

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

Monterosa 2000 S.p.A., con sede in Alagna Valsesia (VC), Frazione Bonda 19, Codice Fiscale e Partita IVA **01868740026**, rappresentata nella persona del Sig. Luciano Zanetta, Presidente del Consiglio di Amministrazione

(di seguito indicato come Locatore o "Monterosa")

Email: info@monterosa2000.it

Pec: monterosa2000@pec.it

e

XXXXXX, con sede in Via xxxxxxxx, n. x, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxx** e Partita IVA **xxxxxxxxxxx**, azienda operante nel settore della ricettività alberghiera e della somministrazione di alimenti e bevande, in persona del suo legale rappresentante xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(di seguito indicato come "Locatario")

Email: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxx

premesse che

- Monterosa gestisce gli impianti di risalita di Alagna, Alpe di Mera e Varallo, i primi due facenti parte del comprensorio Monterosa Ski;
- Il Locatore è proprietario, fra l'altro, di un mezzo battipista food truck, e che intende concederlo in locazione;
- il Locatario intende prendere in locazione il mezzo battipista food truck per il periodo e per l'importo riportati nel presente contratto;
- il Locatario è soggetto che dispone dei necessari requisiti tecnico/amministrativi e professionali, detentore di regolare autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- le parti in epigrafe intendono disciplinare i reciproci rapporti con le modalità e le condizioni previste nel presente contratto disciplinati dalle norme e secondo lo spirito delle disposizioni di legge emanate in materia.

Tutto ciò premesso tra le parti così come sopra rappresentate si conviene e stipula quanto segue:

1. Finalità

- 1.1. Con il presente contratto, di cui la premessa costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 1571 c.c. il Locatore concede in locazione il proprio mezzo battipista food truck e le attrezzature di cucina di cui lo stesso dispone per il periodo indicato, a fronte di un canone come stabilito al successivo punto 6.
- 1.2. Il Locatario si obbliga ad esercitare la propria attività di somministrazione sul mezzo battipista food truck ad essa adibito e oggetto di locazione, secondo quanto previsto dal presente contratto e dagli obblighi di legge vigenti.

2. Definizioni

Nel presente contratto si definiscono:

- 2.1. "il Locatore" indica la società Monterosa 2000 S.p.A. esercente gli impianti a fune nelle località di Alagna, Alpe di Mera e Varallo;
- 2.2. "il Locatario" - indica il Cliente contraente;
- 2.3. "le parti" - indica Monterosa e il Locatario;
- 2.4. "il mezzo" - indica il mezzo battipista food truck oggetto della locazione.

3. Oggetto e durata del contratto

- 3.1. Il Locatore concede in locazione al Locatario il proprio mezzo battipista food truck con le attrezzature di cucina di cui lo stesso dispone e adibito alla somministrazione di alimenti e bevande itinerante sulle piste di sci.
- 3.2. Il presente contratto si configura come contratto di locazione di beni mobili e non come contratto di affitto di azienda.
- 3.3. Il contratto avrà decorrenza per il periodo dal giorno 15.11.2022 e sino al giorno 30.04.2023 compreso. È espressamente esclusa ogni forma di rinnovo tacito alla scadenza.
- 3.4. È stabilito il divieto di sublocazione della cosa locata.

4. Obblighi delle Parti

Il Locatore si impegna a:

