

COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO

PROVINCIA DI TRENTO

N. \_\_\_ di Registro Scritture Private \_\_\_\_

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DELLA CASA PER FERIE

“CASA ARLECCHINO” SITA IN PIEVE DI BONO-PREZZO, FRAZIONE

CRETO, VIA LEVIDO COLLE, N. 2.

tra le parti contraenti:

1. **COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO**, con sede legale in Via Roma, n.

34 – Pieve di Bono-Prezzo (Tn) – codice fiscale e partita I.V.A.:

02401730227, rappresentato dal Sindaco pro-tempore Maestri Attilio, nato

a Tione di Trento il 16.01.1965, il quale qui unicamente interviene ed

agisce in nome, per conto e nell’interesse dell’Amministrazione comunale

che rappresenta a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta

Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ di seguito denominato anche “Locatore”;

2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_\_\_, che interviene nel presente

atto quale legale rappresentante della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_ in Via \_\_\_\_\_,

n. \_\_\_ P. IVA: \_\_\_ di seguito denominato anche “Locatario”

### Premesso

- il Comune di Pieve di Bono-Prezzo è proprietario dell’immobile identificato

dalla p.ed. 210 C.C. Creto, comunemente denominato “Casa Arlecchino”,

con vincolo di destinazione a casa per ferie, di cui all’articolo 36 della L.P.

15.05.2002 n. 7 “Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e

promozione della qualità della ricettività turistica” e a all’articolo 28, comma 1,

lettera a), del relativo regolamento di esecuzione, approvato con D.P.P.

25.09.2003, n. 28-149/Leg, con n. 60 posti letto autorizzati;

- il Comune di Pieve di Bono-Prezzo ha bandito un’asta pubblica per

l'assegnazione in concessione della casa per ferie "Casa Arlecchino" della

quale è risultata aggiudicataria la sopra **generalizzata**

**.....;**

- il responsabile del procedimento ha verificato con esito favorevole la sussistenza in capo all'aggiudicataria dei requisiti di partecipazione all'asta.

Ciò premesso, tra le parti, come sopra costituite, si stipula quanto segue:

#### Articolo 1

Il Comune di Pieve di Bono-Prezzo concede in locazione l'immobile p.ed. 210 in C.C. Creto, comunemente denominato "Casa Arlecchino", come risulta dall'allegata planimetria, **alla .....**, che accetta, obbligandosi a destinarlo esclusivamente a casa per ferie secondo la definizione datane e nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 36 della L.P. 15.05.2002 n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica" e all'articolo 28, comma 1, lettera a), del relativo regolamento di esecuzione, approvato con D.P.P. 25.09.2003, n. 28-149/Leg, con limite massimo di n. 60 posti letto, e delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente atto.

Il locatario con la sottoscrizione del presente contratto dichiara che l'immobile è in buono stato ed adatto all'uso convenuto e lo prende in consegna, assieme ai beni mobili ed alle attrezzature ivi presenti, costituendosi del medesimo custode.

#### Articolo 2

Il locatario organizza la gestione della struttura in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale, nel pieno rispetto della destinazione d'uso sopra indicata e

secondo le disposizioni di cui alla L.P. 15.05.2002, n. 7 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 25.09.2003, n. 28-149/Leg., nonché secondo le indicazioni fornite nell'offerta tecnica presentata in data \_\_\_\_\_, sub. prot. n. \_\_\_\_\_, formante parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegata.

La gestione deve avvenire utilizzando in modo corretto con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile, le relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature in esso presenti e messe a disposizione dal Comune, quali risultano dall'inventario sottoscritto dalle parti, allegato al presente contratto.

Il locatario è l'unico responsabile della gestione della struttura nei confronti del Comune e dei terzi.

E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, anche temporaneo o parziale, dell'uso pattuito con il presente atto.

### Articolo 3

Il locatario ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività, garantendo, nella gestione complessiva dell'immobile e nell'erogazione della prestazione, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa, adempiendo alle prescrizioni contenute nel C.P.I. n. pratica 28610 del 05.12.2011 (rinnovato e valido fino al 05.12.2026) e predisponendo i documenti previsti in materia di sicurezza, esonerando a tal proposito il Comune da ogni onere e responsabilità.

Il Locatario è tenuto a garantire la vigilanza costante e ad assicurare il coordinamento tra gli utenti ed il personale addetto alla struttura.

Il locatario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione, anche se assunti al di fuori della provincia di Trento, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in provincia di Trento durante il periodo della gestione, nonché le leggi ed i regolamenti in materia di tutela, sicurezza e salute, assicurazione, previdenza ed assistenza dei lavoratori. Il locatario dichiara di essere a conoscenza della possibilità di ottenere le informazioni circa gli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, previdenza ed assistenza dei lavoratori presso il Servizio Lavoro dell'ente Provincia Autonoma di Trento e presso le sedi degli enti I.N.P.S. e I.N.A.I.L. della medesima provincia.

