

COMUNE DI SCURELLE

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO: Concessione in gestione dell'azienda commerciale all'insegna "SAT Lagorai" e delle Case per vacanza site in C.C. Scurelle in località Val Campelle e di proprietà comunale.

Scrittura privata autenticata.

L'anno duemilaventiquattro (2024), addì ____ (____), del mese di _____, nella residenza comunale di Scurelle, sono comparsi i signori:

Ropelato dott.ssa Lorenza, nata a _____ il _____, domiciliata per la carica presso la sede municipale di Scurelle, (Cod. Fiscale 00301120226), che dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione comunale che rappresenta, d'ora in poi semplicemente anche "concedente";

e

_____, nato a _____ il _____, (Cod. Fiscale _____), in qualità di _____, avente sede legale in _____, P. Iva _____, d'ora in poi denominato semplicemente "concessionario"

P R E M E S S O

- con deliberazione n. 210 d.d. 18.11.2024 immediatamente esecutiva la Giunta comunale ha approvato bando pubblico per l'affido in concessione, mediante asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm.ii. come da ultimo con la L.P. 09.03.2016, n. 2 e il D.lgs. 31.03.2023, n. 36 e sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa,

Rep. n. ____/Atti pubblici

dell'azienda commerciale all'insegna "Sat Lagorai" di proprietà del Comune di Scurelle e delle Case per Vacanza site in Val Campelle;

- (....)
- con deliberazione della Giunta comunale n. ____ d.d. _____.2024 immediatamente esecutiva i complessi immobiliari succitati sono stati affidati in concessione a _____, in base alla proposta tecnica di gestione e sviluppo presentata e al canone annuo di concessione offerto di _____ oltre I.V.A. nella misura di legge.

CIO' PREMESSO

Tra le parti, come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO

Il Comune di Scurelle, come sopra rappresentato, concede in gestione a _____ in qualità di _____ come sopra rappresentato, che accetta, i complessi immobiliari di proprietà di seguito elencati, tutti in C.C. Scurelle.

1. Azienda commerciale all'insegna "SAT LAGORAI", sita in località Val Campelle e destinata ad esercizio di attività alberghiera con annessa attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, costituita dagli immobili di seguito elencati:
 - p.ed. 446, su cui insiste l'immobile adibito ad esercizio di attività alberghiera e di somministrazione alimenti e bevande, come di seguito caratterizzato:
 - a. sub 1, piano interrato: locale deposito non accessibile al pubblico

piano terra: locale bar attrezzato (mq 64); servizi igienici (di cui uno accessibile ai disabili); locale macchine; locale deposito non accessibile al pubblico

b. sub 2, piano primo: n. 5 (cinque) stanze da letto ciascuna con proprio bagno, per un totale di n. 11 (undici) posti letto

piano secondo: n. 4 (quattro) stanze da letto ciascuna con proprio bagno, per un totale di n. 9 (nove) posti letto; stanza del gestore con proprio bagno

piano terzo: cucina attrezzata con servizi dedicati al personale; sala ristorante (mq 41); servizi igienici (di cui uno accessibile ai disabili); locale dispensa

- p.ed. 690, individuata nella centrale termica, attualmente alimentata a gasolio e per la quale è previsto, entro il termine del 31.03.2026, un intervento di sostituzione a mezzo di nuovo impianto a cippato;

- area di pertinenza esterna;

come risultanti dalle planimetrie allegate al presente sub lett. A, nonché comprese tutte le attrezzature, gli arredi e ogni altro bene in dotazione di cui all'inventario allegato al contratto sub lett. B.

