

Rep. n. _____ atti pubblici

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MEZZOCORONA

PROVINCIA DI TRENTO

CONCESSIONE AFFITTO DI AZIENDA DEL RIFUGIO ALPINO "MALGA KRAUN"

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, a ore _____ circa, presso la sede municipale di Mezzocorona, in Piazza della Chiesa, n. 1, avanti a me avv. Enrico Sartori, Segretario comunale, in qualità di Ufficiale Rogante del Comune di Mezzocorona, si sono personalmente costituiti:

1. **Mattia Hauser**, nato a Trento il 08.04.1974 e domiciliato per la carica in Mezzocorona, presso la sede municipale di Piazza Chiesa, 1, il quale interviene ed agisce nella sua qualità di Sindaco pro-tempore in rappresentanza del **Comune di Mezzocorona - C.F./P.I. 00177020229**;
2. _____ nato a _____ il _____, CF _____, residente a _____ in qualità di legale rappresentante della **ditta "_____**, con sede a _____, **CF/P. IVA _____**;

I suddetti componenti, della cui identità e capacità giuridica io Segretario sono certo, e che rinunciano con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, sono intervenuti allo scopo di stipulare il presente atto.

PREMESSO

- il Comune di Mezzocorona, proprietario del complesso silvo-pastorale rifugio alpino denominato "Malga Kraun" con deliberazione della Giunta comunale n. _____, data _____, ha sospeso il vincolo di uso civico sulle p.ed. 176/3, 176/4 e 176/5, nonché sulle pp. ff. 1378/2, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387/3, e circa mq 7.603 della p.f. 1448/2 in P.T. 87, C.C. Mezzocorona, per consentirne la concessione in uso a titolo oneroso per un periodo di sei anni, approvando il relativo schema di contratto e il bando di gara;

- a seguito della procedura di gara è risultata aggiudicataria la ditta " _____", con sede legale a _____ CF/PI _____ iscritta al n. _____ d.d. _____ del registro delle imprese della C.C.I.A.A. di _____, il tutto documentato dal provvedimento di aggiudicazione _____;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 OGGETTO

Il Comune di Mezzocorona concede alla ditta " _____", come sopra generalizzata, che a mezzo del suo legale rappresentate come sopra generalizzato, accetta, l'affitto d'azienda del complesso silvo-pastorale rifugio alpino denominato "Malga Kraun di proprietà del Comune di Mezzocorona, costituita dai beni immobili catastalmente individuati dalle seguenti particelle in P.T. 87, C.C. Mezzocorona:

- a. p.ed. 176/3,
- b. p.ed. 176/4
- c. p.ed. 176/5;
- d. p.f.. 1378/2,
- e. p.f. 1382,
- f. p.f. 1383,
- g. p.f. 1384,
- h. p.f. 1385,
- i. p.f. 1386,
- j. p.f. 1387/3,
- k. circa mq 7.603 della p.f. 1448/2

Trattasi di beni soggetti all'uso civico a norma della legge provinciale 14.06.2005, n. 6 e regolati anche dalle norme forestali di cui al regio decreto 30.12.1923, n. 3267 e successive modificazioni.

Fanno parte, inoltre, della concessione in uso le attrezzature e gli arredi come risultante dal verbale di inventario che sottoscritto dalle parti forma parte integrante del presente contratto **(allegato B)**.

Gli immobili e le aree oggetto del presente contratto sono altresì individuati dalle alleghe planimetrie **(allegati C - D - E - F)**.

Il compendio viene concesso in affitto nello stato in cui attualmente si trova, noti al conduttore per averne lo stesso già presa diretta cognizione. Il conduttore s'impegna a richiedere il consenso preventivo dell'ente concedente per l'eventuale esecuzione di interventi di miglioria ai locali e/o alle dotazioni dell'azienda, senza che ciò possa, peraltro, costituire titolo per pretendere indennizzi o compensi da parte del concedente.

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO.

La concessione in uso ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla stipula del presente atto fino al 31.12.2029.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del concedente.

