

Allegato III

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ENTE PARCO NATURALE DELLE PREALPI GIULIE

Rep. n.

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO PIAN DEI
CICLAMINI IN COMUNE DI LUSEVERA**

L'anno duemilaventidue (2022), addì XX (XX) del mese di XX,

a) tra il dott. for. Antonio Andrich nato a Belluno il 24/12/1963 in qualità di Direttore pro tempore che interviene in nome, per conto nell'interesse dell'Ente parco naturale delle Prealpi Giulie, (CF NDRNTN63T24A757X) in esecuzione della determinazione a contrarre n. ____ del _____ di seguito chiamato Ente parco o locatore

E

b) _____, nato a _____ (____) il _____, c.f. _____, che nella sua qualità di Legale Rappresentante, agisce in nome e per conto di _____, C.F. e P.IVA. _____, avente sede legale in _____ (____), _____, di seguito chiamato conduttore;

PREMESSO CHE:

- con Delibera del Consiglio Direttivo n. 34 del 04/09/2017 si approvava la convenzione con il Comune di Lusevera per la costituzione diritto di superficie del complesso ricettivo di Pian dei Ciclamini.

- con decreto del Direttore n. ____ del _____, all'esito di procedura ad evidenza pubblica, veniva assegnata la locazione dell'immobile predetto all'operatore economico _____;

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

L'Ente parco concede in locazione a _____, che accetta, l'immobile denominato

"Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini" e relative pertinenze, situato in Comune di Lusevera

(UD), località Pian dei Ciclamini, censito catastalmente come segue:

- Fg. 10, pc. 129 (Ente urbano);

- Fg. 10, pc. 129, sub. 2, Cat. D02;

- Fg. 10, pc. 129, sub. 4, Cat. C06 e A03;

- Fg. 10, pc. 129, sub. 6, Cat. D02;

- Fg. 10, pc. 129, sub. 7 BCNC

- Fg. 202 pc. 202 (incolto produttivo)

Art. 2 – Destinazione d'uso

La struttura ha destinazione ricettiva-turistica (bar ristorante, alloggi, punto informativo, spazio meeting ed eventi) nell'ambito del Parco naturale regionale delle Prealpi Giulie.

È fatto divieto alla parte conduttrice di mutare la destinazione d'uso senza il consenso scritto del locatore.

Il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti da violazione della disciplina dell'attività d'impresa esercitata.

Art. 3 - Custodia

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato l'Ente parco da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. L'Ente parco non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 4 - Durata

Il presente contratto produrrà i suoi effetti a partire dalla data di stipula del presente contratto, per una durata di 6 (sei) anni. Alla scadenza, il presente contratto è rinnovabile in forma espressa per un periodo di 6 (sei) anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/1978, non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata o PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Art. 5 - Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ex art 27 della Legge n. 392/1978.

Art. 6 - Canone

Il canone annuo è pari a € _____ (_____ / ____) + IVA.

Detto canone di locazione dovrà essere pagato da parte del conduttore in rate mensili entro il 30 di ogni mese, mediante Bonifico c/o _____, su conto corrente n. IBAN _____, intestato all'Ente parco naturale delle Prealpi Giulie.

Qualora il conduttore, alla luce di quanto previsto al successivo art. 8, o il locatore o entrambi provvedano al completamento delle camere al grezzo site al secondo piano al momento della stipula del presente contratto per un totale di 16 posti letto, il canone verrà aumentato del 10% con decorrenza a far data dal verbale di messa a disposizione dei nuovi spazi. Qualora i lavori interessino solo una parte delle camere, il canone verrà aumentato in modo proporzionale alla disponibilità aggiuntiva dei posti letto, ovvero di € 75,00/posto letto/anno.

Art. 7 - Morosità

Qualora il conduttore non rispetti il termine stabilito per il pagamento del canone di locazione di cui all'articolo precedente, il locatore ha diritto alla corresponsione degli interessi di mora che decorrono automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine indicato; per la

determinazione del saggio di interesse si fa riferimento all'art. 5 del D.lgs. n. 231/2002 e s.m.i..