2. Le Case per vacanza site in Val Campelle, complesso di edifici rustici di seguito elencati:

- ex Casina Forestale, contraddistinta dalla p.ed. 447 sub 1-2, composta da locale sala-cucina, servizio igienico con doccia, camera con letto matrimoniale e due letti singoli (al primo piano), una stube con scopo ludico-ricreativo (al piano terra), cucina economica a legna e boiler elettrico per l'acqua sanitaria; non dotata di riscaldamento;
- appartamento "ruota", contraddistinto dalla p.ed. 580 sub 2, posto sul lato est dell'edificio "ex Malga Cenon di Sotto", composto da locale

- sala-cucina, servizio igienico con doccia, camera matrimoniale (al piano terra), camera con tre letti singoli ed una poltrona-letto (al primo piano), cucina economica a legna e boiler elettrico per l'acqua sanitaria; non dotato di riscaldamento;
- appartamento "panorama", contraddistinto dalla p.ed. 580 sub 1, posto sul lato ovest dell'edificio "ex Malga Cenon di Sotto", composto da locale sala-cucina, servizio igienico con doccia, camera matrimoniale (al piano terra), camera con tre letti singoli ed una poltrona-letto (al primo piano), cucina economica a legna e boiler elettrico per l'acqua sanitaria; non dotato di riscaldamento;
 - edificio "Prà de Crepata" – 1, contraddistinto dalla p.ed. 438 e posto in loc. "Prai Tomei", composto da cucina, disbrigo, bagno e camera da letto (n. 3 posti letto); dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;
 - edificio "Prà de Crepata" – 2, contraddistinto dalla p.ed. 1126 e posto in loc. "Prai Tomei", composto da soggiorno-cucina, disbrigo, bagno al piano terra, 4 camere da letto (n. 8 posti letto) al primo piano, cucina economica a legna; dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;
 - edificio "Prà de Castelrotto" – 1, contraddistinto dalla p.ed. 445/2 sub 1 e posto in loc. "Prai Tomei", composto da soggiorno-cucina, disbrigo, bagno al piano terra, 2 camere da letto (n. 5 posti letto) al primo piano, cucina economica a legna; dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;
 - edificio "Prà de Castelrotto" – 2, contraddistinto dalla p.ed. 445/2 sub 2 e posto in loc. "Prai Tomei", composto da: soggiorno-cucina, disbrigo, bagno al piano terra, 2 camere da letto (n. 5 posti letto) al primo piano, cucina economica a legna; dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;

- edificio “Prà de Bepeto” – 1, contraddistinto dalla p.ed. 441 sub 1 e posto in loc. “Prai Tomei”, composto da soggiorno-cucina, disbrigo, bagno e ripostiglio al piano terra, 2 camere da letto (n. 6 posti letto) al primo piano, cucina economica a legna; dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;
- edificio “Prà de Bepeto” – 2, contraddistinto dalla p.ed. 441 sub 2 e posto in loc. “Prai Tomei”, composto da soggiorno-cucina, disbrigo, bagno e ripostiglio al piano terra, 2 camere da letto (n. 6 posti letto) al primo piano, cucina economica a legna; dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl;
- edificio “Tedon”, contraddistinto dalla p.ed. 944, predisposto per accogliere un massimo di 25 persone e composto da locale mensa, disbrigo, cucina, dispensa, wc, docce, 3 dormitori, ripostiglio; impianto gpl per cucina e acqua sanitaria, non dotato di riscaldamento;
- edificio Prà de Bepeto – 3, contraddistinto dalla p.ed. 442 e posto in loc. “Prà ai Tomei”, composto da cucina, disbrigo, bagno e camera da letto (n. 2 posti letto) per il quale il comune intende presentare SCIA ai fini di locazione turistica entro il 31.12.2024; non dotato di riscaldamento;
- due manufatti strumentali siti nelle vicinanze degli edifici “Prà de Castelrotto” 1 e 2, contraddistinti dalle pp.edd. 444/1 sub 1 e 2, utilizzabili come magazzini.

come risultanti dalle planimetrie allegate al presente contratto con la lett. “A”, inclusi arredi e attrezzature, nonché ogni altro bene in dotazione, secondo quanto elencato all’inventario di cui alla lett. “B” degli allegati al presente.

Il concessionario dichiara di aver attentamente preso visione dei complessi immobiliari di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo, arredi, attrezzature e macchinari compresi, e di averli trovati perfettamente funzionanti e confacenti alla destinazione d'uso.

