

- il Comune di Fai della Paganella è proprietario della unità immobiliare identificata dalla p.ed. 308 in C.C. Fai, denominata “*Rifugio Dosso Larici*”;
- con delibera della Giunta comunale n. --- dd. ---.2025 si è provveduto alla sospensione temporanea del diritto di uso civico gravante sulla p.ed. 308 C.C. Fai, oggetto della concessione e ciò a mente dell’art. 15 della L.P. 14.06.2005 n. 6, disponendo contestualmente di autorizzare l’asta per l’affitto di azienda commerciale, avente ad oggetto la struttura comunale identificata dalla p.ed. 308 in C.C. Fai, denominata “*Rifugio Dosso Larici*”. Con il medesimo provvedimento si fissava il canone del nuovo contratto stabilito nell’importo annuale di Euro 48.000,00 oltre all’IVA nella misura di legge, per un totale complessivo annuo di Euro 58.560,00.=

Considerato quanto citato nei punti precedenti, parte sostanziale ed integrante del presente documento, le Parti come sopra rappresentate, stipulano fra loro il seguente contratto.

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Fai della Paganella, come sopra rappresentato, di seguito denominato “Comune” o “Amministrazione” concede al/la signor/a -----, Legale Rappresentante della ditta -----, che accetta, l’utilizzo dell’unità immobiliare p.ed. 308 in C.C. Fai denominata “*Rifugio Dosso Larici*”.

La concessione riguarda l’Azienda nel suo complesso e quindi comprende tanto i locali che le pertinenze complementari, nonché tutti i mobili, l’arredo

e le attrezzature come da inventario che verrà sottoscritto dalle parti al momento della consegna.

ART. 2 - CONDIZIONI

La conduzione dell'Azienda dovrà essere in coerenza con quanto previsto al punto 2) del Bando di gara prot. n. ----/IV-9 dd. --.---.2025, che qui si intende integralmente riportato e trascritto, nonché in conformità di quanto proposto in sede di gara dal concessionario nell'Offerta Tecnica che si allega al presente contratto sotto la lettera B).

ART. 3 - DURATA

La durata della concessione è determinata in 2 (due) anni con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto, rinnovabili.

Come prescritto dall'art. 5 comma 1 della L.P. 23/1990 è escluso il rinnovo e la proroga tacita.

ART. 4 - CANONE E PAGAMENTI

Il canone della concessione è stabilito nella misura di Euro 48.000,00.= (diconsi Euro quarantotto/00.=) annui a cui va aggiunta l'IVA ai sensi di legge.

Il canone verrà pagato anticipatamente in rate semestrali anticipate scadenti il 30.11 ed il 31.05.

La prima rata dovrà essere versata all'atto della firma del presente atto.

Il mancato pagamento, anche parziale di una rata del canone di concessione, decorso il termine di 8 (otto) giorni dalla scadenza, produrrà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario ed il conseguente obbligo di risarcimento del danno.

	ART. 5 - MODALITA' ESERCIZIO	
	Il concessionario deve gestire l'esercizio senza modificarne la destinazione	
	ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e	
	le normali dotazioni; l'eventuale differenza fra la consistenza dell'inventario	
	all'inizio ed al termine del contratto sarà regolata in denaro, sulla base dei	
	valori correnti al termine del contratto.	
	ART. 6 - CUSTODIA	
	Il concessionario è custode dell'Azienda locata, e pertanto esonera l'Ente	
	locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che gli	
	potessero derivare da fatti dolosi o colposi di terzi o che potessero essere	
	causati da terzi nel corso della gestione.	
	ART. 7 - DIVIETO SUBAFFITTO	
	E' espressamente vietato il subaffitto dell'Azienda locata e/o la cessione del	
	contratto, a pena di nullità.	
	ART. 8 - OBBLIGHI	
	Il Comune di Fai della Paganella può accertare in ogni tempo, anche con	
	accesso in loco, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono	
	derivanti dal presente contratto.	
	Il Comune di Fai della Paganella può altresì autorizzare visite all'immobile	
	locato da parte di soggetti terzi interessati dalle future procedure di	
	affidamento della gestione della struttura. Il concessionario si impegna a	
	garantire l'accesso a tali soggetti al fine di visionare la struttura.	
	ART. 9 - LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	
	Nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere a lavori di	

ristrutturazione dell'immobile costituente l'Azienda, il concessionario lo metterà a disposizione per il periodo necessario alla realizzazione dei lavori stessi. Di norma detti lavori dovranno essere effettuati in periodi fuori stagione al fine di arrecare il minor danno possibile al locatore.