La concessione potrà essere rinnovata alla scadenza, per una sola volta e per un periodo di due anni, esclusivamente con la previa deliberazione del concessionario, essendo escluso il tacito rinnovo.

Qualora una delle due parti intendesse rinnovare il contratto alla prima scadenza, dovrà farne richiesta all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. L'accettazione o il rifiuto della proposta di rinnovo dovrà essere comunicata entro venti giorni dal ricevimento della richiesta.

In caso di mancato rinnovo il gestore, senza alcuna pretesa dovrà lasciare liberi i locali e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, salvo diverso accordo tra le parti, previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il concedente incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

Alla scadenza del contratto, qualora il concedente intendesse procedere a un nuovo affitto o gestione, l'affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione.

L'amministrazione comunale e il concessionario hanno facoltà di recesso annuale, da comunicarsi alla controparte con relazione motivata a mezzo raccomandata A.R. o pec (posta elettronica certificata) almeno sei mesi prima della scadenza della singola annualità (e quindi entro il 30 giugno di ciascun anno), non prima però che sia trascorso un anno dalla data di avvio del contratto.

La concessione potrà comunque essere revocata in qualsiasi momento salvo preavviso di mesi sei per i seguenti motivi:

- per gravi ragioni di pubblico interesse, a norma delle leggi in vigore sulla concessione dei beni d'uso civico e dei beni silvo-pastorali;
- per cessazione dell'oggetto o dello scopo della concessione.

ART. 3 CANONE

Il canone annuo di affittanza, giusto verbale di gara approvato con delibera di Giunta Comunale n. ____ d.d. _____, è stabilito nella misura di euro _____.- + IVA (_____/00 + IVA). Tale importo sarà pagato in un'unica rata entro il mese di settembre di ogni anno. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del mese antecedente la data di stipula del contratto.

ART. 4 – OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO

Obblighi generali

Il gestore dovrà utilizzare i beni oggetto di concessione conformemente all'uso cui sono destinati, con divieto di mutare la destinazione d'uso.

Sono ad esclusivo carico del gestore le spese ordinarie di esercizio, comprese quelle occorrenti per il personale e le relative assicurazioni, quelle di riscaldamento (compresa la manutenzione annuale dell'impianto), illuminazione, pulizia interna ed esterna dei fabbricati, tinteggiatura interna, manutenzione ordinaria dei mobili ed immobili, imposte e tasse di gestione.

Gli immobili oggetto della concessione come pure gli altri manufatti, acquedotti ecc. sono da conservarsi sempre in buono stato sia per la manutenzione che per la pulizia che dovrà essere sempre ineccepibile in tutti i locali ed in particolare nella cucina. Le riparazioni per guasti sono a carico del gestore eccettuati quelli dipendenti da vetustà. Il Comune, se del caso, metterà gratuitamente a disposizione il legname occorrente.

L'impianto e l'attrezzatura per l'energia ed illuminazione elettrica dovranno essere usate con cura.

In caso di non curanza o di uso indiscriminato ed effettuato da personale non idoneo di tali attrezzature, con conseguente mancanza di corrente, l'Amministrazione resta esonerata dall'obbligo della fornitura continua della stessa.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal concessionario, senza il consenso scritto del concedente.

Il gestore provvede a proprie spese al recapito a valle, al servizio pubblico, dei rifiuti provenienti dall'attività del rifugio o prodotti nelle immediate adiacenze, in conformità con le prescrizioni della normativa ambientale.

Il gestore dovrà prestare la collaborazione necessaria per la realizzazione di iniziative proposte o promosse dall'amministrazione comunale mettendo a disposizione i locali e le attrezzature necessarie con le modalità che verranno volta a volta concordate.

L'amministrazione verificherà periodicamente, anche avvalendosi del competente servizio forestale, il corretto adempimento degli obblighi a carico del gestore.

Al momento della presa in carico e a fine gestione il proprietario e il conduttore sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili e immobili affidati in gestione. A fine gestione gli edifici completi degli arredi dovranno essere riconsegnati puliti e tinteggiati.

