

COMUNE DI SELVA DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n.

CONTRATTO DI AFFITTO DELLA AZIENDA DENOMINATA "RIFUGIO  
ESCURSIONISTICO AQUILEIA"

L'anno duemiladiciannove il giorno \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_

**tra**

1. Il COMUNE DI Selva di Cadore (locatore) con sede in  
Piazza S. Lorenzo,2 C.F. e P. Iva 00207470253  
rappresentato dal sig. Giorgio Zanon nato Venezia il  
20/9/1959 nella sua qualità di Responsabile dell'Area  
Tecnica, domiciliato per la carica presso la sede  
municipale, di seguito denominato per semplicità  
"COMUNE";

**e**

2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_, titolare, che interviene al presente  
atto non in proprio ma nella sua qualità di titolare e come  
tale legale rappresentante della Impresa individuale  
\_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ (C.F.  
\_\_\_\_\_), di seguito denominato "Ditta affittuaria". --

**PREMESSO:** -----

- **CHE** il Comune è proprietario dell'azienda denominata  
"Rifugio escursionistico Aquileia" sita in località Peronaz,

costituita dall'immobile censito al catasto fabbricati al foglio nr. 20 mappale nr. 27 cat. D2 ( denominato rifugio Aquileia), , con gli accessori di cui all'allegato A;

- **CHE** con Determina dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato l'Avviso di Asta Pubblica con i criteri e le modalità per l'espletamento e la partecipazione alla gara nonché la Bozza del Contratto di locazione dell'immobile ad uso turistico-ricettivo sito in loc. Peronaz ;

***DANDO ATTO CHE LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:***

**art.1. OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune, come sopra rappresentato, concede in affitto al Ditta affittuaria, che, come sopra rappresentata, accetta, e si obbliga a far godere l'azienda commerciale denominata "RIFUGIO ESCURSIONISTICO AQUILEIA", sita in Selva di Cadore, località Peronaz n. 6, costituita dall'immobile censito al catasto fabbricati al foglio nr. 20 mappale nr. 27 cat. D2 ( denominato rifugio Aquileia), nonché dagli accessori di cui all'allegato A

**art. 2 DESTINAZIONE ECONOMICA**

Le parti convengono che i beni affidati dovranno mantenere l'attuale destinazione economica ovvero dovranno essere utilizzati per l'esercizio dell'attività ricettiva e turistica di rifugio escursionistico e più in particolare dovranno mantenere la destinazione indicata attualmente dalla Provincia

di Belluno nel provvedimento n.717 del 23 marzo 2004, agli atti degli uffici comunali. Tale destinazione non può essere modificata. -----

**art.3. DURATA DEL CONTRATTO**

La durata della locazione è stabilita in anni 9 (nove), che decorreranno dalla data di sottoscrizione del presente contratto, e pertanto il contratto scadrà il \_\_\_\_\_ e si rinnoverà tacitamente di altri 9 (nove) anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra la propria volontà di disdetta. ----

La Ditta affittuaria ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto con un preavviso di almeno novanta giorni da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata AR. -----

**art.4. CANONE**

Il canone di affitto è fissato in € \_\_\_\_\_ (venti\_\_\_\_\_/00), al netto di IVA ed oneri di legge, annuali, da corrispondere anticipatamente. -----

Più precisamente l'importo viene corrisposto in due rate semestrali che dovranno essere pagate, previa fatturazione del Comune, entro il 31° giorno del mese di gennaio e del mese di agosto dell'anno di riferimento mediante versamento alla Tesoreria comunale UNICREDIT Banca spa - Agenzia di Alleghe - IBAN: IT 88 02008 61000 000002760752. La prima rata semestrale, compreso il residuo periodo relativo all'anno in corso, viene

corrisposta contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. -----

Il canone verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Comune, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT nei prezzi al consumo delle famiglie degli operai o impiegati. -----

Nel caso di ritardo nel pagamento del canone il Ditta affittuaria sarà tenuto a corrispondere anche gli interessi di mora che si determinano in una percentuale pari all'Euribor dell'anno di riferimento aumentato di 4 punti percentuali, fatta salva la facoltà del Comune di cui all'art. 16, I comma, lett. a).-----

