

Allegato “B”

DISCIPLINARE CONTENENTE LE NORME E LE CONDIZIONI PER LA GESTIONE DEL RIFUGIO ALPINO DENOMINATO "CLAUDIO E RENZO - MALGA CALDENAVE"

ART. 1

Il Comune di Scurelle concede in affitto (affitto d'azienda), a soggetto (persona fisica o persona giuridica), il complesso degli edifici costituiti dalle pp.edd. 1024 e 1025 e dai manufatti adibiti a deposito e centralina per la produzione di energia elettrica, posti sulla p.f. 2061, in C.C. Scurelle, denominato “Rifugio Claudio e Renzo – Malga Caldenave”, di seguito nominato brevemente Rifugio, sito in loc. Caldenave di Val Campelle.

ART. 2

L'affitto riguarda l'azienda nel suo complesso, comprendente in particolare i seguenti immobili, in C.C. Scurelle: la p.ed. 1024 (rifugio) la p.ed. 1025 (deposito e bivacco) – il bivacco dovrà essere aperto tutto l'anno (ma nel periodo estivo potrà essere utilizzato come estensione dell'attività ricettiva) e due manufatti posti sulla p.f. 2061, adibiti uno a deposito contenente il generatore e l'altro contenente la centralina per la produzione di energia elettrica.

Alla struttura ricettiva è stata riconosciuta la qualifica di Rifugio Alpino con determinazione del Dirigente del Servizio Turismo della Provincia Autonoma di Trento nr. 438 dd. 14 novembre 2002.

L'affitto comprende, inoltre, le attrezzature, gli arredi, le pertinenze e gli impianti complementari del Rifugio che nell'insieme e per consistenza strutturale concorrono a formare il patrimonio aziendale, affidato all'affittuario, come da inventario di consegna descrittivo del patrimonio aziendale che, sottoscritto dalle parti, è allegato al contratto di affitto.

Il Comune provvede ad acquisire tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa, che sono di competenza del proprietario del Rifugio.

ART. 3

Si intendono esclusi dal presente contratto l'affitto delle aree pascolo circostanti al Rifugio ad eccezione della stretta pertinenza.

ART. 4

La durata del contratto di affitto è di 8 (otto) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto fino al 31 dicembre 2026.

Il contratto di affitto potrà essere risolto anticipatamente dall'affittuario, previa comunicazione al Comune proprietario con preavviso di almeno 8 (otto) mesi.

La risoluzione anticipata del contratto di affitto da parte del affittuario, comporterà il pagamento dell'intero canone di affitto dell'anno di riferimento.

Durante il periodo di affitto il gestore è custode dell'intera struttura del Rifugio, anche durante il periodo di chiusura.

ART. 5

L'immissione dell'affittuario nel complesso aziendale avrà luogo alla data di stipulazione del contratto di affitto con la consegna delle chiavi.

La restituzione del complesso aziendale avrà luogo alla scadenza del contratto ossia al termine previsto in caso di risoluzione anticipata, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all'atto dell'immissione, con contestuale riconsegna delle chiavi.

ART. 6

L'affittuario, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione del Rifugio e verserà al Comune il canone di affitto di cui al successivo art. 7.

ART. 7

Il canone annuo di affitto è stabilito nell'importo complessivo di Euro _____.= (euro _____) più I.V.A. ai sensi di legge.

Il canone di affitto viene rivalutato, dal secondo anno (ossia dal 2020), con decorrenza dal 1 gennaio, in base all'indice ISTAT medio dei prezzi al consumo per operai ed impiegati, riferito all'anno precedente.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in due rate:

- a) la prima rata, pari al pari al 50 per cento del canone fissato, entro il 15 agosto di ogni anno;
- b) la seconda rata entro il 15 ottobre di ogni anno.

ART. 8

Il Rifugio viene concesso in affitto arredato e con tutte le attrezzature necessarie per la sua conduzione.

I beni mobili conferiti dall'affittuario, a conclusione del contratto di affitto, rimangono di proprietà dell'affittuario stesso.

Il Rifugio è dotato di un autonomo impianto di produzione di energia elettrica (impianto idroelettrico).