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DELL'AZIENDA COMMERCIALE
ALL'INSEGNA "SAT LAGORAI"

La destinazione dell'azienda è quella di attività alberghiera con annessa attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, di tipologia "A" con sottotipologia 1 somministrazione di pasti tradizionali (compresi pasti veloci) e tipologia "B" con sottotipologia 1 somministrazione di bevande: bevande alcoliche e analcoliche, latte, dolciumi, pasticceria, gelateria, prodotti di gastronomia (sandwiches, pizzette, tramezzini, panini, salatini, e similari).

Nei locali oggetto di concessione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

L'esercizio dovrà assicurare una apertura stagionale minima dal 1° giugno al 15 ottobre di ogni anno. Ferma la suddetta apertura, nell'arco di ogni anno solare il gestore dovrà altresì garantire una apertura non inferiore a 6,5 (sei e mezzo) mesi. È fatta salva la facoltà di chiusura dell'esercizio solo in presenza di condizioni meteorologiche particolarmente avverse o per comprovate necessità.

Dovrà altresì essere garantito, durante tutto il periodo di apertura in giorni feriali, un menu a prezzo agevolato per il personale operaio dipendente organicamente o funzionalmente dal Comune di Scurelle.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, la normativa di riferimento è costituita dalla legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 e dal

relativo regolamento di esecuzione, dal codice civile, dagli usi e costumi locali.

ART. 4 DESTINAZIONE D'USO DELLE CASE PER VACANZA

La destinazione delle strutture concesse è quella individuata dall'art. 34 della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e dagli artt. 26 e, relativamente alla "Casa vacanze per gruppi Tedon", 28 del D.P.R. 25 settembre 2003, n. 28 – 149/Leg..

Si precisa che non sussistono le condizioni di cui all'art. 28-bis, comma quinto del Regolamento di attuazione poc'anzi citato, non potendo conseguentemente la gestione congiunta dell'azienda commerciale all'insegna "Sat Lagorai" e delle Case per vacanza essere ricondotta a quella dell'"Albergo diffuso".

L'Amministrazione comunale si riserva di determinare annualmente, entro il 30 novembre di ogni anno, i canoni di concessione che il concessionario dovrà obbligatoriamente applicare nella gestione delle prenotazioni effettuate da residenti nel Comune di Scurelle, che non potranno comunque essere inferiori a quelle approvate per l'anno 2024, illustrate all'allegato C al presente contratto.

Il concessionario dovrà garantire, a inizio di ogni anno solare, una stretta finestra (1° gennaio – 15 febbraio) di prenotazioni esclusivamente riservate ai residenti nel Comune di Scurelle, riferita al solo periodo 1° luglio – 31 agosto e dovrà riservare all'Amministrazione comunale due settimane, nel periodo 1° luglio – 31 agosto di ogni anno, di utilizzo gratuito della "Casa vacanze per gruppi Tedon", ai fini di concessione ad associazioni locali per l'espletamento di attività estive di pubblico interesse rivolte a bambini e

ragazzi; tale periodo verrà confermato dall'Amministrazione comunale non oltre il termine del mese di febbraio di ogni anno; verrà riconosciuto al gestore un indennizzo forfetario a titolo di copertura delle spese vive di gestione di Euro 250,00.= per ogni settimana di riserva in favore del Comune.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, la normativa di riferimento è costituita dalla legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 e dal relativo regolamento di esecuzione, dal codice civile, dagli usi e costumi locali.

ART. 4 – DURATA

I complessi immobiliari di cui all'art. 2, numero 1 e 2 vengono concessi in gestione con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto e fino al il 31.01.2028.

E' riservata all'Amministrazione comunale la facoltà di rinnovare il contratto di concessione, con proprio formale provvedimento e giusta stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo di ulteriori tre anni rispetto alla suddetta scadenza e precisamente fino al 31.01.2031. In tal caso il contratto di concessione sarà rinnovato alle medesime condizioni, fatta salva l'indicizzazione del canone ISTAT.

Trascorso il periodo di durata sopra indicato il contratto si intende risolto di diritto senza necessità di disdetta alcuna; è altresì esclusa ogni ipotesi di proroga o rinnovo con modalità diverse da quella indicata nel precedente paragrafo, ivi compreso il tacito rinnovo.