**art. 5 USO DEGLI IMMOBILI LOCATI**

Il Ditta affittuaria si impegna ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia e le regole della buona tecnica nel servirsi degli immobili locati, impegnandosi fin d'ora ad utilizzarli per l'uso pattuito e precisato all'art. 2, pena la risoluzione del presente contratto ai sensi del successivo art. 16. -----

**art.6. PRESA IN CONSEGNA DEI BENI**

Il Ditta affittuaria dichiara per ben noti tutti i beni oggetto del presente contratto e ne riconosce il buono stato di manutenzione e di normale efficienza, nonché l'idoneità di detti beni all'esercizio dell'attività di struttura turistica-recettiva - rifugio escursionistico. -----

Il Ditta affittuaria quindi prende detti beni in consegna ad

ogni effetto di legge e si obbliga a restituirli, alla scadenza del contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, fatta eccezione solo per la normale usura dovuta all'utilizzo secondo la destinazione pattuita all'art. 2. I locali dovranno essere tinteggiati ed in ordine.-----

**art.7. SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Le spese di manutenzione ordinaria sono poste integralmente e definitivamente a carico dell'affittuario che potrà liberamente eseguirle. -----

**art. 8. MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI**

Il Ditta affittuaria non potrà apportare ai beni locati modifiche, migliorie, addizioni o innovazioni senza il consenso scritto del Comune. -----

In ogni caso, al termine del contratto, il Ditta affittuaria non avrà diritto ad alcun indennizzo per eventuali modifiche, migliorie, addizioni o innovazioni che avrà apportato ai beni locati, anche se eseguiti con il consenso del Comune, salvo specifico accordo. -----

**art. 9. SPESE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'**

Il Ditta affittuaria si impegna a sopportare le spese e gli oneri relativi alla gestione dell'attività quali, a titolo di esempio, fornitura di acqua, gas, energia elettrica per forza motrice ed illuminazione, noleggio, riscaldamento, svuotamento pozzi, pulizia delle canne fumarie. -----

Il Ditta affittuaria dovrà anche pagare ogni tassa e imposta

inerente all'attività dalla stessa esercitata, ivi comprese quelle per l'asporto rifiuti e per la pubblicità. -----

**art. 10. RESPONSABILITA' DEL DITTA AFFITTUARIA NELL'UTILIZZO DEI BENI LOCATI**

Il Comune autorizza fin d'ora il Ditta affittuaria ad applicare insegne e targhe reclamistiche nei limiti di quanto consentito dalla normativa in materia, salvi in ogni caso i diritti dei terzi. -----

La Ditta affittuaria è costituita dal custode delle cose locate e ne risponderà in ogni caso di perdita o deterioramento anche se derivanti da incendio, stillicidio, fughe di gas od altre cause, qualora non provi che siano accaduti per fatto non imputabile a sua colpa, del suo personale dipendente o dei suoi clienti, ovvero da chiunque verrà ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'immobile locato. -----

La Ditta affittuaria si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti, fornitori ed ospiti le norme dei regolamenti comunali e delle autorità di pubblica sicurezza. -----

La Ditta affittuaria, inoltre, esonera da ogni responsabilità, sia civile che penale, il Comune per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, ivi compresi i furti con o senza scasso, nonché da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per

cause fortuite. -----

La Ditta affittuaria si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare a terzi per incuria, negligenza o per altra causa propria o dei propri dipendenti aventi incarico o per fatti dipendenti direttamente o indirettamente dagli immobili locati. -----

**art.11. ASSICURAZIONE E CAUZIONE DEFINITIVA**

La Ditta affittuaria si obbliga a stipulare un contratto, con vincolo a favore del Comune e con efficacia dalla conclusione del presente accordo, che assicuri i beni oggetto del presente contratto ed il Comune proprietario, contro il cd. Rischio locativo, contro tutti gli eventi di cui all'articolo precedente, per responsabilità civile verso terzi, rischio d'incendio, scoppio, fulmini, spargimento d'acqua, fughe di gas, furto, incendio, rotture, atti vandalici ed altri fatti pregiudizievoli per i beni stessi. -----

La polizza assicurativa non dovrà prevedere alcuna franchigia e dovrà avere un massimale di rischio assicurato non inferiore ad Euro 1.000.000,00 per il Rischio Locativo ed un massimale di rischio non inferiore ad Euro 3.000.000,00 per i danni verso terzi. -----

Il Ditta affittuaria farà pervenire al Comune, entro trenta giorni dalla conclusione del contratto di locazione, copia del contratto di assicurazione ed esibirà al Responsabile

dell'ufficio tecnico le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta. -----

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi tutti derivanti dalla stipulazione del presente contratto e del risarcimento di danni derivato dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, la Ditta affittuaria ha prestato cauzione definitiva nella misura di Euro 7.500,00= (settemilacinquecento/00) mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ dalla \_\_\_\_\_.