ART. 10 - UTENZE

Tutte le spese ordinarie inerenti la gestione dell'Azienda (luce, acqua, tassa R.S.U., telefono, altre tasse ed imposte e interventi di ordinaria manutenzione in genere), sono a carico del concessionario, come pure quelle per il rilascio delle licenze di legge, nonché ogni altra inerente e conseguente al contratto (bolli, registrazione, diritti ed altro, nessuna esclusa).

ART. 11 - PULIZIA E DECORO

Dovrà essere particolarmente curato il servizio di pulizia all'interno del complesso affittato e nelle immediate adiacenze.

ART. 12 - ONERI

Gli immobili, gli impianti e le attrezzature vengono consegnati, alla stipula del contratto, all'affittuario in normale stato di funzionalità e dovranno quindi essere riconsegnati alla medesima condizione, salvo il normale deperimento dovuto ad un corretto uso. Nessuna variazione, addizione, miglioria ecc. potrà essere eseguita dall'affittuario se non autorizzata per iscritto dal Comune; comunque l'affittuario non potrà pretendere alcun indennizzo per migliorie o incrementi nell'attività dell'Azienda oggetto del contratto; eventuali interventi di miglioria apportati dall'affittuario per rendere il complesso più funzionale alle proprie esigenze, previamente

autorizzati per iscritto dal Comune, sono a suo totale carico e diverranno proprietà del Comune locatore, a meno che questi non richieda la riduzione in pristino, con spese a carico del concessionario.

Tutti gli oneri necessari per il funzionamento, la manutenzione ordinaria, nonché la vigilanza, la custodia e per qualsiasi altro lavoro inerente la presente concessione, sono a totale ed esclusivo carico del concessionario.

Tutte le spese di manutenzione straordinaria, per l'adeguamento costante alle norme inerenti la sicurezza e l'igiene degli impianti, delle attrezzature, degli arredi dei locali sono a carico del Comune di Fai della Paganella.

Il Comune di Fai della Paganella assegna in concessione i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come indicato nell'inventario. Pertanto il concessionario non potrà sollevare alcuna eccezione in relazione alle circostanze generali o particolari che dovessero evidenziarsi durante la durata della concessione.

Il Comune di Fai della Paganella si riserva il diritto di effettuare controlli in ogni momento e di prescrivere al concessionario l'attuazione di quei lavori necessari a tutelare la pubblica e privata incolumità e la conservazione del bene affidato in concessione.

ART. 13 - RISOLUZIONE

Il contratto verrà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nell'ipotesi di:

- mancato o ritardato pagamento, anche parziale, delle rate del canone;
- subaffitto e/o cessione del rapporto;
- mancato ripristino della situazione originaria di inizio affittanza;

• gravi inefficienze od inosservanze di quanto stabilito per la gestione dell'esercizio;

• gravi inefficienze e/o inosservanze di quanto indicato nell'Offerta Tecnica (allegato n. 3).

La risoluzione del contratto comporta per l'affittuario il conseguente obbligo del risarcimento del danno.

ART. 14 - VERIFICHE

Al termine del periodo di affittanza verrà effettuata, da parte dell'Ente concedente, la verifica dello stato dei locali e delle attrezzature e, qualora venissero rilevati danni dovuti ad incuria o negligenza nella conduzione ne verrà fatto carico al conduttore mediante utilizzo della cauzione da quest'ultimo costituita fino alla sua concorrenza, fermo restando il credito per le maggiori somme eventualmente dovute.

ART. 15 - SERVIZIO

Il concessionario non potrà abbandonare il servizio se non per giustificato motivo e dopo accettazione da parte del Comune, comunque con preavviso di almeno centocinquanta (150) giorni, salvo causa di forza maggiore, dalla data di ricevimento dell'avviso della raccomandata postale.

ART. 16 - PERSONALE

Il concessionario dovrà accertare che il personale, da lui impiegato e/o assunto, dia garanzie in ordine a moralità e buon comportamento, osservando e rispettando le buone norme di educazione. Il concessionario è tenuto ad applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal C.C.N.L. vigente per la

categoria, nonché adempiere gli obblighi di legge derivanti dalle assicurazioni sociali, provvedendo a totale proprio carico al pagamento dei relativi contributi e premi. Il concessionario è impegnato all'osservanza, inoltre, delle norme e delle prescrizioni, oltreché del contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, anche delle leggi e dei regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. Il personale impiegato dovrà essere in regola con tutte le norme sanitarie. Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno, di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

ART. 17 - GARANZIA

Per quanto riguarda gli obblighi assunti con l'offerta economica a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti ed in particolare per quanto riguarda le ipotesi di risoluzione del contratto di cui al punto 13. precedente il concessionario ha costituito idonea cauzione definitiva nell'ammontare complessivo di Euro 9.600,00.= emesso dalla
, agli atti dell'Ufficio di Segreteria.