ART. 9

E' vietato all'affittuario:

- a) ogni forma di subaffitto, cessione o sostituzione, anche provvisoria, compresi in tale divieto i propri famigliari per i quali è ammessa la sola collaborazione. (Il rapporto in oggetto è strettamente personale, fatta salva da parte del gestore l'assunzione di personale dipendente sotto sua esclusiva direzione e responsabilità);
- b) procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie del complesso aziendale o parte di esso senza il consenso del Comune; in ogni caso, al termine del periodo di gestione il Comune ha diritto di chiedere il ripristino a spese del gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso; il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione qualora le modifiche siano state realizzate senza il consenso del Comune;
- c) consentire il pernottamento ad un numero di persone superiore a quello dei posti letto predisposti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 16, comma 5 bis, della L.P. 15 marzo 1993 Nr. 8. In particolari situazioni di emergenza dovuti ad avversità atmosferiche e quant'altro, il gestore ha l'obbligo di adoperarsi per assicurare a tutti i presenti la possibilità di un pernottamento di fortuna od almeno il ricovero, facendo conto sul loro spirito di adattamento con esclusione assoluta dell'utilizzo di corridoi, vani scale ed altri locali accessori che possono rappresentare, in caso di evacuazione degli edifici, l'unica via di fuga per le persone ospitate;
- d) è fatto divieto al gestore di utilizzare gli immobili o sue pertinenze per l'esercizio di qualsiasi attività commerciale diversa dalla normale attività di gestione del Rifugio Alpino;
- e) utilizzare il terreno circostante per usi estranei alla conduzione del Rifugio, salvo diversa autorizzazione del Comune proprietario.

ART. 10

E' fatto obbligo all'affittuario:

- a) garantire l'apertura minima continuativa del Rifugio nel periodo di durata imposta dall'art. 4 del Regolamento di attuazione della L.P. 15 marzo 1993, nr. 8 (dal 20 giugno al 20 settembre), approvato con D.P.P. 20 ottobre 2008, nr. 47 – 154/Leg.;
- b) installare a propria cura e spese un apparecchio radio trasmittente o una postazione telefonica pubblica tale da permettere i collegamenti con la più vicina stazione di soccorso alpino e della protezione civile provinciale;
- c) conservare l'efficienza degli immobili, delle attrezzature e delle dotazioni dell'azienda con diligenza del buon padre di famiglia, restituendo il complesso dei beni aziendali alla scadenza dell'affitto nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti salvo il normale deperimento d'uso;
- d) accettare le prenotazioni per i pernottamenti in modo da garantire un congruo numero di posti letto per gli escursionisti che dovessero prenotare in giornata. Le prenotazioni accettate restano valide fino alle ore 18.00 del giorno prenotato dopodiché i posti saranno assegnati seguendo l'ordine di arrivo degli escursionisti. Resta salvo il diritto di precedenza per il pernottamento a titolo gratuito agli infortunati e ai componenti delle squadre di soccorso eventualmente impegnate nelle operazioni di recupero degli stessi (Vigili del Fuoco-Soccorso Alpino-personale elicotteri);
- e) di avere in dotazione un apposito armadietto contenente materiale di primo soccorso e di medicazione secondo le indicazioni fornite dell'Azienda provinciale dei servizi sanitari;
- f) di custodire eventuali attrezzature fornite dai Vigili del Fuoco o dal Corpo di Soccorso Alpino;
- g) di mantenere in piena funzionalità il locale bivacco provvedendo alla sua pulizia ed all'approvvigionamento della legna da ardere per tutta la durata di apertura del Rifugio nonché di preparare una congrua scorta per il rimanente periodo;
- h) di provvedere al riordino della zona di atterraggio dell'elicottero mantenendola libera da materiali che potessero creare pericolo in fase di utilizzo da parte dell'elicottero stesso;
- i) di provvedere a proprie spese alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in normale efficienza gli infissi, le strutture murarie, i macchinari e gli impianti affidati in gestione;
- j) di gestire correttamente l'impianto di trattamento dei reflui, compreso lo smaltimento dei fanghi;
- k) di provvedere al riordino ed alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione dell'impianto idrico alla chiusura della stagione;
- l) di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'impianto idroelettrico (avvio e chiusura dell'impianto, regolazione, pulizia delle vasche, ecc);
- m) gestire il trasporto a valle e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nella struttura.

E' altresì fatto obbligo al gestore:

- n) di provvedere a propria totale cura e spese alla stipula con primaria compagnia di assicurazione di adeguate polizze contro rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso terzi nonché per il rischio di incendio relativamente ai beni di sua proprietà siti nel Rifugio con estensione alle garanzie del rischio locativo. Il tutto per il periodo di attività dell'azienda e con l'obbligo di esibire le polizze e pagamento dei premi a semplice richiesta del Comune.
- o) di consentire l'effettuazione di sopralluoghi presso il Rifugio da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli amministratori del Comune di Scurelle al fine di accertare la diligente manutenzione e gestione dell'azienda;
- p) di esporre nel Rifugio la modulistica richiesta per legge nonché l'elenco dei prezzi per la ristorazione e per il pernottamento;
- q) di provvedere a mettere disposizione degli escursionisti il libro dei visitatori;
- r) ai fini di eventuale soccorso, il gestore dovrà invitare coloro che pernottano nel Rifugio ad indicare la meta;

