

N. REP. ....DEL .....

COMUNE DI PASPARDO

PROVINCIA DI BRESCIA

REPUBBLICA ITALIANA

**LOCAZIONE COMMERCIALE DI STRUTTURA DA ADIBIRE A RIFUGIO ALPINO**

**IN LOCALITA' MALGA ERVINA IN COMUNE DI VALDAONE PERIODO 2026-2032 (PROROGABILE 2032-2038).**

L'anno ....., addì ..... del mese di.....presso la sede municipale di Paspardo, avanti a me dott.ssa Silvia Bianchi, segretario comunale del Comune di Paspardo, autorizzata a rogare il presente contratto in virtù dell'art. 97, comma 4, lettera c) del D. lgs. 267/2000, sono comparsi i signori:

**1)** ....., nato/a a ..... (.....) il ..... (codice fiscale ....., in qualità di Sindaco del Comune di Paspardo, con sede a Paspardo (BS), via Roma n.24 codice fiscale 81002610178 e partita IVA 00723620985, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale rappresentata (*di seguito concedente*);

**2)** ....., nato/a a ..... (.....) il ..... (codice fiscale ....., in qualità di ..... della ditta....., con sede a ..... (.....) Via ..... n. ...., codice fiscale .....e partita IVA ..... (*di seguito concessionario*);

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario sono personalmente certo.

Premesso che:

- il Comune di Paspardo è proprietario dell'immobile sito in località Ervina nel Comune censuario di Valdaone (TN)", frazione Daone, individuato catastalmente con il mappale CC125 particella 1079 foglio 26 zona censuaria 2

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|  | - lo stesso risulta libero e disponibile;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|  | - il fabbricato, classificabile quale "rifugio alpino" ai sensi dell'art. 38 della L.P. n. 8/1993, è in fase di inserimento nell'apposita sezione dell'elenco provinciale dei rifugi;                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|  | - il Comune di Paspardo intende locare l'immobile suddetto;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  | - con determinazione del Responsabile di Servizio n. .... del ..... è stato approvato apposito Bando per la locazione commerciale di immobile da adibire a rifugio alpino per il periodo 2026-2032 con possibilità di proroga anni 2032-2038;                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | - ..... con determinazione del responsabile di Servizio n. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|  | - ..... del ..... è                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|  | stata disposta l'assegnazione in locazione per il periodo 2026-2032, con possibilità di proroga per gli anni 2032-2038, al Sig/alla Sig.ra _____ in qualità di legale rappresentante della ditta _____ con sede a _____ ( ) in _____, n. __, alle condizioni di cui al capitolato d'oneri (approvato unitamente al bando di gara con la succitata deliberazione e accettato in modo incondizionato in sede di gara) e delle offerte tecnica ed economica presentate dal locatario in sede di gara; |  |
|  | <b>TUTTO CIÒ PREMESSO, SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | <b>Articolo 1 – Oggetto.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | 1) Il Comune di Paspardo affida in locazione al Sig. .... in qualità di ..... della ditta ....., l'immobile di proprietà comunale Sito in loc. Ervina nel Comune di Valdaone (TN) – frazione Daone , individuato catastalmente con il mappale n. 1079 fg. 2 e l'area Cat. A/11 classe 2 consistenza 9,5 vani, unitamente alla fascia perimetrale pari a 10 mt e al fabbricato a rudere mappale 1078 cat. F/2, nello stato di fatto in cui si trova per la esclusiva destinazione                   |  |

Rifugio alpino, come da consistenza indicata nelle planimetrie catastali poste in visione per lo svolgimento delle operazioni di gara in precedenza indicate e come da descrizione riportata:

- nel capitolato di locazione indicato in premessa, che si intende qui integralmente richiamato anche se non materialmente allegato;
- nella offerta tecnica e nell'offerta economica presentate in sede di gara.

2) Le parti danno atto dello stato e grado di consistenza del fabbricato e delle aree circostanti, degli infissi, degli impianti, dell'esistenza e dello stato dei mobili, arredi, suppellettili, degli utensili ed attrezzi, dei materiali.

3) Le parti danno atto che l'immobile identificato come "rifugio alpino" è privo di collegamento di illuminazione e di impianti di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento) nonché di impianti fissi, pertanto non è necessario la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.lgs. 192/2005.

#### **Articolo 2 – Durata.**

1) Il presente contratto avrà durata per gli anni 2026 -2032 con possibilità di proroga da parte dell'Ente per ulteriori n. 6 anni (2032-2038).

#### **Articolo 3 – Corrispettivo.**

1) Il locatario, a titolo di canone annuo di locazione, verserà al comune di Paspardo il canone annuo offerto in sede di gara, da pagarsi in due rate, con scadenza: 15 agosto e 15 ottobre di ogni anno;