Il deposito cauzionale di cui sopra verrà trattenuto fino al momento in cui tutte le eventuali pendenze saranno definite, ivi comprese quelle tributarie, anche oltre l'eventuale scadenza contrattuale e fino al periodo massimo di un anno dalla scadenza del termine contrattuale.

ART. 18 - ASSICURAZIONE

Il concessionario è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa, per un massimale pari ad almeno € 2.000.000,00.= valida per tutta la durata della concessione, a copertura degli eventuali danni prodotti a terzi in conseguenza dell'utilizzo dei locali di proprietà del Comune di Fai della Paganella.

La polizza assicurativa indicata nei precedenti commi dovrà essere consegnata in copia autentica al Comune di Fai della Paganella prima della sottoscrizione dell'atto di concessione.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie e divergenze che potessero sorgere tra il Comune di Fai della Paganella ed il concessionario e che non vengano risolte di comune accordo saranno differite ad una Commissione di tre arbitri, amichevolmente compositori, scelti e nominati: uno dal Comune di Fai della Paganella, uno dal concessionario, il terzo di comune accordo ed in difetto dal Presidente del Tribunale di Trento. Le spese di giudizio arbitrale saranno anticipate dalla parte che avrà presentato domanda di arbitrato. La Commissione arbitrale deciderà inappellabilmente con i poteri di amichevole composizione, anche sulle spese di giudizio.

ART. 20 - DOMICILIO

Per ogni effetto del presente contratto il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare all'Amministrazione appaltante ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse insorgere nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

ART. 21 - ONERI FISCALI

Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto ammonta ad
Euro _____, = IVA compresa.

Il presente contratto verrà stipulato con la forma della scrittura privata
registrabile in caso d'uso.

ART. 22 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto presenti e future,
nessuna esclusa ed eccettuata, vengono poste a carico del concessionario.

Per quanto espressamente non previsto nel contratto si rinvia alle vigenti
norme in materia di attività contrattuale dei Comuni nella Regione Trentino
- Alto Adige.

Sono altresì a carico del concessionario l'IVA sulle fatturazioni dei canoni,
le imposte e tasse dirette e indirette di esercizio del bar-ristorante, nonché
tutte le spese inerenti e riflesse dell'esercizio di bar-ristorante di cui trattasi.

I contraenti concordano, altresì, che tutte le spese, diritti, imposte e tasse
inerenti e conseguenti il presente atto, siano ad esclusivo carico del
concessionario.

ART. 23 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nei precedenti articoli si fa
riferimento alle norme previste dal Codice Civile ed alle Leggi speciali in
materia.

ART. 24 - ALLEGATI

Sono parte integrante e sostanziale della presente contratto:

- Offerta tecnica (allegato A);
- Offerta economica (allegato B).

ART. 25 - TRATTAMENTO DATI

Il Concessionario si obbliga al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato dalla Giunta comunale di Fai della Paganella.

La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

Con la sottoscrizione del presente atto autorizza il trattamento ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m., i dati personali sono raccolti dal Servizio Segreteria per lo svolgimento della procedura di assegnazione del Rifugio Dosso Larici sito nel Comune di Fai della Paganella, in esecuzione della funzione istituzionale di gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Fai della Paganella nella persona del Sindaco pro tempore.

Responsabile della protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni Trentini nella figura della dott.ssa Laura Marinelli.

È possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli articoli 15 e seguenti del Regolamento UE e dell'articolo 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

L'informativa completa è disponibile al seguente link Privacy
[https://www.comune.faidellapaganella.tn.it/content/download/1763/24412/file/INFORMATIVA_SEGRETERIA_\(1\).pdf](https://www.comune.faidellapaganella.tn.it/content/download/1763/24412/file/INFORMATIVA_SEGRETERIA_(1).pdf)

Per il Comune

Il concessionario

Il Sindaco

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le seguenti condizioni stabilite nel presente contratto agli articoli 7 (DIVIETO DI SUBAFFITTO), 9 (LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE), 10 (UTENZE), 12 (ONERI), 13 (RISOLUZIONE), 17 (GARANZIA), 19 (CONTROVERSIE), 21 (ONERI FISCALI), 22 (SPESE).

IL CONCESSIONARIO