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso contro il locatore. Tale clausola viene ritenuta condizione essenziale del presente contratto.

Art. 8 – Acquisizione delle lavorazioni

Qualora il costo per le opere di completamento delle camere o per altri interventi che risultino a beneficio dell'Ente parco, siano sostenute in tutto o in parte dal conduttore, tali somme potranno essere scalate dai canoni di locazione con il meccanismo dello scomputo, salvo i contributi a fondo perduto e comunque nel rispetto delle norme inerenti le contribuzioni e le agevolazioni fiscali.

Qualunque lavorazione o acquisto inerente la proprietà oggetto del presente contratto, sarà sottoposta al parere ed all'autorizzazione espressa dell'Ente parco.

Al termine del contratto, quanto risultato degli interventi di ultimazione effettuati dal conduttore entrerà a far parte del patrimonio del locatore.

La responsabilità della manutenzione e del funzionamento delle lavorazioni effettuate rimane in carico al conduttore per l'intera durata contrattuale.

Nel caso in cui il contratto si risolva prima del termine, per ragioni addebitabili al conduttore, l'aggiudicatario non avrà in alcun modo diritto al risarcimento o indennizzo per i lavori eseguiti e non ancora scomputati.

Nel caso in cui il contratto si risolva prima del termine, per ragioni addebitabili al locatore ovvero per ragioni dipendenti da terzi, l'aggiudicatario avrà diritto al risarcimento per l'importo dei lavori eseguiti eccedenti l'ammontare scomputato per mezzo dei canoni di locazione dovuti fino al momento della conclusione anticipata del contratto.

Art. 9 - Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, naturale o prorogata ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Ente parco, nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose

senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del locatore, salvo quanto riportato al

comma 2. Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio

tra le parti.

Al termine del contratto, il conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e rimuovere a

propria cura e spese attrezzature ed arredi non di proprietà del locatore, salvo diverso accordo

fra le parti. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione dovuta ad

inadempimento del conduttore, dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla cessazione

anticipata del contratto, salvo che l'Ente parco, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al

conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od

attrezzature. Negli altri casi il termine per la riconsegna viene fissato alla data di scadenza del

contratto per decorso del termine finale ed entro 30 giorni in caso di risoluzione anticipata.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza ovvero in caso di

risoluzione o cessazione del contratto, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente

contratto - dovrà pagare alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al

canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore

indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all'1% del canone annuale, fatto salvo,

comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà dell'Ente parco di

procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 10 - Manutenzione ed obblighi del conduttore

La manutenzione ordinaria dell'immobile e relative pertinenze di cui all'art. 1, comprensive dello

sfalcio del prato, sono a carico del conduttore che è obbligato a mantenerli in ordine e in buono

stato di manutenzione.

Fermo restando quanto specificatamente previsto al precedente art. 6, le ulteriori trasformazioni

o modifiche necessari ad assicurare l'idoneità dell'immobile all'uso convenuto sono a carico del

Conduttore.

