

AZIENDA FORESTALE TRENTO-SOPRAMONTE

VIA DEL MASO SMALZ 3 - TRENTO - C.F. 80016510226

CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
"PRA' DEL BOTER" SITO IN LOC. CANDRIAI SUL MONTE
BONDONE IN C.C. SOPRAMONTE (TN)

In esecuzione della deliberazione della Commissione amministratrice
n. --- del giorno ---,

tra

l'Azienda forestale Trento - Sopramonte, di seguito denominata anche
Azienda forestale, con sede a Trento in via del Maso Smalz 3, partita
IVA 00835990227 e codice fiscale 80016510226, rappresentata dal
dott. Maurizio Fraizingher, nato a Levico (TN) il 24.09.1963,
domiciliato per la carica in Trento presso la sede dell'Azienda
forestale, la quale gestisce il patrimonio agro-silvo-pastorale del
Comune di Trento e dell'A.S.U.C. di Sopramonte

e

L'azienda con sede in via della
C.F. e P.IVA, rappresentata da

..... in qualità di legale rappresentante nato a
il/...../....., di seguito denominata anche concessionario,

si stipula e conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda forestale Trento-Sopramonte, come sopra rappresentata, concede all'azienda, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, il complesso immobiliare denominato "Prà del Boter", sito in località Candriai sul Monte Bondone e identificato catastalmente dalla p.ed. 1185 del C.C. di Sopramonte (TN), di superficie pari a mq. 97,32 e così composto:

– locale ricettivo di mq. 36,34

– cucina di mq. 5,23

– n. 2 bagni di mq. 5,11

– antibagno di mq. 4,58

– ripostiglio di mq. 3,46

– veranda di mq. 42,60

il tutto così come risulta dalla relazione tecnica e dalle planimetrie allegate al presente atto sotto la lettera A).

L'immobile viene concesso unitamente all'area prativa circostante di mq. 238.

L'immobile viene consegnato al concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che lo stesso dichiara di conoscere e di ritenere adatto all'uso convenuto, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

ART. 2 – ARREDI ED ATTREZZATURE

L'immobile viene consegnato completo di alcuni arredi e attrezzature il cui elenco, previa sottoscrizione, viene allegato al presente contratto sotto la lettera B).

Qualora per il proficuo utilizzo dell'immobile da parte del concessionario si rendesse necessario l'acquisto o il noleggio di ulteriori attrezzature e/o arredi, gli stessi dovranno essere acquistati o noleggiati a cura e spese del concessionario e, al termine del contratto, rimarranno di sua proprietà.

Eventuali attrezzature installate dal concessionario dovranno essere perfettamente rispondenti alle norme di igiene, antinfortunistica e sicurezza.

ART. 3 - IMPIANTI

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 (Decreto 22 gennaio 2008, n. 37 del Ministero dello Sviluppo economico rubricato *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”*) il concessionario prende atto che la situazione degli impianti che servono i locali di cui sopra è quella risultante dalla documentazione consegnata in allegato al verbale di consegna di cui all'articolo 6.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre all'Azienda forestale una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede e certificazioni degli impianti aggiornate.

ART. 4 - DESTINAZIONE

L'affidamento in concessione dell'immobile denominato "Prà del Boter" viene effettuato al fine di favorire l'ospitalità di escursionisti e turisti nonché la prestazione del servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il concessionario si impegna a gestire l'immobile mantenendo invariata la denominazione di "Prà del Boter".

Spetta al concessionario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività commerciale presso i competenti uffici e dell'apertura dell'impresa alimentare presso i competenti organi di Igiene Pubblica dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari.

Spetta al concessionario anche l'acquisizione di eventuali autorizzazioni per l'organizzazione di pubblici eventi e/o spettacoli.

ART. 5 - DURATA

La presente concessione ha la durata di sei anni a decorrere dal e fino al Le parti possono dare disdetta con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. In caso di recesso da parte del

concessionario prima della fine del secondo anno, il canone sarà comunque dovuto interamente per i primi 2 anni.

Alla scadenza, o al momento dell'esecutività del recesso, l'immobile dovrà essere restituito all'Azienda forestale nelle medesime condizioni nelle quali è stato consegnato, salvo gli eventuali interventi di miglioria che l'Azienda forestale ha eventualmente preventivamente acconsentito in forma scritta.

E' esplicitamente esclusa la possibilità che il presente atto venga a rinnovarsi in forma tacita.

Alla scadenza dei primi sei anni, l'Azienda forestale si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di rinnovare per una sola volta la presente concessione per ulteriori 6 (sei) anni, alle medesime condizioni contenute nel presente atto. L'eventuale rinnovo deve essere stipulato in forma scritta.

E' fatto divieto al concessionario di cedere, delegare, subaffittare a terzi, in tutto o in parte, i beni concessi salvo esplicito consenso scritto da parte dell'Azienda forestale.

L'Azienda forestale si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per ragioni di interesse pubblico in qualsiasi momento con preavviso di 6 (sei) mesi, dandone, comunque, adeguata motivazione.