- s) ad attenersi alle normative sulla registrazione giornaliera dei pernottamenti;
- t) di consegnare a fine esercizio la scheda riassuntiva dei pernottamenti al Comune;
- u) di provvedere al controllo ed alla pulizia del bivacco sito in loc. Scagni-Lastei nonché al suo approvvigionamento di legna limitatamente al periodo di apertura del Rifugio;
- v) di controllare e provvedere in accordo con la locale Sezione SAT di Borgo Valsugana alla manutenzione ordinaria dei sentieri di accesso al Rifugio con manutenzione anche della relativa segnaletica nella tratta Ponte Campivelo-Malga Caldenave e nella tratta Piazzale strada forestale Nassere-Malga Caldenave con obbligo di segnalare immediatamente al Comune e alla Sezione SAT di Borgo Valsugana l'eventuale pericolo o l'impraticabilità dei sentieri per intervenuti eventi di natura straordinaria;
- w) di provvedere alla pulizia delle canalette stradali di sgrondo limitatamente al tronco classificato di serie "A" Malga Nassere - fine strada forestale.

ART. 11

Il gestore assume personalmente ogni responsabilità sia di ordine pubblico che privato dipendente dalla gestione del Rifugio anche nei riguardi del personale da lui assunto, in particolare quelle relative agli oneri assicurativi, previdenziali, alle prestazioni di alloggio, vitto, vivande, mercede esonerando espressamente il Comune.

ART. 12

Il Comune garantisce pieno e pacifico godimento dei locali e dei beni assegnati, in particolare si impegna a sollevare il gestore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni od oneri relativi all'azienda affittata nascenti da cause anteriori all'inizio del rapporto.

ART. 13

L'affittuario alla firma del contratto presenterà al Comune, a titolo di garanzia per gli obblighi contrattualmente assunti, una cauzione in numerario, in titolo dello Stato o garantiti dallo Stato o mediante fideiussione bancaria. dell'importo di Euro _____.= (Euro _____).

La fideiussione resta a garanzia di qualsiasi danno subito dall'immobile o dalle attrezzature per fatto imputabile al gestore o ai suoi dipendenti nonché a tutela di una corretta esecuzione degli obblighi contrattualmente assunti.

la fideiussione sarà svincolata entro 8 (otto) mesi dalla scadenza del rapporto e dopo la verifica dello stato dell'immobile, degli impianti complementari e quant'altro in dotazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Nel caso di escussione, anche parziale, della cauzione, la stessa dovrà essere ricostituita nell'importo originario entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

ART. 14

Alla conclusione del contratto di affitto, al gestore non viene riconosciuto alcun compenso a titolo di avviamento commerciale o di altro genere.

ART. 15

Il mancato tempestivo adempimento da parte del gestore anche ad uno solo dei punti sopra elencati potrà essere motivo di rescissione da parte del Comune del contratto di affitto con obbligo di immediata riconsegna del complesso aziendale oltre al risarcimento dell'eventuale danno.

ART. 16

Qualora venga disposta la chiusura forzata del Rifugio e quindi lo stesso non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente per cause di forza maggiore non imputabili all'attività di gestione, all'affittuario non verrà riconosciuto alcun risarcimento ed il canone annuale dovuto verrà ridotto proporzionalmente al periodo di chiusura, con riferimento al periodo obbligatorio di apertura del rifugio.

ART. 17

L'affittuario elegge domicilio ad ogni effetto di legge nel luogo di sua residenza abituale comunicandolo per iscritto al Comune.

ART. 18

Il contratto di affitto sarà stipulato con spesa a carico dell'affittuario a seguito del provvedimento di aggiudicazione.

Il Comune provvederà alla registrazione del contratto di affitto e dell'iscrizione del contratto di affitto presso il Registro delle imprese.

ART. 19

Eventuali controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, non definite dalle Parti, saranno deferite alla decisione di un Collegio di arbitri, composto da tre membri nominati, i primi due da ciascuna delle Parti nei tempi e modi indicati dall'art. 810 del Codice di Procedura Civile, ed il terzo nominato o in accordo tra le Parti, oppure dal Presidente del Tribunale di Trento, che provvederà a nominare anche l'arbitro da designarsi dalla parte destinatario dell'invito che non abbia provveduto nei 20 (venti) giorni successivi.

Gli arbitri decideranno secondo diritto, osservando le norme procedurali previste dall'art. 806 e ss. del codice di procedura civile.