Obblighi particolari relativi alla gestione del rifugio

Per quanto concerne la gestione del rifugio si deve fare espresso riferimento ed osservanza alle norme contenute nel Regolamento Generale dei Rifugi della SAT.

Il gestore deve osservare il periodo di apertura minima stagionale previsto dall'art. 4 del D.P.P. 20.10.2008 N. 47-154/Leg, ossia dal 20 giugno al 20 settembre, salvo deroghe.

Le tariffe delle prestazioni fornite a terzi, dovranno essere comunicate in via preventiva al Comune all'inizio di ogni stagione.

Deve essere esposto, ben visibile al pubblico, il tariffario, ed i prezzi in esso contenuti devono intendersi onnicomprensivi. Deve, inoltre, essere mantenuto apposito libro firme per i visitatori.

Il gestore privilegerà nell'offerta alla clientela l'uso di prodotti tipici trentini.

È fatto obbligo al gestore di usare verso i visitatori e lavoratori del Monte quella cortesia e ospitalità che usualmente è lodevole nella gente di montagna.

A disposizione del Comune e limitatamente per i servizi ed interessi comunali compreso il servizio vigilanza tramite i custodi forestali devono venir riservati, previo preavviso di mezza giornata, due posti letto gratuiti.

Gli spazi esterni del rifugio e, dove possibile i balconi, dovranno essere abbelliti con fioriere. Le aree gioco dovranno essere allestite utilizzando materiali naturali (in particolare legno), salvo espressa deroga da parte dell'amministrazione.

Il bivacco deve rimanere aperto e utilizzabile.

Il punto fuoco adiacente il bivacco deve rimanere libero.

Le macchine dei visitatori dovranno essere posteggiate, salvo casi particolari, nell'apposita area adiacente lo stallone.

È severamente vietato danneggiare i boschi comunali e privati e al riguardo saranno eventualmente applicate le sanzioni previste dalla vigente legge forestale.

Tramite custode forestale al concessionario verrà assegnato nel bosco comunale un quantitativo di legna sufficiente per l'uso del rifugio (piante in piedi o piante a terra). Il legname assegnato ad uso del rifugio non può essere asportato o venduto.

Al termine di ogni stagione deve essere lasciata nella legnaia adiacente al bivacco legna da ardere secca e spaccata per almeno 20 q.l. circa.

Obblighi particolari relativi alla manutenzione delle zone verdi e di bosco e pascolo

Il gestore è tenuto a:

- provvedere che il pascolo del bestiame sia fatto su tutta la superficie, utilizzando il metodo a settori, suddividendo cioè il pascolo in piccole zone, secondo gli accordi con il concedente, sentito il servizio associato di custodia forestale. Annualmente potranno essere individuate aree recuperate a prato nelle quali, tramite idonee recinzioni, dovrà essere escluso il pascolo allo scopo di favorire l'attecchimento del cotico erboso;

- effettuare la manutenzione ordinaria dei recinti in legno e provvedere alla posa delle recinzioni tipo "filo pastore" per delimitare alcune aree di pascolo secondo quanto previsto dal presente capitolato
- provvedere alla pulizia di tutto il prato, delle adiacenze e dei bordi del pascolo con la raccolta di cartacce, bottiglie e rifiuti vari, nonché alla manutenzione dell'impianto irriguo del pascolo;
- effettuare il taglio dell'erba delle zone di prato non pascolate dagli animali;
- effettuare il taglio del cespugliame infestante, compreso quello rifiutato dal bestiame nelle zone adibite a pascolo. È vietato l'utilizzo di diserbanti;
- effettuare la concimazione dei prati esclusivamente con concimi di tipo organico;
- provvedere alla pulizia delle canalette della strada forestale nel tratto lungo il pascolo fino al cancello di entrata;

Obblighi particolari relativi alla cura degli animali

Il gestore è tenuto a provvedere all'alpeggio con la presenza di un numero di capi che rispettino un rapporto UBA/ha \leq a 1,6 e \geq a 0,4. In particolare, il carico ottimale risulta pari a 11 bovini asciutti oppure caprini in numero ottimale pari a 60.