- 4.1. concedere in locazione il proprio mezzo, completo dell'attrezzatura di cucina conforme alla normativa CE specificata nelle schede tecniche allegate al presente documento e coperto da polizza assicurativa RCT (esclusivamente per quanto concerne il veicolo battipista), per il periodo indicato al punto 3 del presente documento e limitatamente al calendario e agli orari di esercizio degli impianti di risalita presenti nell'area ove il medesimo mezzo sarà ubicato;
- 4.2. concedere all'occorrenza al Locatario uno spazio per lo stoccaggio delle derrate alimentari e le attrezzature, anche di arredo, nei locali di servizio della stazione di monte della seggiovia quadriposto denominata "Cimalegna" ubicati in località Passo dei Salati e nei locali di servizio della stazione funiviaria dismessa di Bocchetta delle Pisse;
- 4.3. concedere altresì al Locatario uno spazio per lo stoccaggio temporaneo delle suddette derrate e attrezzature nei locali sottoscala della stazione di valle della telecabina Alagna- Pianalunga al momento della consegna da parte del fornitore al fine di agevolare il trasferimento in quota giornaliero delle stesse;
- 4.4. garantire il trasporto del personale del Locatario sui propri impianti a fune; il Locatore rilascerà a tale scopo al personale del Locatario specifici titoli di viaggio, nominativi e non cedibili, per un massimo di n. 5 persone, che consentiranno allo stesso di raggiungere il luogo ove il mezzo sarà, di volta in volta, ubicato; il corrispettivo dei suddetti titoli di viaggio è ricompreso nel canone di noleggio di cui al successivo punto 8; il personale del Locatario in viaggio sugli impianti è considerato agli effetti di legge come "terzo trasportato";
- 4.5. garantire, con spese a proprio carico, lo spostamento del mezzo nell'area selezionata dal Locatario, fra quelle proposte di Pianalunga, Cimalegna, Passo dei Salati-arrivo seggiovia Cimalegna, Bocchetta delle Pisse e Dosso e/o in altro luogo comunque individuate di comune accordo fra Locatore e Locatario; i costi di spostamento del mezzo sono ricompresi nel prezzo della locazione per massimo n. 8 spostamenti nell'arco del periodo di validità del presente contratto; eventuali spostamenti aggiuntivi richiesti dal Locatario al Locatore saranno addebitati al Locatario al costo di Euro 105,00 oltre IVA ciascuno; gli spostamenti del mezzo concordati fra le parti e funzionali allo svolgimento di eventi e manifestazioni organizzate non rientrano nel novero di quanto previsto al presente punto e saranno effettuati gratuitamente da parte del Locatore; il Locatario sarà tenuto a richiedere al Locatore lo spostamento del mezzo battipista con un preavviso di almeno giorni 2, in caso di richiesta tardiva il Locatore potrà rifiutare la prestazione;
- 4.6. provvedere alla battitura dell'area selezionata per il posizionamento del mezzo e di un'area limitrofa allo stesso da adibirsi alla sosta degli utenti e alla fruizione dei servizi resi dal Locatario; in caso di spostamento del mezzo per un numero di volte superiore a quanto previsto al punto 4.5, i costi di battitura dell'area limitrofa saranno addebitati al Locatario al costo di Euro 105,00 oltre IVA per ogni ora di lavoro; la

- fatturazione avverrà in frazioni di mezz'ora; l'eventuale ripristino della battitura delle aree di cui al presente punto, successivamente alle neviccate in corso di stagione, avverrà a cura e spese del Locatario;
- 4.7. provvedere, con spese a proprio carico, all'approvvigionamento di corrente elettrica e gasolio per il funzionamento del mezzo battipista; le Parti danno atto che in caso di posizionamento del mezzo in luogo ove non sia presente l'alimentazione elettrica della rete di proprietà del Locatore e si renda pertanto necessaria l'attivazione del generatore di energia a bordo del mezzo, il Locatore addebiterà al Locatario il costo del carburante per il funzionamento del suddetto generatore;
 - 4.8. trasportare con gli impianti di risalita di propria gestione le derrate alimentari fino alla stazione dell'impianto a fune più prossima alla location selezionata dal Locatario prima dell'inizio del proprio esercizio al pubblico; nel caso si precisa che le operazioni di carico e scarico dei suddetti materiali dovranno avvenire con personale del Locatario, il personale di Monterosa coadiuverà il personale del Locatario e fornirà la necessaria assistenza; eventuali trasporti durante l'orario di esercizio potranno essere effettuati solo previo accordo e consenso da parte di Monterosa;
 - 4.9. il Locatario si impegna a realizzare la raccolta differenziata dei rifiuti; i rifiuti saranno trasportati a valle con le stesse modalità di cui al punto che precede sino ad Alagna, al termine dell'orario di esercizio al pubblico di Monterosa sulla base del calendario di raccolta previsto per la località;
 - 4.10. i trasporti a carico di Monterosa sono da intendersi limitati alle tratte percorse dagli impianti di competenza. Rimangono a carico del Locatario le operazioni di carico e scarico e stoccaggio nei locali messi a disposizione. Qualora richiesto e previo accordo, Monterosa potrà mettere a disposizione i propri mezzi per il trasporto del materiale con operatore e motoslitte o quad cingolato, dalla stazione più vicina al luogo di ubicazione del mezzo battipista selezionato dal Locatario. La tariffa per il servizio con motoslitte o mezzo cingolato (compreso operatore) è di Euro 75,00 oltre IVA per ogni ora; eventuali prestazioni di personale di Monterosa, se richieste dal Locatario, saranno addebitate al costo di Euro 55,00 oltre IVA per ogni ora di lavoro; la fatturazione dei suddetti costi avverrà per periodi di minimo mezz'ora; le parti convengono che n. 10 ore di servizio con mezzo cingolato e 10 ore di lavoro del personale di Monterosa sono ricomprese nel canone della locazione e che pertanto il Locatore provvederà a fatturare soltanto quelle eventualmente eccedenti; il Locatario prende atto che il Locatore sui propri mezzi potrà trasportare unicamente materiali e non persone estranee all'organizzazione del Locatore medesimo.

