640500966

L'affittuario comunica immediatamente ad AMIAS le eventuali interruzioni della gestione del servizio, e le relative cause.

L'affittuario comunica tempestivamente ad AMIAS le necessità di intervento che siano al di fuori delle proprie competenze.

4.3) AMIAS non può cedere ad altri il ramo di azienda oggetto del contratto, affittare o affidare ad altri proprie infrastrutture o porzioni di queste facenti parte del ramo.

4.4) Previa consultazione con AMIAS e con lo scopo esclusivo di salvaguardare e garantire la sicurezza (di cui l'affittuario rimane unico responsabile) ed il decoro dell'ambiente, l'affittuario ha il diritto di installare mezzi pubblicitari sulle infrastrutture di cui all'Allegato 1 e sui beni di cui all'art.2, c.7, e di conseguire i relativi ricavi.

4.5) AMIAS adotta le opportune cautele e le precauzioni del caso, al fine di non nuocere al godimento da parte dell'affittuario del ramo affittato.

4.6) L'affittuario trasmette con periodicità annuale:

- un report relativo alla realizzazione degli investimenti a carico dell'affittuario come da punto B.3.1.ii.c del bando di gara (con riferimento al valore degli stessi ed ai tempi di realizzazione);
- un report relativo all'andamento della gestione, i cui contenuti sono individuati da una determinazione dal competente organi di AMIAS; il report riguarda, in termini di contenuti minimi, il numero ed il valore dei biglietti e degli abbonamenti venduti, il numero totale di ore di apertura dell'impianto, gli interventi di manutenzione ordinaria.

Nel caso in cui gli investimenti effettivamente realizzati non corrispondano o siano inferiori fisicamente a quanto dichiarato dall'affittuario ed approvato da AMIAS, e / o siano realizzati in ritardo, AMIAS irrogherà una sanzione proporzionale alla dimensione ed alla gravità dello scostamento, in caso di risparmio conseguito dall'affittuario rispetto a quanto dichiarato ed approvato, a fronte dell'effettiva coerente realizzazione degli investimenti, il risparmio spetta all'affittuario.

AMIAS e / o il Comune di Selvino, tramite propri rappresentanti, possono effettuare in qualunque momento visite ed ispezioni nelle aree e nei luoghi in cui è svolta l'attività da parte dell'affittuario, nonché chiedere documenti e relazioni su fatti specifici di gestione, anche finanziaria, ed in generale sull'attività in questione.

Durante le ispezioni presso l'affittuario, di cui non deve essere dato preavviso (compatibilmente con le esigenze di operatività aziendale e di continuità del servizio all'utenza), l'affittuario garantisce l'assistenza agli operatori di AMIAS e / o comunali incaricati e la massima collaborazione.

Delle ispezioni è redatto, in duplice copia, un verbale da trasmettere agli organi di AMIAS / del Comune e dell'affittuario.

Qualora, a seguito dell'ispezione, AMIAS o il Comune rilevino gravi carenze nello svolgimento dell'attività dell'affittuario, provvede a notificare all'affittuario specifica diffida.

Qualora l'affittuario non risolva le problematiche evidenziate, AMIAS dispone a carico dello stesso una sanzione proporzionale alla gravità delle problematiche; nei casi di maggiore gravità, si procede all'interruzione dell'affitto del ramo, con risarcimento del danno a carico dell'affittuario.

4.7) L'Affittuario conforma la propria attività al rispetto della vigente normativa in materia di trattamento di dati personali e di tracciabilità dei flussi finanziari.

ART 5. CONTROVERSIE

5.1) Qualora uno dei due contraenti non adempia regolarmente a quanto previsto agli articoli precedenti del presente contratto, quello diligente può diffidare l'altro affinché provveda alla regolarizzazione entro un congruo termine.



AMIAS Servizi Srl
l'Administratore Unifoo
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.
Gestione Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Rossetti, 9 - 20147 MILANO
Sede Op.: c/o Monte Pulito - 24020 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale: 09640500966

5.2) Le controversie che dovessero insorgere tra i contraenti, connesse all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, sono devolute alla competente autorità giudiziaria.

ART 6. FORMA DEL CONTRATTO, SPESE E TASSE

6.1) Il presente contratto di affitto è stipulato in forma di scrittura privata, in tre originali, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, di cui una per l'Ufficio del Registro.

6.2) Le spese e le tasse inerenti e conseguenti sono a carico dell'affittuario.

6.3) La registrazione del contratto è soggetta ad imposta fissa di registro poiché i corrispettivi del contratto sono soggetti ad I.V.A..

ART 7. DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO

7.1) Il presente contratto d'affitto di ramo d'azienda decorre dalla sottoscrizione dello stesso.

7.2) Il termine del contratto è stabilito al termine del nono anno successivo alla data di cui al comma precedente (30/06/2023).

Selvino, ~~02/07/2014~~ **01 AGO. 2014**

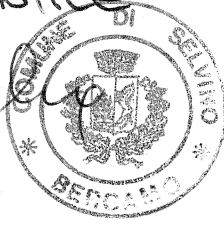
AMIAS Servizi srl

[Signature]
AMIAS Servizi Srl
l'Amministratore Unico
Flavio P.I. Magoni

GITS S.R.L.

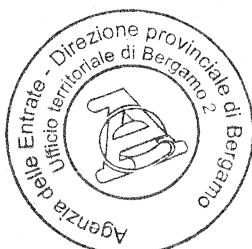
GITS Srl
Gestione Impianti Turistici Selvino
Sede Legale: Via G. Rossetti, 9 - 20145 MILANO
Sede Op.: c/o Monte Purità - 24020 Selvino (BG)
Partita IVA e Codice Fiscale: 08640500966

[Signature]
IL SEGRETARIO COMUNALE



AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Territoriale di Bergamo 2
Sportello decentrato di Zogno

Registrato a Zogno
il **19 AGO. 2014**
al N. **2473** Serie **3**
esatti Euro **2.00,00**
(Duecento/00)



IL FUNZIONARIO
(Giuseppe Brigola)

[Signature]