ART. 5 – CANONE

Il canone annuo di concessione degli immobili di cui all'art. 2, punti 1 e 2 è stabilito in € _____.=, oltre IVA nella misura di legge, da

corrispondersi in tre rate annuali rispettivamente entro il 30 aprile, il 31 luglio e il 30 novembre di ogni anno.

In caso di ritardato pagamento l'importo è aumentato degli interessi legali calcolati dalla data di messa in mora e fino alla data dell'effettivo pagamento.

Il canone sarà aggiornato annualmente, con decorrenza 1° gennaio, in misura pari al 75% della variazione dell'indice FOI, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'euro superiore.

Al termine del contratto non spetterà al concessionario alcun compenso o indennità a titolo di avviamento commerciale.

ART. 6 – OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

Il concessionario organizza la gestione delle strutture, nel rispetto della destinazione d'uso e delle prescrizioni di cui agli artt. 3 e 4, in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale, nel pieno rispetto della destinazione d'uso.

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 del Comune, quali risultano dall'inventario sottoscritto dalle parti, allegato al presente contratto sub lett. B, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del presente contratto nelle stesse condizioni in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

La gestione dovrà avvenire, altresì, nel pieno rispetto della disciplina prescritta dal bando di gara e in conformità all'offerta tecnico-economica

presentata dall'aggiudicatario e allegata al presente sub lett. C, pena la risoluzione in danno del contratto.

Sono a carico del concessionario tutte le spese connesse con la gestione dei complessi immobiliari di cui all'art. 2, così come ogni altro onere che il codice civile e le norme in materia ordinariamente pongono a carico del gestore; lo stesso dovrà, altresì, provvedere direttamente alla sottoscrizione dei singoli contratti di utenza.

Dal momento della sottoscrizione del presente contratto o, comunque, dal momento della consegna e per tutta la durata della concessione il gestore è civilmente responsabile, indipendentemente da eventuali provvedimenti penali, della conservazione e manutenzione dei beni avuti in uso e di ogni eventuale danno cagionato agli stessi o a terzi in connessione con l'esercizio dell'attività.

Ogni intervento sui beni oggetto di concessione eccedente l'ordinaria amministrazione, posta in capo al concessionario, ovvero non espressamente ricompreso nell'allegato di cui al precedente paragrafo, dovrà essere previamente autorizzato dalla proprietà, la quale acquisirà successivamente ogni modifica o miglioria apportata ai locali senza che il gestore possa pretendere alcunché.

Il concessionario 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 dei complessi immobiliari e nell'erogazione dei servizi turistico ricettivi e di somministrazione alimenti e bevande, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa.

Il concessionario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella

gestione le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in Provincia di Trento.

ART. 7 – DIVIETI

È espressamente vietata la sub-concessione ovvero ogni altra forma di cessione degli immobili oggetto del presente atto.

È, inoltre, fatto divieto al concessionario di servirsi dei beni per un uso diverso da quello determinato dal presente contratto e relativi allegati parte integrante e sostanziale, nonché di mutarne, anche temporaneamente o parzialmente, la destinazione d'uso.

ART. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del rispetto e del pieno adempimento degli obblighi e delle prescrizioni contenute nel presente contratto il concessionario ha prestato idonea cauzione, a mezzo _____, di importo pari al canone di concessione dovuto per due annualità comprensivo di Iva, per così Euro 61.000,00.= (sessantunomila/00).

La proprietà avrà facoltà di trattenere in tutto in parte la cauzione anche per eventuali danni che fossero arrecati ai beni concessi per colpa o negligenza del concessionario.

La cauzione eventualmente escussa, in tutto o in parte, nel corso di gestione del presente contratto dovrà essere immediatamente ricostituita a cura del concessionario; la restituzione avverrà alla scadenza del contratto, previo accertamento della regolare esecuzione di ogni obbligazione derivante dal presente contratto.

ART. 9 – REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO

L'Ente proprietario si riserva il diritto di sospendere, modificare, risolvere o revocare il contratto, a proprio insindacabile giudizio, in ogni momento prima della scadenza stabilita, per esigenze di pubblica utilità non compatibili con gli usi concessi, senza che il concessionario possa opporsi, vantare titoli, compensi o risarcimenti qualsiasi di danni.