Il Locatario dichiara di essere in possesso dell'idoneità tecnico-professionale necessaria alla corretta gestione del mezzo e delle attrezzature oggetto della locazione e si impegna a:

- 4.11. prendere in consegna il mezzo, firmando la dichiarazione di conformità fornita dal Locatore; con la sottoscrizione della dichiarazione il Locatario certifica che le attrezzature della cucina ubicata sul mezzo battipista dispongono di tutti i requisiti tecnico normativi previsti dalle vigenti leggi, sono in perfetto stato, sono confacenti alle necessità del Locatario e si impegna a restituirle nelle medesime condizioni al termine della locazione; eventuali guasti, rotture o componenti ritenuti non conformi dovranno essere segnalati prima della sottoscrizione; al termine della locazione il Locatario sarà ritenuto responsabile di riscontrati danneggiamenti;
- 4.12. non subaffittare il mezzo battipista e le attrezzature locate;
- 4.13. trattare il mezzo e le attrezzature con cura; eventuali danni saranno da intendersi a carico del Locatario;
- 4.14. provvedere alla stipula di una propria assicurazione RCT a tutela di eventuali danni verso terzi derivanti dalla propria attività esercitata che ricomprenda fra i terzi anche il Locatore e il suo personale dipendente, ai sensi dell'art. 1587 c.c. è pertanto fatto obbligo al locatario di conservare con diligenza la cosa locata;
- 4.15. provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per il regolare svolgimento dell'attività, ivi comprese quelle eventuali di audio/video diffusione, nonché a tutti gli adempimenti relativi;
- 4.16. provvedere alla completa osservanza, anche da parte del proprio personale, delle norme in materia di lavoro dipendente;
- 4.17. provvedere alla completa osservanza, anche da parte del proprio personale, delle regole di sicurezza previste dal D.Lgs 81/08; a tal proposito nella selezione del proprio personale, al fine di garantire l'evacuazione dello stesso in caso di maltempo, il Locatario prediligerà personale che dimostri una buona capacità sciistica atta alla percorrenza in sicurezza di una pista da sci con un grado di difficoltà classificata come "nera"; si precisa che personale non dotato di "sci ai piedi" non potrà essere imbarcato e trasportato sull'impianto di seggiovia "Cimalegna";

- 4.18. provvedere alla completa osservanza, anche da parte del proprio personale, delle regole di sicurezza per l'igiene alimentare;
- 4.19. consentire al Locatore l'eventuale brandizzazione del mezzo, con proventi e costi a favore e/o a carico dello stesso;
- 4.20. collaborare con il Locatore in occasione di organizzazione di eventi e manifestazioni, attività di sponsoring o marketing, collocando su richiesta del Locatore medesimo il food truck in prossimità del luogo ove questi si dovessero svolgere;
- 4.21. vietare e impedire a chiunque non sia a ciò deputato dal Locatore di accendere e movimentare il mezzo battipista; al Locatario è riservato esclusivamente l'utilizzo delle attrezzature della cucina sullo stesso installata;
- 4.22. consentire al locatore di controllare il bene locato ogni qual volta lo ritenga opportuno;
- 4.23. In caso di mora nella restituzione della cosa il locatario è tenuto al pagamento del corrispettivo sino alla restituzione, oltre al risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c.;

Prima dell'avvio dell'attività, il Locatario sarà tenuto a fornire al Locatore idonea dichiarazione scritta in merito all'osservanza degli obblighi di cui ai punti 4.12, 4.15, 4.16, 4.17 e 4.18.