Il gestore è tenuto ad utilizzare prioritariamente bestiame di proprietà di cittadini residenti a Mezzocorona che ne facciano richiesta.

Il gestore può mantenere capi equini e animali da cortile, ovini, caprini e bovini nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni e dal presente capitolato.

Il gestore è tenuto sotto la propria responsabilità alla scrupolosa osservanza delle norme di polizia veterinaria e zoottrica come da regolamenti vigenti nonché alle eventuali istruzioni impartite dal veterinario. Nel caso si verificassero malattie al bestiame, il concessionario è tenuto ad avvertire immediatamente il veterinario competente ed impedire l'allontanamento di

qualunque animale dal complesso fino all'arrivo del veterinario stesso.

ART. 5 – RENDICONTAZIONE

Su richiesta dell'amministrazione il gestore presenterà una relazione critica e dettagliata sulle attività svolte e sugli interventi di manutenzione eseguiti.

ART. 6 – DIVIETO DI SUBAFFITTO

Il gestore non può subaffittare il rifugio. Previa autorizzazione scritta del proprietario è ammesso il sub affitto delle zone verdi a pascolo.

ART. 7 OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto a:

- fornire gli impianti tecnologici e di riscaldamento;
- controllare periodicamente estintori, manichette e sussidi antincendio in genere;
- eseguire tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare agli immobili e relativi impianti tecnologici la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture. Qualora detti interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza della manutenzione a carico del concessionario o per riparare danni causati nell'esecuzione delle competenze dello stesso, il comune darà corso alla richiesta di risarcimento nei confronti del concessionario. L'Amministrazione proprietaria si riserva di poter eseguire lavori di miglioria alle proprietà date in concessione, lavori che il concessionario dovrà impegnarsi a tollerare durante il corso della gestione e assicurando la dovuta collaborazione.
- fornire gli arredi e le attrezzature fisse individuati nell'inventario e quelle che previo accordo scritto tra le parti si rendessero necessarie per il miglior funzionamento del rifugio, e provvedere alla sostituzione di arredi e attrezzature resisi necessari per vetustà accertata dall'UTC;

- eseguire le operazioni di manutenzione straordinaria delle zone verdi di bosco o pascolo, quali ad esempio il ripristino di zone di pascolo o la posa di nuove recinzioni in legno. Rimane comunque a carico del gestore il ripristino delle zone di pascolo dovuto all'inosservanza degli obblighi di cui all'art. 4.

ART. 8 INVENTARIO

All'inizio della gestione verranno dati in consegna al conduttore i beni e le attrezzature indicati nell'allegato inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritto all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente contratto in ordine agli oneri a carico del Comune e del gestore per la manutenzione e sostituzione dei beni assegnati, il gestore si obbliga a:

- comunicare tempestivamente al Comune le sostituzioni di beni inventariati con spesa a carico del gestore. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale;
- comunicare tempestivamente agli uffici comunali competenti gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero gli altri interventi che devono essere assunti a carico del Comune. Le sostituzioni di beni strumentali che si rendessero necessarie devono essere preventivamente concordate per iscritto con il Comune e comunicate ai fini dell'inserimento nell'inventario comunale.

ART. 9 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

L'amministrazione comunale stipula con un'unica compagnia di assicurazione un'idonea polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla proprietà degli immobili e pertinenze di cui al presente contratto.

I rischi relativi alle attività di gestione, compresi i danni di qualsiasi tipo sofferti da terzi, l'invalidità permanente e il rischio di morte sono a carico del conduttore che ha stipulato idoneo contratto di assicurazione con primario Istituto di assicurazioni, contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile, limitatamente a quelli connessi con la conduzione dell'azienda, con un massimale unico di almeno Euro 3.000.000,00, per danni a beni e/o persone, di durata estesa ai tre mesi successivi la scadenza del contratto (ALLEGATO XX).

Restano a carico del gestore le responsabilità relative alle prestazioni di alloggio, vitto e bevande esonerando espressamente il Comune da ogni responsabilità.

