

Repubblica Italiana

Regione Autonoma Valle d'Aosta

COMUNE DI DONNAS

Rep. N. _____

AFFITTO, COME RIFUGIO ALPINO CUSTODITO, DEL COMPLESSO
AZIENDALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN LOCALITÀ BONZE -----

L'anno DUEMILAVENTITRE addì _____ del mese di _____ in

Donnas, nell'Ufficio di Segreteria del Municipio, avanti a me Segretario comunale

Dott.ssa Valenti Elena Anna (nata ad Aosta il 26/07/1977 - C.F.:
VLNLNN77L66A326C), autorizzato a rogare gli atti nell'esclusivo interesse

dell'Amministrazione comunale, sono personalmente comparsi: -----

- FOLLIOLEY Amedeo, nato ad Ivrea il 05/08/1971, C.F.: FLLMDA71M05E379F,

Sindaco pro-tempore del Comune di Donnas (C.F. e P.I. Ente: 00106930076),

domiciliato per la sua carica in Donnas, Viale Selve n. 10 - (in seguito locatore) -----

- _____ nat_ a _____ il _____

C.F.: _____, residente in _____ Via _____

in qualità di legale rappresentante della Ditta _____ P.I. e C.F.

_____ (in seguito Affittuario o gestore) -----

(insieme, congiuntamente le "Parti") -----

I Predetti comparenti, della cui identità personale io Segretario rogante sono certo,

dichiarano di comune accordo di rinunciare, con il mio consenso, alla presenza di

testimoni, avendovi i requisiti di legge. -----

Premesso che: -----

- il Comune di Donnas è proprietario di immobile e relativo complesso aziendale per

attività di rifugio alpino custodito, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale Valle

d'Aosta n. 11/1996 ed attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della legge regionale Valle d'Aosta n. 1/2006; -----

- con provvedimento della Giunta comunale n. 27 del 11/03/2021 era stata deliberata l'intenzione di procedere all'affitto del complesso aziendale sopra richiamato per anni sei; -----

- con determinazione del Segretario comunale n. ____ del _____ sono state approvate le modalità di gara e la relativa documentazione ed in particolare il bando di gara e i relativi allegati 1 (planimetrie) e 2 (arredi e attrezzature) qui integralmente richiamati a formare parte integrante del presente atto; -----

- con provvedimento del Segretario comunale n. ____ del _____ il Sig. _____ è stato individuato quale affittuario del complesso aziendale di cui sopra; -----

- il locatore e l'affittuario intendono stipulare un contratto di affitto d'azienda avente ad oggetto il rifugio alpino Bonze e il relativo complesso aziendale.-----

Quanto sopra premesso, convengono e stipulano quanto segue: -----

Art. 1 (Premesse) -----

1. Le premesse sono parte integrante del presente contratto di affitto. -----
2. Ogni documentazione prodotta in fase di gara si ritiene interamente richiamata e, con la sottoscrizione del presente contratto, accettata. -----

Art. 2 (Oggetto del contratto) -----

1. Oggetto del contratto è l'affitto del complesso aziendale di proprietà comunale denominato Rifugio Bonze, sito nel Comune di Donnas, Località Bonze, identificato a Catasto al foglio n. 41, mappale n. 317, per la gestione come rifugio alpino custodito. -----.
2. L'Affittuario, in forza del presente contratto, può utilizzare i locali di proprietà del

Comune nei quali è esercitata l'azienda, composti da deposito Gpl, cantina, n. 3

locali tecnici, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, ingresso, disimpegno, n. 4 bagni e n.

6 camere come si evince dalla planimetria allegata al bando (Allegato 1): -----

3. L'Affittuario può utilizzare gli impianti, le attrezzature e l'arredamento elencati

nell'inventario allegato al bando e depositato agli atti. -----

Art. 3 (Impianti all'interno dell'edificio) -----

1. Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello

Sviluppo Ecologico 22.01.2008 n. 37, il Comune garantisce l'Affittuario circa la loro

conformità, e di quelli in uso comune, alla normativa in materia di sicurezza vigente