5. Esclusione di responsabilità

- 5.1. Monterosa sarà responsabile unicamente della movimentazione del mezzo battipista; nessuna responsabilità potrà a essa derivare dall'esercizio delle attrezzature della cucina da parte del Locatario che rimane l'unico esclusivo responsabile per l'attività dallo stesso esercitata.

6. Facoltà del Locatario

- 6.1. È facoltà del Locatario di porre in essere iniziative promozionali ed eventi; i contenuti e le modalità delle stesse dovranno essere comunicati preventivamente a Monterosa, dovranno non essere in contrasto con le attività o con i marchi degli sponsor di Monterosa e non dovranno contenere elementi che contravvengano al pudore e alle comuni regole etiche e morali; il Locatario dovrà essere in possesso di tutte le necessarie licenze e autorizzazioni; richiesta e rilascio sono da intendersi a cura e spese del Locatario medesimo.

7. Caparra

- 7.1. All'atto della stipula del presente contratto, il Locatario verserà al Locatore una caparra confirmatoria nella misura del 30% del canone di locazione previsto, con rimessa diretta, previa emissione di specifica fattura a cura del Locatore.
- 7.2. Il Locatore rimborserà la suddetta caparra unicamente nel caso previsto al successivo punto 17.2.

8. Corrispettivo

- 8.1. A titolo di corrispettivo per la locazione, il Locatario corrisponderà al Locatore l'importo di Euro 7.500,00 oltre a IVA; il corrispettivo si intende per l'intero periodo di validità del presente contratto, come meglio previsto all'art. 3.3.
- 8.2. L'importo della locazione, al netto della caparra versata in fase di prenotazione per Euro 2.500,00, e considerata acconto al di fuori di quanto previsto al punto 17.2, sarà versata a fine contratto, previa presentazione di regolare fattura con pagamento BB 30gg.
- 8.3. All'importo indicato per la locazione, saranno aggiunti eventuali oneri derivanti dalle spese di trasporto, manutenzione o riparazione indicate nel presente contratto, oltre a IVA e quantificati secondo quanto previsto nel presente contratto.

9. Modificazioni contrattuali

- 9.1. Ogni modifica al contenuto del presente contratto sarà valida ed efficace solo se redatta in forma scritta e accettata da entrambe le parti.
- 9.2. Ogni comunicazione o richiesta di modifica al presente contratto dovrà essere trasmessa all'altra parte in

forma scritta o mediante posta elettronica anche non certificata.

- 9.3. Tutte le comunicazioni dovranno essere inviate presso la sede legale dell'altra parte, così come indicato nelle premesse del presente contratto, oppure presso altro indirizzo comunicato preventivamente all'altra parte per iscritto.

10. Controversie

- 10.1. Ogni controversia inerente all'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto e comunque a esso conseguente o connessa sarà devoluta al Tribunale di Vercelli, con espressa esclusione di qualsivoglia altro Foro eventualmente competente.

11. Registrazione

- 11.1. Il presente contratto, verrà registrato in caso d'uso, e sarà soggetto a imposta fissa di registro, ai sensi dell'art. 40, DPR 26.4.1986 n. 131, trattandosi di canone soggetto ad IVA. Le spese di registrazione saranno a carico della parte inosservante delle presenti disposizioni.

12. Cessione del contratto

- 12.1. E' vietata la cessione, anche parziale del contratto.
12.2. E' considerata cessione di contratto anche il caso in cui il locatario perda la propria identità giuridica a seguito di fusioni, o nel caso in cui il locatario sia oggetto di cessioni di azienda o rami di essa.
12.3. Le parti potranno in ogni caso anticipatamente concordare per iscritto deroghe al presente articolo.

13. Elezione di domicilio

- 13.1. Le parti dichiarano di eleggere domicilio ai fini del presente contratto presso le sedi così come indicato in premessa; qualsiasi comunicazione attinente e relativa al presente contratto dovrà essere effettuata nel domicilio eletto a mezzo lettera raccomandata a.r. o equipollente, anche a mezzo e-mail PEC, per la prova dell'avvenuta ricezione.

14. Risoluzione del contratto

Costituiscono eventi risolutivi del presente rapporto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c.:

- 14.1. l'inosservanza delle norme riguardanti la disciplina degli accordi di cui al presente contratto;
14.2. comportamento avverso ai doveri di correttezza e diligenza nell'esecuzione del contratto;
14.3. atti e/o fatti lesivi dell'immagine e del diritto di riservatezza di ciascuna parte;
14.4. Il mancato o l'inesatto adempimento di una soltanto delle obbligazioni qui specificatamente indicate.