	Il Conduttore dovrà svolgere l'attività nel pieno rispetto della vigente normativa urbanistica,	
	edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi.	
	Il conduttore ha l'obbligo di acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti, le	
	certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni, comprese quelle sanitarie, e le licenze	
	commerciali, necessari per mantenere la gestione del locale.	
	Il conduttore dovrà volturare o stipulare a proprio nome tutti i contratti di utenza.	
	Il conduttore dovrà utilizzare le strutture esclusivamente per le finalità cui le stesse sono	
	destinate e dare completa attuazione a quanto indicato nel piano di gestione.	
	Il conduttore dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. N. 81/2008 nello	
	svolgimento delle attività connesse alla locazione.	
	Il conduttore dovrà sopportare tutte le spese inerenti la conduzione, compresi eventuali lavori di	
	manutenzione ordinaria, durante il periodo di locazione, e rispettare le disposizioni legislative e	
	regolamentari per la sicurezza e l'igiene del lavoro, compreso quelle per i dipendenti.	
	Le riparazioni urgenti sono regolate dall'art. 1577, secondo comma, c.c.	
	Il locatore è tenuto ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile locato e a	
	sostenerne le spese.	
	Eventuali lavori di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti dal conduttore col	
	consenso espresso del locatore e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni. L'onere	
	di tali lavori dovrà essere preventivamente concordato tra il conduttore e il locatore, che si	
	riserva comunque la facoltà di eseguirli direttamente. Tutte le spese di cui al presente articolo	
	vengono sostenute dal conduttore a far data dalla stipula del presente contratto di locazione.	
	Il locatore è tenuto altresì ad adempiere a quanto dichiarato in sede di manifestazione di	
	interesse relativamente agli "Obblighi del conduttore" di cui al punto 10 dell'Avviso, che si	
	intende parte integrante della presente senza necessità di allegato.	
	Art. 10 – Trasformazioni, migliorie e addizioni	

	Il conduttore non potrà eseguire trasformazioni che comportino alterazioni strutturali significative	
	della cosa locata senza il permesso scritto del locatore.	
	Quanto ad eventuali migliorie ed addizioni che venissero eseguite, anche con la tolleranza del	
	locatore, questo avrà la facoltà o di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o	
	compenso alcuno ovvero, con riguardo alle addizioni, di richiedere al conduttore, e questo ne	
	avrà l'obbligo, la remissione in pristino a proprie spese al termine della locazione.	
	Art. 11 – Divieto di sublocazione e cessione del contratto e altri divieti	
	Il conduttore non può sublocare in tutto o in parte i locali oggetto di locazione senza il consenso	
	scritto del locatore.	
	Il conduttore non può cedere il presente contratto senza il consenso scritto del locatore.	
	Nei locali di cui al presente contratto sono proibiti i giochi elettronici e di azzardo. Inoltre non	
	potranno essere esposti o installati cartelli pubblicitari, ad eccezione di quelli riguardanti l'attività	
	e le iniziative del gestore e quelli relativi all'Ente parco o concordati con lo stesso	
	Art. 12 – Inadempienze e penali	
	Le inadempienze a qualunque obbligo derivanti dal presente contratto comporteranno ad	
	insindacabile giudizio dell'Ente la comunicazione tramite PEC di apposita contestazione scritta	
	degli addebiti e la conseguente applicazione della penalità pari a € 200,00 per ogni	
	contestazione addebitata, fatto salvo comunque l'obbligo di adempimento. Il gestore potrà	
	presentare eventuali controdeduzioni a giustificazione dell'inadempienza nei tempi e nei modi	
	indicati nella comunicazione di contestazione. L'ente deciderà nel merito applicando o meno le	
	penali. In caso di recidiva delle inadempienze si potrà addivenire alla risoluzione del contratto.	
	Art. 13 – Clausola risolutiva espressa	
	Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto si intenderà risolto per fatto o	
	colpa del conduttore nel caso di:	
	- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;	

- violazione del divieto di sublocazione anche parziale e di cessione del contratto, di cui al

precedente art. 15;

- mancato pagamento del canone di locazione;

- mancato rispetto di quanto previsto dal piano di gestione nella sua globalità;

- mancata manutenzione dell'area;

- mancato rinnovo/aggiornamento delle polizze assicurative prescritte.

Costituisce altresì causa espressa di risoluzione del contratto il fallimento del conduttore o l'assoggettamento dello stesso ad altra procedura concorsuale o a liquidazione volontaria.

Art. 14 – Controlli ed ispezioni

Il locatore ha la facoltà di ispezionare i locali, ogni qualvolta lo ritenga necessario.