all'epoca in cui sono stati realizzati. -----

Art. 4 (Certificazione energetica) -----

1. Sono stati emessi attestati di certificazione energetica in data 26.02.2015 – Codice

APE-D338-220-I-001, APE-D338-221-I-001E APE-D338-222-I-001, per edifici di

classe E, F e G. -----

Art. 5 (Durata e recesso) -----

1. La durata del contratto è di anni 6 (sei) da intendersi quali 6 (sei) stagioni estive

nel periodo 2023-2028, decorrenti da xxxxxx e sino al 31/10/2028, -----

2. Alla scadenza del termine, l'Affittuario deve restituire al Comune gli impianti, le

strutture e tutti i relativi beni, ivi compresi quelli realizzati o acquistati

successivamente, in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità secondo la

normativa vigente all'atto della riconsegna, salvo il normale deterioramento d'uso. --

3. È prevista, sia per il Comune sia per l'Affittuario, la facoltà di recedere dal

contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da esercitarsi con comunicazione a

mezzo raccomandata A/R o PEC, senza avere nessuna delle Parti titolo per ottenere

indennizzo e risarcimento alcuno. -----

4. Il Comune, senza necessità di preavviso, potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte dell’Affittuario o per gravi carenze igienico sanitarie. -----

Art. 6 (Canone) -----

1. Il canone di affitto è stabilito in euro 300,00 oltre ad IVA, per il primo anno, in euro 600,00 oltre ad IVA, per il secondo anno ed euro 1.200,00, oltre ad IVA, per i successivi quattro anni. -----

2. L’Affittuario deve corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente in due rate anticipate del 50% cadauna, assoggettate ad I.V.A., da pagare presso la tesoreria comunale entro il 15 giugno ed il 15 dicembre di ogni anno. Il corrispettivo si intende imm modificabile nell’intero periodo contrattuale. -----

3. Il canone si intende quale unico corrispettivo per l’affitto d’azienda che assicura la disponibilità, per il periodo contrattuale, di locali, di arredi e di attrezzature e comprende l’importo relativo all’affitto dei locali e dell’azienda. Al cessare dell’affitto d’azienda, sia il Comune sia l’Affittuario non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. -----

4. Nessun compenso è dovuto all’Affittuario a titolo di avviamento. -----

Art. 7 (Autorizzazioni) -----

1. L’Affittuario si impegna ad attivare le procedure per la presentazione: -----

- della segnalazione certificata di inizio attività per la gestione di strutture ricettive extralberghiere (leggi regionali n. 11/1996 e n. 4/2004); -----

- della segnalazione per l’esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (legge regionale nr. 1/2006). -----

Art. 8 (Modalità di gestione) -----

1. La gestione della struttura deve essere effettuata in modo serio e professionale, per le finalità cui la stessa è destinata (rifugio alpino con locale per l'uso invernale), considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano). -----

2. Le attività da espletare sono indicate all'articolo 6 del Bando, richiamato nelle premesse. Tutto quanto previsto all'articolo 6 del Bando ha carattere indicativo e non esaustivo in quanto gli interventi potranno essere più dettagliatamente concordati col Comune. -----

3. Nel corso della gestione, l'Affittuario non può in alcun modo snaturare la normale destinazione della struttura; è tuttavia possibile modificare, migliorare o integrare, a cura e spese dell'Affittuario, le attrezzature, gli arredi e le suppellettili interni, nonché delle aree di pertinenza, ma esclusivamente con la preventiva autorizzazione scritta del Comune, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità. La struttura ha un utilizzo pubblico. -----

4. In caso di chiusura forzata dell'esercizio dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni. ---

5. Durante i periodi di chiusura, l'Affittuario è comunque responsabile della custodia della struttura. -----

6. Il Comune mantiene il diritto di possedere copia delle chiavi di accesso ai locali del rifugio per il compimento di verifiche e azioni tecniche, anche in assenza del gestore, salvo comunque il preavviso dello stesso. -----

Art. 9 (Cessione – Subaffitto) -----

1. È fatto divieto all'Affittuario di cedere, subconcedere o subaffittare, in tutto o in parte, a terzi quanto forma oggetto del presente contratto, pena l'immediata

risoluzione di diritto dello stesso e conseguente risarcimento dei danni eventualmente subiti. -----

Art. 10 (Consegna e riconsegna azienda) -----

1. I beni mobili e immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune devono essere riconsegnati allo stesso, allo scadere del contratto, nello stato in cui si trovavano all'atto della consegna iniziale, salvo il normale deterioramento d'uso. ---

2. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso devono essere rifusi dall'Affittuario, con facoltà per il Comune di rivalersi sulla cauzione. -----

3. All'atto della riconsegna dell'immobile e dei beni mobili ivi contenuti di proprietà del Comune, dovrà essere redatto in contraddittorio tra le Parti un verbale, da cui si evince lo stato di conservazione degli stessi. -----

4. La redazione del verbale è condizione per lo svincolo della cauzione prestata a garanzia del buon svolgimento dell'attività. In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del codice civile, le Parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni spetti al Comune. -----

Art. 11 (Oneri) -----

1. L'Affittuario si impegna a prendere in consegna il complesso aziendale Rifugio Alpino Bonze nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del Comune, ed a condurre l'azienda con la massima diligenza, mantenendo il buon nome della stessa, tenendo e invitando a tenere un comportamento consono e rispettoso del regolamento del Rifugio Alpino Bonze, di cui dovrà garantire l'affissione all'interno della struttura, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione. -----

2. L'Affittuario è tenuta al pagamento della tassa rifiuti. -----

3. Sono a carico dell’Affittuario le spese relative all’acquisto dell’attrezzatura varia e minuta per garantire il funzionamento della struttura, nonché per garantire la manutenzione ordinaria della stessa e delle attrezzature, oltre a quanto di seguito specificato: -----

- tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti interni; -----
- tinteggiature esterne e impregnante delle parti lignee; -----
- riparazione di infissi e serramenti esterni e interni e delle recinzioni; -----
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari; -----
- riparazione ed eventuale sostituzione di piccoli elettrodomestici; -----
- pulizia e riordino dell’area pertinenziale esterna e del parco fotovoltaico e solare; -
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti, nonché raccolta dei rifiuti abbandonati nell’area circostante, con periodici trasporti a valle. -----

4. Oltre alle manutenzioni ordinarie sono a carico dell’Affittuario tutte le spese connesse all’ordinario funzionamento della struttura e del pubblico esercizio. -----

5. Sono a carico dell’Affittuario tutti gli adempimenti normativamente previsti relativi all’attività soggetta a prevenzioni incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 151/2011 costituita dal deposito di GPL in serbatoi mobili, così come la fornitura degli stessi e del relativo combustibile. -----

6. Il gestore deve provvedere inoltre con cadenza annuale all’analisi della qualità microbiologica delle acque destinate al consumo umano provenienti dalle opere di captazione in regime di autocontrollo (come meglio precisato dall’Azienda USL Valle d’Aosta con nota prot. 116028-9035) ed informare il Comune del risultato dell’analisi. -----

7. Competono al gestore gli adempimenti conseguenti all’autorizzazione allo scarico nel suolo delle acque reflue trattate domestiche. In particolare sarà cura del gestore

provvedere a: volturare, a proprio nome, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue trattate e rispettare le prescrizioni imposte dal provvedimento di autorizzazione allo scarico compresi gli oneri derivanti dall'analisi dei reflui scaricati-----

Art. 12 (Responsabilità) -----

1. L'Affittuario dichiara di accettare l'affidamento e si assume tutte le responsabilità derivanti dallo stesso, in particolare, la responsabilità per danni a terzi e la responsabilità connessa all'uso della struttura. -----

2. L'Affittuario si obbliga a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto del presente contratto. -----

3. L'Affittuario risponde dell'agibilità e dell'apertura al pubblico della struttura, dell'esatto rispetto delle assicurazioni previdenziali e infortunistiche per il personale dipendente, dell'osservanza delle norme di pubblica sicurezza nonché dell'ottenimento e del mantenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla legge. -----

4. Deve essere inoltre garantito dall'Affittuario il controllo costante della rispondenza degli impianti elettrici, dei mezzi di estinzione incendi (estintori), di riscaldamento e sanitari alle norme di sicurezza in vigore, nonché al corretto funzionamento degli stessi. -----

5. L'Affittuario è inoltre tenuta a far rispettare il divieto di fumare all'interno della struttura secondo le previsioni della legge n. 584/1975 e della legge 3/2003. -----

6. L'Affittuario s'impegna, infine, nel caso di manifestazioni dalla stessa organizzate, a richiedere ai soggetti preposti le eventuali autorizzazioni che si rendessero necessarie per l'accesso di pubblico. -----

Art. 13 (Garanzie) -----

1. A garanzia degli obblighi assunti e per la copertura di eventuali penali di cui all'art. 7 del bando, l'Affittuario ha versato, a titolo di cauzione, la somma di €.