2) L'ammontare complessivo del presente contratto è pertanto pari a € \_\_\_\_\_ (€/anno \_\_\_\_\_ x sei anni). Come da bando di gara, eventuali opere migliorative non amovibili a carattere continuativo finalizzate alla necessaria apertura del rifugio a inizio gestione attività 2026/27 verranno scomputate dal canone d'affitto del primo anno in percentuale del 50% del costo

|  |                                                                                       |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                       |  |
|  | sostenuto. Dovranno comunque essere opportunamente condivise e confermate             |  |
|  | da entrambe le parti e comunque previo consenso scritto da parte                      |  |
|  | dell'Amministrazione Comunale di Paspardo.                                            |  |
|  | <b>Articolo 4 – Obblighi del concessionario.</b>                                      |  |
|  | 1) Il concessionario - persona fisica è qualificato gestore del rifugio; il locatario |  |
|  | diverso da persona fisica è tenuto ad indicare il responsabile del rifugio che        |  |
|  | assumerà la veste di gestore.                                                         |  |
|  | 2) Il locatario si obbliga:                                                           |  |
|  | - a gestire il rifugio con propria organizzazione, in forma autonoma di mezzi e       |  |
|  | personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi e con esclusiva         |  |
|  | propria responsabilità, in armonia con le norme locali che disciplinano l'attività    |  |
|  | ricettiva non alberghiera delle strutture alpinistiche e con quelle statali di        |  |
|  | pubblica sicurezza;                                                                   |  |
|  | - a mantenere aperto il rifugio secondo quanto indicato nel capitolato di             |  |
|  | locazione e come indicato nell' offerta pervenuta al <u>prot. n.del ____</u>          |  |
|  | 3) Sono a carico del concessionario:                                                  |  |
|  | - l'ordinaria minuta manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile;    |  |
|  | - l'accurata pulizia degli stabili e delle adiacenze;                                 |  |
|  | - le imposte di gestione, le tasse per le autorizzazioni e licenze, ogni altro        |  |
|  | onere fiscale attinente alla gestione;                                                |  |
|  | - il riscaldamento, l'illuminazione, i trasporti e ogni altro onere dipendente dalla  |  |
|  | gestione.                                                                             |  |
|  | 4) Per ogni altra disposizione si fa rimando integrale agli obblighi contenuti nel    |  |
|  | capitolato d'oneri richiamato in premessa.                                            |  |
|  |                                                                                       |  |

**Articolo 5 – Oneri a carico del Comune**

1) Sono a carico del Comune gli oneri derivanti da interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e delle attrezzature, nei modi previsti dal Codice Civile.

**Articolo 6 – Norme di gestione e custodia**

1) Per tutte le norme riguardati la gestione e la custodia dell'immobile si fa riferimento al capitolato richiamato in premessa.

**Articolo 7 – Garanzia – cauzione definitiva**

1) A titolo di garanzia per gli obblighi derivanti dalla locazione, il locatario ha costituito apposita cauzione nell'importo di € \_\_\_\_\_ ( ) in conformità all'art. 9 del Capitolato mediante \_\_\_\_\_ n- \_\_\_\_\_ rilasciata \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ Agenzia \_\_\_\_\_.

**Articolo 8 – Tutela di terzi e cose**

1) Il locatario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o danno subito da terzi in relazione all'attività esercitata ed in caso di danno provocato a cose, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

2) il locatario, in conformità ha contratto idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne il comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività di gestione e conduzione del rifugio, con massimale unico non inferiore ad € 2.000.000,00; a tal fine il concessionario ha consegnato polizza assicurativa - rilasciata da \_\_\_\_\_ Agenzia \_\_\_\_\_.

3) il locatario ha inoltre contratto apposita polizza per la copertura del rischio

4) incendio commisurata al valore del fabbricato, che a tal fine si indica in € 400.000,00; a tal fine il concessionario ha consegnato polizza assicurativa - rilasciata da Agenzia ..

#### **Articolo 9 – Divieto di sub concessione**

- 1) Il locatario-gestore non potrà cedere la concessione, né subconcedere o subaffittare, in tutto o in parte, i beni concessi in uso.
- 2) All'atto della sottoscrizione del contratto, il gestore dovrà confermare i nominativi già indicati in sede di gara, di eventuali altri principali ed abituali persone incaricate dallo stesso per le attività di conduzione e presidio del rifugio.
- 3) Sono consentite esclusivamente variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società) o variazioni della compagine societaria (ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) che comunque non determinino l'elusione del divieto stabilito al comma precedente.

#### **Articolo 10 - Infrazioni e controversie**

- 1) Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio del Comune, a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato, comporteranno l'applicazione di una penale di € 100,00. (cento euro) - con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile del Servizio su conforme deliberazione della Giunta Comunale. In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione con le stesse modalità di una doppia penale.

#### **Articolo 11 - Risoluzione e decadenza contrattuale**

- 1) E' fatto divieto al locatario di cedere o di subappaltare la gestione, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.
- 2) Il locatario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.
- 3) Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|  | 4) contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrrà, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.                                                            |  |
|  | 5) In caso di inadempienza da parte del locatario a qualsiasi prescrizione del presente capitolato o di reiterazione di manchevolezze di non eccessiva gravità l'amministrazione potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze e l'assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. |  |
|  | <b>Articolo 12– Spese del contratto.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|  | 1) Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti sono a carico del locatario.                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | <b>Articolo 13 – Norme di Rinvio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | 1) Per quanto non previsto dal presente contratto, e salvo principi di inderogabilità per legge, le parti fanno espresso rinvio, in ordine di valore ed importanza: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bando di gara e relativi allegati;</li><li>- all'offerta presentata dal concessionario.</li></ul>                       |  |
|  | 2) Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.                                                                                                                                                  |  |
|  | Il Comune di Paspardo e il locatario autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente contratto (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e Regolamento (UE) n. 679/2016).                                                                                        |  |
|  | Si richiede la registrazione con applicazione dell'imposta in misura variabile.                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