Nel caso in cui il locatore si avvalga di questa facoltà, è necessario dare preavviso di almeno 24 ore al conduttore. È fatta salva la possibilità per il locatore di ispezionare i locali senza alcun preavviso, dandone adeguata motivazione.

Art. 15 – Assicurazioni – locazione

Il conduttore ha stipulato la polizza assicurativa n. _____ del _____ con la Società _____, Agenzia di _____, per un valore pari a € _____ a copertura del rischio locativo, per i danni che possono derivare da incendio e/o distruzione del bene locato conformemente alla normativa vigente in materia di assicurazioni e la polizza assicurativa n. _____ del _____ con la Società _____, Agenzia di _____, per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) per un massimale pari a € _____.

Le suddette polizze potranno essere integrate da altre garanzie accessorie ritenute opportune in relazione all'attività svolta dal conduttore.

Il conduttore si impegna a rinnovare le polizze assicurative di cui sopra per tutta la durata della presente locazione.

Art. 16 – Cauzione

Il conduttore ha versato al locatore, mediante _____ a favore dell'Ente parco, l'importo di € _____ (euro _____ / _____) a titolo di deposito cauzionale a garanzia dei danni prodotti alla cosa locata. La cauzione non potrà mai essere imputata ai canoni di affitto non pagati e sarà resa al termine della locazione al conduttore salvo che, per effetto di danni prodottisi alla cosa locata, il locatore non eserciti il diritto di ritenzione di tutta o parte della somma.

Art. 17 - Fideiussione

Il conduttore ha presentato idonea fidejussione mediante atto n. _____ del _____ rilasciato dalla società _____, Agenzia di _____ per l'importo di Euro _____, a garanzia dei pagamenti dovuti all'Ente parco dal conduttore e di tutti gli obblighi a carico del conduttore derivanti dal presente contratto.

Art. 18 - Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 19 – Domicilio legale

A tutti gli effetti del presente contratto l'aggiudicatario elegge speciale domicilio in _____.

Art. 20 - Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sull'applicazione o sull'interpretazione del presente contratto è competente il Tribunale di Udine.

Art. 21 - Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 392/1978 e, in generale, alla normativa vigente in materia.

Art. 22 - Spese di contratto

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, compresi gli oneri fiscali e nessuna esclusa, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 23 – Oneri fiscali

Ai fini fiscali si dichiara che il servizio di cui all'oggetto è soggetto al pagamento dell'I.V.A. e pertanto si richiede la registrazione a tassa fissa.

Art. 24 – Dichiarazione ex art. 53, comma 16-ter, D.lgs. n. 165/2001

Ai sensi dell'art. 53, co. 16-ter del D.lgs. n. 165/2001, la ditta, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti dell'Ente parco, che hanno esercitato – negli ultimi tre anni di servizio – poteri autoritativi o negoziali nei sui confronti per conto degli stessi Enti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

Art. 25 – Trattamento dati personali

Il Comune, ai sensi del Regolamento U.E. n. 679/2016, informa l'aggiudicatario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti dell'Ente in materia.

Art. 26 – Codice di comportamento

Ai sensi dell'art. 2, co. 3, e dell'art. 17, co. 1, del D.P.R. n. 62/2013, le parti danno atto che nel sito dell'Ente è pubblicato e reperibile, all'interno della sezione "Amministrazione trasparente", il "Codice di comportamento dei dipendenti", approvato con Delibera del Consiglio Direttivo n. 35 in data 20 dicembre 2013, recante principi e obblighi la cui violazione costituisce causa di risoluzione del presente rapporto contrattuale.

Ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, trattandosi di contratto in modalità elettronica, l'imposta di bollo dovuta. Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica, mediante il Modello Unico Informatico. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante

piattaforma telematica.

Per l'Ente parco - Locatore

Il Direttore

dott. for. Antonio Andrich

(firmato digitalmente)

Per il Conduttore – il Legale Rappresentante

XX

SCHEMA