La risoluzione in conseguenza di inottemperanza del concessionario alle prescrizioni del presente contratto o del contenuto della proposta tecnica presentata in sede di gara potrà essere disposta previa diffida formale della proprietà all'adempimento delle norme oggetto di violazione, comunque salva ogni eventuale azione di risarcimento per i danni arrecati.

Il concessionario ha facoltà di recedere dal presente contratto dandone comunicazione, inoltrata con nota raccomandata, con preavviso minimo di 120 (centoventi) giorni, tuttavia non prima che sia trascorso un anno dalla data di avvio del contratto.

L'Ente proprietario avrà diritto al risarcimento dei danni che dovesse subire in dipendenza del recesso anticipato e al rimborso delle eventuali spese per il ripristino dello stato dei beni locati; verrà altresì addebitata al concessionario ogni ulteriore spesa od onere derivante dal recesso anticipato.

ART. 10 – ONERI FISCALI

Sono ad esclusivo carico del concessionario l'imposta di bollo e tutte le spese di stipulazione del presente contratto, inclusa imposta di registro nella misura di legge.

ART. 11 – CONTROVERSIE

Eventuali controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, non definite dalla 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 procedure 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 destinataria dell'invito che non vi abbia provveduto nei 20 (venti) giorni successivi.

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

ART. 12 – DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE

Il Comune di Scurelle fa presente di aver adottato apposito piano per l'anticorruzione e la trasparenza, nonché un codice di comportamento dei propri dipendenti, il tutto nel rispetto della Legge n. 190/2012 e ss.mm., tesa a promuovere l'integrità dei comportamenti nella pubblica amministrazione. Gli anzidetti documenti sono visionabili sul sito istituzionale del Comune, alla sezione "Amministrazione trasparente".

Il concessionario con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratto di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Scurelle che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti del medesimo concessionario, per il triennio successivo alla cessazione. Il concessionario, con riferimento alle prestazioni del presente contratto si impegna, ai sensi del summenzionato codice di comportamento ad osservare ed a far osservare ai propri associati o collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal codice stesso.

La violazione degli obblighi di comportamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto. L'amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al conduttore il fatto, assegnando un termine

non superiore a 10 (dieci) giorni per la prestazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

ART. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Leg.vo 196/2003 i dati personali sono raccolti dall'Ufficio Segreteria del Comune di Scurelle per lo svolgimento di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati non sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Scurelle; responsabile della Protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde, nr. 23 (servizioRPD@comunitrentini.it).

Potrà essere esercitato il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e ss. del D. Leg.vo 196/2003.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Leg.vo. 196/2003, è a disposizione sul sito istituzionale del Comune di Scurelle.

ART. 14 – NORME FINALI E DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio alle disposizioni del Codice Civile, delle leggi in materia e degli usi e consuetudini.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Ropelato dott.ssa Lorenza

Sindaco del Comune di Scurelle

AUTENTICA DI FIRME

COMUNE DI SCURELLE

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta Müller dott.ssa Deborah, Segretario del Comune di Scurelle, ai sensi dell'art. 137 della L.R. 3 maggio 2018, nr. 2, che i Sig.ri:

Ropelato dott.ssa Lorenza, nata a _____ il _____,
Sindaco del Comune di Scurelle, domiciliata per la carica presso la sede
municipale di Scurelle, (Cod. Fiscale 00301120226)

e

_____, nato a _____ il _____, il
quale interviene nel presente atto nella sua qualità di
_____, (C.F. _____ e P.
IVA _____);

delle cui identità personali io Segretario comunale sono certo, hanno, in mia
presenza e sotto il mio controllo sottoscritto la su estesa scrittura privata.

Scurelle, Piazza don Clemente Benetti, nr. 2, addì' ____ (_____) del mese
di _____ dell'anno duemilaventiquattro (2024).

IL SEGRETARIO COMUNALE

Müller dott.ssa Deborah