L'Amministrazione non si ritiene responsabile in caso di mancanza d'acqua dovuta a cause naturali o per uso indiscriminato della stessa.

ART. 10 - CAUZIONE

Il concessionario costituisce un deposito cauzionale della somma di euro 20.000,00 (ventimila/00) a garanzia degli impegni contrattuali; a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante polizza fidejussoria n. _____ rilasciata in data _____ da _____.

La fideiussione ha durata pari alla gestione più sei mesi, quindi con scadenza non anteriore al giorno _____, salvo svincolo anticipato da parte del concedente

In caso di rinnovo del contratto il concessionario provvederà a costituire un nuovo deposito cauzionale come specificato al precedente capoverso.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali.

ART. 11 - RISOLUZIONE E INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente atto, all'Amministrazione comunale è data facoltà di diffidare il gestore ad adempiere entro breve termine, decorso il

quale interviene direttamente addebitando le spese al gestore da trattarsi sulla cauzione.

In caso di parziale escussione della cauzione la stessa dovrà essere reintegrata entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto.

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- qualora il gestore risulti insolvente e non provveda ai versamenti dei canoni di affitto previsti entro e non oltre 30 giorni decorrenti dall'avviso di messa in mora notificato dal comune con lettera raccomandata A.R.;
- diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
- apertura di procedura concorsuale a carico del gestore;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del gestore;
- danni gravi prodotti agli impianti ed attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza o imperizia del conduttore.
- non giustificati inadempimenti agli impegni di collaborazione (art. 4) e di rendicontazione (art. 5).

L'amministrazione ne contesterà l'addebito per iscritto e sentite le motivazioni del gestore avrà facoltà di risolvere in ogni momento il contratto. Sono esclusi i casi di inosservanza dovuta ad eventi straordinari e comunque non imputabili a comportamento doloso o colposo del conduttore.

Il Comune è in diritto di risolvere il contratto nel caso di gravi negligenze o contravvenzioni agli obblighi contrattuali da parte del conduttore ovvero in caso di inosservanza delle norme contrattuali.

La risoluzione del contratto comporta l'obbligo per il gestore di restituire i beni oggetto di affitto a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e determina conseguentemente la cessazione degli effetti del presente contratto.

~~Le clausole del presente articolo ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. vengono specificatamente approvate per iscritto.~~

Commented [AB1]: Togliere?

ART. 12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs 19.08.2005 n. 192 il gestore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica degli edifici oggetto di affitto che si allegato al presente contratto (**Allegato H**)

ART. 13 DOMICILIO LEGALE E FORO COMPETENTE

Per ogni effetto del presente atto le parti eleggono domicilio legale presso la propria sede e si riconosce per ogni controversia la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Trento.

ART. 8 - NORME FINALI

Tutte le spese inerenti al presente contratto sono assunte a carico del gestore.

Ai fini fiscali il locatore dichiara, ai sensi dell'art. 10 c. 1 n. 8 del DPR 633/72, di optare per l'applicazione dell'IVA sul canone di locazione. Ai fini dell'imposta di registro il presente contratto è soggetto a registrazione a termine fisso con liquidazione dell'imposta in misura proporzionale dell'1% ai sensi dell'art. 35, c. 10 e 10 quater del D.L. 223/2006: a tale fine si precisa che nell'affitto d'azienda la componente immobiliare supera del 50% il valore complessivo dell'atto.

Il valore complessivo del contratto ai fini fiscali ammonta a euro _____.-

E richiestone, io Segretario del Comunale di Mezzocorona, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti contraenti, che mi esimono dalla lettura degli allegati per averne già diretta conoscenza e che lo dichiarano conforme alla loro volontà ed in segno di conferma e di accettazione lo firmano assieme a me.

Richiestone io Segretario ho ricevuto il presente atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. _____ pagine intere e fin qui della _____ oltre alle sottoscrizioni.

COMUNE DI MEZZOCORONA

IL SINDACO

Hauser Mattia

IL GESTORE

Il legale rappresentante

IL SEGRETARIO COMUNALE

avv. Enrico Sartori