#### Articolo 4

Il locatario si impegna a:

a) sostenere tutti gli oneri di gestione quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas, di riscaldamento, per il servizio rifiuti, il servizio telefonico, compreso l'accesso alla rete internet, con conseguente voltura delle relative utenze ed obbligo di provvedere a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della locazione

b) provvedere a propria cura e spese, anche durante i periodi di chiusura della casa per ferie, alla manutenzione ordinaria della struttura e dell'area esterna alla stessa, al fine di conservarle per tutta la durata della concessione in perfetto stato di conservazione ed efficienza, ed a

comunicare per iscritto tempestivamente al Comune (e comunque non oltre 24 ore dalla rilevazione) la necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria tutti quelli volti a garantire una corretta e diligente conduzione dell'immobile e dell'area di pertinenza che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo. Tali interventi riguardano, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature ed, in generale, tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo. Rimangono altresì a carico del locatario le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria. Il locatario, con il preventivo consenso scritto del Comune può eseguire lavori di miglioria o piccola modifica dell'immobile in modo da adeguarlo alle proprie necessità. Il Comune autorizzando detti lavori non deve comunque essere chiamato a sostenere spese o a rimborsare in tutto o in parte le spese sostenute dal locatario. Tutte dette spese sono ad esclusivo carico del locatario;

c) riconsegnare, al termine della locazione, l'immobile, le pertinenze, gli arredi e le attrezzature nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale, pena il risarcimento del danno. Deve inoltre consegnare tutte le opere eventualmente costruite senza vantare alcun diritto al rimborso di spese a qualsiasi titolo esonerando il Comune da ogni onere per debiti e impegni contratti dal concessionario. Sono a carico

del locatario i danni subiti dall'immobile, arredi ed attrezzature nel corso della gestione;

d) provvedere alla messa a disposizione di tutto ciò che si rende necessario per il buon funzionamento della casa per ferie, quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, posate, piatti, bicchieri, tovagliato, pentole, biancheria da camera e da bagno, tendaggi. Tutti gli arredi suppletivi a quelli forniti dal Comune e la biancheria da cucina, camera e bagno devono essere conformi alle vigenti normative igienico-sanitarie, di sicurezza sul lavoro e in materia di prevenzione incendi;

e) provvedere a propria cura e spese, anche durante i periodi di chiusura della casa per ferie, alla manutenzione a norma di legge degli impianti a servizio della casa per ferie, quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, gli impianti di riscaldamento, di trattamento aria, elettrico, antincendio (estintori, manichette, naspì ed impianto rilevamento fumi, se presente), idrico-sanitario, di ascensore (comprese le verifiche periodiche), antintrusione, ed alla tenuta dei relativi registri di manutenzione allo scopo di assicurarne durata, rendimento e perfetta efficienza. In particolare per l'impianto di riscaldamento, è necessario eseguire le operazioni manutentive prima dell'inizio della stagione invernale e le operazioni di messa a riposo al termine della stagione stessa, nonché assumere direttamente o delegare a soggetto terzo, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, la funzione di "terzo responsabile", ai sensi del D.P.R. 412/1993, con l'obbligo di garantire tutte le misure necessarie per il contenimento dei consumi energetici e di eseguire tutte le verifiche ed operazioni previste nel libretto di centrale;

f) permettere l'effettuazione di visite all'interno della struttura, anche senza preavviso, da parte del Comune;

g) trasmettere al Comune, al termine di ogni anno, una relazione sull'andamento della gestione della struttura ricettiva, con l'indicazione dell'attività svolta, del numero di ospiti che vi hanno soggiornato e della tipologia delle presenze.

#### Articolo 5

Il locatario assume ogni responsabilità derivante dalla gestione e conduzione della casa per ferie sotto il profilo giuridico, economico, igienico-sanitario e organizzativo, facendo salvo il Comune da qualsiasi responsabilità.

La gestione è effettuata dal locatario a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo in qualità di titolare dell'attività a tutti gli effetti di legge. Il locatario si intende espressamente obbligato a tenere, comunque, sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a suoi operatori o a sue attrezzature derivante da comportamenti di terzi estranei, nonché da danni di qualsiasi natura che possono derivare a persone o cose dall'attività dei propri operatori in relazione alla gestione. Il Comune sarà così esentato da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Il Locatario risponde interamente per ogni difetto dei mezzi ed attrezzature, anche se di proprietà del Comune, impiegati nella gestione, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possono derivare.