Nel caso di inadempienze contrattuali l'Amministrazione Comunale unilateralmente avrà diritto di valersi della cauzione definitiva e la contraente Impresa dovrà reintegrarla nel termine che le sarà fissato qualora il Comune abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa. -----

Tale cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune. -----

La cauzione sarà restituita al termine del presente contratto d'appalto, a condizione che l'appaltatore dia prova dell'estinzione degli obblighi contrattuali nonché di tutti i crediti nei suoi confronti. In caso contrario, la cauzione definitiva sarà ritenuta dall'Amministrazione comunale sino all'adempimento delle condizioni suindicate. -----



**art.12. AUTORIZZAZIONI PER L'ATTIVITA'**

Le parti convengono che sarà obbligo del Ditta affittuaria ottenere tutte le necessarie autorizzazioni richieste per svolgere l'attività turistica di rifugio escursionistico nonché l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per il ramo di attività da svolgere. -----

**art.13. CONTROLLI DEL COMUNE**

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di effettuare periodici controlli sull'uso dei beni locati, sulla loro destinazione e sullo stato di manutenzione degli stessi, e comunque in stato da servire all'uso a cui sono destinati.

**art.14. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il Ditta affittuaria non potrà, nemmeno parzialmente, sublocare gli immobili o cedere il presente contratto di locazione senza il consenso del Comune. -----

Nel caso in cui la cessione o il subaffitto comprendano l'azienda, la Parte ditte affittuaria dovrà darne comunicazione mediante raccomandata A.R. al Comune, il quale potrà opporsi per gravi motivi nei 30 (trenta) giorni successivi. -----

Qualora vi sia una cessione e il Comune non liberi il cedente, il primo avrà il diritto di agire contro il secondo nel caso in cui il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. -----

**art.15. PENALE**

Il Ditta affittuaria dovrà versare la somma di Euro 150,00 (centocinquanta/00), da rivalutarsi di anno in anno secondo la variazione degli indici ISTAT, sempre con rinuncia a far valere l'art. 1384 Cod.Civ., per ogni giorno di ritardo nel rilascio dei beni locati alla scadenza per qualsiasi motivo del contratto, quale penale per il ritardo nell'adempimento. -----

**art. 16 CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto di locazione si intenderà risolto di diritto in danno della ditta affittuaria ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi: -----

- a) ritardo per più di novanta giorni nel pagamento del canone annuale, fatta salva la possibilità del Comune di rinunciare alla facoltà di risolvere il contratto e di chiedere l'adempimento del Ditta affittuaria; -----
- b) violazione dell'obbligo di usare i beni locati secondo l'uso pattuito al precedente art. 2; -----
- c) esecuzione di modifiche, migliorie, addizioni o innovazioni senza il consenso scritto del Comune; -----
- d) violazione dell'art. 11 (assicurazione). -----

Il locatore si impegna a prestare sin d'ora il proprio consenso, ove fosse richiesto, ai fini del trasferimento della intestazione e/o volturazione delle autorizzazioni e/o licenze e/o quant'altro previsto dalle vigenti leggi per consentire l'attività oggetto di affitto. -----

**art. 17 SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Ditta affittuaria. -----

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa, ai sensi dell'art. 40 D.P.R. n.131/86, essendo il canone di locazione assoggettato ad I.V.A.. -----

Le spese di quietanza saranno a carico del Ditta affittuaria a norma di legge. -----

**art. 19 FORMA SCRITTA**

Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà risultare da atto scritto a pena di nullità. -----

Eventuali cambiamenti di domicilio dovranno essere comunicati a mezzo lettera raccomandata A.R. ed avranno effetto ai fini del presente rapporto solo dopo il ricevimento di detta comunicazione. -----

**art.20. RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno esplicito richiamo al codice civile e alle norme speciali in materia. -----

**PER IL COMUNE DI SELVA DI CADORE**

**PER IL DITTA AFFITTUARIA**