In caso di risoluzione del contratto il Locatario resta obbligato nei confronti del Locatore per l'integrale pagamento del corrispettivo di cui all'articolo 6.

15. Facoltà di recesso

- 15.1. È riservata al Locatore la facoltà di recesso dal presente contratto in caso di messa in liquidazione, fallimento, o altra procedura concorsuale a cui sia sottoposto il Locatario.
15.2. L'esercizio del diritto di recesso non comporta rinuncia ai diritti già sorti in base al presente contratto.

16. Consenso al trattamento dei dati personali

- 16.1. Ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 (qui di seguito "Codice") e al Reg. UE 2016/679 (GDPR) relativi alla "protezione dei dati personali", le parti si danno reciprocamente atto di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art. 13 del Codice, in ordine al trattamento e alla comunicazione dei dati forniti all'atto della stipula del presente contratto e/o successivamente acquisiti dalle parti nel corso del relativo

rapporto contrattuale; alla luce di quanto sopra indicato, le Parti attribuiscono alla sottoscrizione del presente contratto il valore di attestazione di consenso per il trattamento e la comunicazione dei dati personali, secondo quanto previsto nell'informativa.

17. Clausola di garanzia

- 17.1. Il Locatario dichiara di ben conoscere che l'attività che intende esercitare con il mezzo e le attrezzature oggetto della locazione si svolgerà all'aperto e in ambiente condizionato da variabili ambientali e riconosce al Locatore di essere consapevole che l'attività di gestione impianti da quest'ultimo esercitata è fortemente condizionata dalle condizioni meteorologiche e ambientali; il Locatario prende atto della possibilità che i succitati impianti possano pertanto, in corso di stagione, subire delle interruzioni, totali o parziali, nel loro esercizio anche a causa di imprevisti e/o guasti e libera sin da ora il Locatore di qualsiasi responsabilità; il Locatario dichiara pertanto che al verificarsi delle possibili suddette interruzioni nulla avrà da pretendere nei confronti del Locatore in ordine al presente contratto, fatte salve le previsioni di cui al punto 17.2 di seguito descritto.
- 17.2. A causa della pandemia da SARS COV-2 tutt'ora in corso, nel caso in cui, per cause di forza maggiore e in particolare per disposizioni legislative che impongano restrizioni dovute alla suddetta emergenza sanitaria, fosse interdetto l'accesso alle piste ove è prevista l'ubicazione del mezzo battipista food truck, al Locatario è riconosciuta, in via del tutto eccezionale e sino al termine dell'emergenza epidemiologica in atto, la possibilità di rescindere il contratto con restituzione integrale, o parziale per il periodo non fruito, del corrispettivo eventualmente versato; il calcolo dell'importo in restituzione sarà effettuato pro quota temporis in funzione del periodo di interruzione rispetto all'intera durata contrattuale.
- 17.3. Fatto salvo quanto sopra indicato, non è prevista in nessun caso la restituzione del compenso dovuto dal Locatario al Locatore.
- 17.4. Al di fuori dei casi previsti ai punti precedenti resta in ogni caso fermo il diritto di Monterosa al risarcimento delle somme per i trasporti, per l'attività promozionale, per manutenzioni e/o riparazioni a carico del Locatario e ogni altra attività prestata a favore del locatario come disciplinata dal presente contratto.
- 17.5. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si rinvia agli artt. 1571 c.c. e segg.

Letto, approvato e sottoscritto,

Alagna Valsesia, il xx novembre 2022

Monterosa 2000 S.p.A.
Il Presidente
Luciano Zanetta

Il Locatario

Ai sensi e per gli effetti 1341 e ss. Codice Civile si dichiara che sono stati oggetto di specifica trattazione e di espressa accettazione le clausole contraddistinte agli artt. 3 (oggetto e durata del contratto), 4 (obblighi delle parti), 5 (esclusione di responsabilità), 7 (caparra), 8 (corrispettivo), 9 (modificazioni contrattuali); 10 (controversie); 14 (risoluzione del contratto); 15 (facoltà di recesso); 17 (clausola di garanzia)

Monterosa 2000 S.p.A.
Il Presidente
Luciano Zanetta

Il Locatario