Il locatario è tenuto a segnalare tempestivamente il verificarsi di fatti illeciti all'interno della struttura, o a danno della medesima, e ogni altro fatto che possa avere rilevanza per il Comune.

Il locatario è tenuto ad attivare, per tutta la durata del contratto:

- polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi

(incluso il Comune) con un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00.=

(cinquemilioni/00) unico per danni derivanti dall'esercizio delle attività e della

conduzione dell'immobile e delle annesse aree esterne in favore degli utenti,

dei dipendenti e di ogni altro terzo;

- polizza incendio per il "rischio locativo" del valore del fabbricato (€

2.000.000,00.= (duemilioni/00) e degli arredi e delle attrezzature affidate in

gestione (€ 200.000,00 – duecentomila/00).

#### Articolo 6

Il presente contratto ha durata di 9 (nove) anni a decorrere dalla data di

sottoscrizione. Al termine dei 9 (nove) anni l'amministrazione a suo

insindacabile giudizio può disporre la proroga della locazione per altri 9

(nove) anni.

E' esclusa la possibilità di rinnovo tacito.

E' fatta salva la facoltà di recesso delle parti come disciplinata al successivo

articolo 9.

Il locatario non può rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di

indennità o compensi per la perdita dell'avviamento, essendo l'immobile di

proprietà pubblica.

#### Articolo 7

Il canone di locazione è fissato in € .....(.....) annui, che il

locatario si impegna a versare al Tesoriere comunale in due rate di pari

importo scadenti il 30/06 e il 31/12 di ogni anno. Sul canone sarà applicata

l'I.V.A. se e in quanto dovuta per disposizioni di legge e nella misura ivi

prevista.

Il canone verrà adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento all'anno precedente.

In caso di ritardato pagamento si applicano gli interessi di legge, fatta salva la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 10.

#### Articolo 8

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto il locatario ha costituito la cauzione di € 5.800,00.= (cinquemilaottocento/00) mediante ..... n. .... di data ..... rilasciata da .....  
-----  
-----

Ai sensi dell'articolo 8 della L.P. 23/1990 e ss.mm. ed ii., in caso di inadempimento, negligenza o ritardo nell'esecuzione del contratto, la cauzione è incamerata a titolo di penale, fatta salva la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 10 e il diritto del Comune di chiedere, ove ne sussistano i presupposti, il risarcimento del maggior danno derivante.

#### Articolo 9

Entrambe le parti hanno diritto di recedere dal presente contratto, senza applicazione di penale, mediante comunicazione all'altra parte da inviare, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza di ogni annualità.

#### Articolo 10

Il Comune può risolvere il contratto nei seguenti casi:

a) utilizzo dell'immobile per scopo o con modalità difforme da quanto fissato

dalle normative vigenti in materia di casa per ferie;

b) gravi irregolarità nella gestione;

c) grave inadempimento alle disposizioni del presente contratto;

d) ritardo nel pagamento del canone di concessione superiore a 60

(sessanta) giorni.

In tali ipotesi la risoluzione del contratto è dichiarata ai sensi dell'articolo

1456 del Codice civile e notificata al locatario.

In caso di risoluzione contrattuale il Comune ha titolo per l'incameramento

della cauzione fatto salvo il diritto di chiedere, ove ne sussistano i

presupposti, il risarcimento del maggior danno derivante dai fatti stessi e

dalla necessità di una nuova locazione.

#### Articolo 11

Il locatario, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta di aver

ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della

prestazione energetica dell'edificio ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 19

agosto 2005 n. 192, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica

dell'edificio n. AA00154-27 di data 10.04.2014 con classificazione energetica

C+, che si allega.

#### Articolo 12

Il presente contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

#### Articolo 13

Per ogni effetto del presente atto, le parti eleggono domicilio presso il

municipio di Pieve di Bono-Prezzo, in via Roma n. 34, e riconoscono per ogni

controversia la competenza del foro di Trento.

Articolo 14

Si dà atto che il legale rappresentante del Comune di Pieve di Bono-Prezzo, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, ha informato il locatario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività in oggetto e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali.

Articolo 15

Tutte le spese ed imposte inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del locatario

Letto, approvato e sottoscritto.

Comune di Pieve di Bono-Prezzo

Il locatario

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e seguenti del codice civile, le parti prendono attenta visione e dichiarano di accettare espressamente i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5 e 10.

Comune di Pieve di Bono-Prezzo

Il locatario

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli articoli 20 e 21*

*del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.*

*Imposta di bollo assolta con modalità telematica, ai sensi del D.M. 22 febbraio*

*2007, mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.)*