2. La cauzione resta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto. La cauzione resta vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi dell'Affittuario, anche dopo la scadenza del contratto. -----

4. L'Affittuario, nell'eseguire i propri compiti, deve adottare tutti i provvedimenti e le cautele per garantire la vita e l'incolumità delle persone addette ai lavori e dei terzi, nonché evitare danni ai beni sia di terzi sia quelli concessi in gestione anche derivanti da incendio. -----

5. Per l'intero periodo di effettuazione del servizio, L'Affittuario deve sottoscrivere:

a) una polizza di assicurazione incendio a rischio locativo per un importo pari ad euro 890.000,00; -----

b) una polizza di responsabilità civile ed assicurare danni verso terzi e verso il Comune di Donnas con tetto complessivo di euro 600.000,00 per ogni incidente provocante lesioni personali e danni alla proprietà di terzi e del Comune di Donnas.

Art. 14 (Controlli) -----

1. I competenti servizi comunali sono delegati al controllo sul rispetto delle clausole di cui al presente capitolato. -----

Art. 15 (Penali) -----

1. In caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il Comune diffida l'Affittuario, mediante PEC o raccomandata A/R, a eliminare le cause delle lamentele. -----

2. In caso di ulteriore inottemperanza, il Comune applicherà una penale pari a €.
250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni inadempienza contestata. -----

3. In caso di ulteriore inottemperanza, il Comune ha diritto di risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. -----

Art. 16 (Clausole risolutiva espressa) -----

1. Si avrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, previa dichiarazione da comunicarsi al gestore inadempiente con raccomandata A/R, nei seguenti casi: -----

a) constatazione inadempienze con applicazione di penali ai sensi dell'articolo 7 del bando di gara per un ammontare complessivo pari all'importo della cauzione; -----

b) manifesta incapacità e inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione del contratto;

c) sospensione della gestione senza giustificato motivo; -----

d) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie; -----

e) subaffitto abusivo, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto; -----

f) perdita, da parte dell'Affittuario gestore, dei requisiti per l'esecuzione del contratto. -In tutti i casi di risoluzione previsti nel capitolato, il Comune avrà diritto di escutere la cauzione. -----

Art. 17 (Foro competente) -----

1. Qualunque controversia dovesse insorgere tra il Comune e l'Affittuario circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto è di competenza esclusiva del foro di Aosta. -----

Art. 18 (Spese contrattuali) -----

1. Sono a carico dell'Affittuario tutte le spese e tutti gli oneri, anche a carattere fiscale, relativi e conseguenti alla stipula del contratto, nessuno eccettuato o escluso.

Art. 19 (Trattamento dei dati) -----

1. Ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016) il Comune di Donnas, in qualità di titolare del trattamento, informa che i dati personali, forniti di norma dall'interessato, sono trattati nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nell'ambito del procedimento di cui all'oggetto, con strumenti manuali, informatici e telematici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. –

2. I dati saranno comunicati o diffusi in adempimento di obbligo di legge, regolamento o normativa comunitaria. L'interessato del trattamento può esercitare i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679, cui si rinvia. -----

Art. 20 (Codice di comportamento) -----

1. L'Affittuario è tenuta, pena la risoluzione (o la decadenza) del rapporto oggetto del presente contratto, all'osservanza delle disposizioni previste dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013 e dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Donnas, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 134 del 30.12.2013 e pubblicati sul sito istituzionale. -----

Art. 21 (Rinvio normativo) -----

1. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile, alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia per quanto applicabili-----

Donnas, li _____

Per il COMUNE


(Amedeo Follioley)

l'AFFITTUARIO

(xxxxxxxxxx)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., comma 2, le parti, dichiarano di approvare specificatamente ed accettare, avendone compreso il tenore, quelle di cui all'art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 20- -----

Per il COMUNE
(Amedeo Follioley)

l'AFFITTUARIO

(xxxxxxxxxx)