ART. 6 – VERBALI DI CONSEGNA E RICONSEGNA

La consegna dell'immobile avviene nel giorno della decorrenza della presente concessione con la sottoscrizione di apposito verbale.

Al termine della concessione, la riconsegna avverrà con la sottoscrizione di un verbale descrivente lo stato manutentivo dei luoghi, dell'immobile e dei beni mobili restituiti.

ART. 7 – CONDIZIONI D'USO

Il concessionario dovrà usare l'immobile concesso con la diligenza del buon padre di famiglia, restando vincolato all'osservanza delle norme comuni del Codice Civile.

Il concessionario si obbliga ad osservare ed a far osservare ai suoi dipendenti e collaboratori ed alle altre persone che utilizzano l'immobile le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

La conduzione dell'immobile dovrà avvenire con le cure più attente e secondo le norme di corretta economia, nonché in osservanza delle disposizioni di confezionamento e somministrazione degli alimenti.

Il concessionario dovrà rispettare e far rispettare la proprietà, esercitare le azioni attive e passive inerenti i beni assunti in custodia e denunciare all'Azienda forestale eventuali abusi di terzi.

E' espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, nonché depositare sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute.

Allo scopo di verificare l'adempimento alle norme contenute nella presente concessione da parte del concessionario, l'Azienda forestale potrà eseguire, alla presenza del concessionario ed in data da concordarsi tra le parti, un sopralluogo dell'immobile affidato in gestione.

L'Azienda forestale potrà comunque, in ogni momento, effettuare visite all'immobile per verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

ART. 8 – OBBLIGHI GENERALI

Il concessionario deve garantire l'apertura al pubblico della struttura almeno nei seguenti periodi:

1. dal 1 giugno al 30 settembre, con apertura garantita per almeno sei giorni settimanali, festivi e prefestivi compresi;
2. la settimana precedente e successiva la festività di Pasqua e dalla settimana precedente il Natale e fino all'Epifania, con apertura garantita almeno nei giorni prefestivi e festivi.

Durante il periodo di apertura deve essere assicurato il servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concessionario si obbliga inoltre a:

- curare il periodico sfalcio dell'erba sull'area prativa che circonda il complesso immobiliare, per una superficie complessiva di circa mq. 238;
- mantenere una cassetta di primo soccorso;

- tenere a disposizione un telefono per i casi di emergenza;

ART. 9 – PULIZIA

Tutte le operazioni di pulizia e le relative spese sono a carico del concessionario.

Tra le predette operazioni rientrano, a titolo esemplificativo:

- pulizia dei locali e dei servizi igienici che devono essere liberamente accessibili durante gli orari di apertura della struttura;
- sgombero della neve;
- regolare smaltimento dei rifiuti.

ART. 10 - MANUTENZIONI

Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria dell'immobile, delle dotazioni e delle attrezzature sono a carico del concessionario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Azienda forestale. L'eventuale manutenzione straordinaria migliorativa è a carico del concessionario previa autorizzazione dell'Azienda forestale e supervisione della stessa.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria si precisa che:

A) manutenzione ordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

B) Manutenzione straordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della presente convenzione. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere effettuato e certificato ai sensi della L.46/90 e del DM 37/2008.

C) Manutenzione migliorativa sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello

stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

L'Azienda forestale potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria qualora il concessionario non abbia avvisato l'Azienda forestale di imperfezioni, rotture o qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga, oltre alla manutenzione ordinaria prevista nel presente articolo, attrezzature comprese, anche al mantenimento delle buone condizioni igienico-sanitarie dell'edificio ed all'osservanza di particolari normative emanate dalle Autorità competenti e di

eventuali prescrizioni che, all'occorrenza, l'Azienda forestale definirà di volta in volta.

Nel periodo invernale, durante la chiusura, il concessionario è obbligato a tenere in efficienza l'impianto idraulico mediante inserimento nello stesso di idoneo liquido antigelo.

Il concessionario inoltre è obbligato a mantenere in perfetta efficienza gli estintori, effettuando a proprie spese la verifica periodica e le ricariche in conformità alle normative vigenti.

ART. 11 - CANONE

Il canone annuo di concessione, derivante dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara, viene convenuto ed accettato in Euro00 (...../00), da versare in rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente tramite sistema di pagamento spontaneo PagoPA raggiungibile dal seguente link: [https://amoneypa.aziendaforestaletn.pluginandpay.it/Integrazioni/Avviso SpontaneoPAAnonimo](https://amoneypa.aziendaforestaletn.pluginandpay.it/Integrazioni/AvvisoSpontaneoPAAnonimo)), oppure secondo ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il concessionario, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente atto.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento la variazione dell'Indice Istat del mese di aprile dell'anno in corso rispetto allo stesso mese dell'anno antecedente.

In caso di ritardo superiore a tre mensilità del canone di concessione, il presente contratto si risolve di diritto, previa instaurazione del contraddittorio e diffida ad adempiere entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

ART. 12 – SPESE ACCESSORIE

Sono a carico del concessionario le spese derivanti dai consumi di energia elettrica, acqua, gas per riscaldamento e per cucina, le spese telefoniche ed infine la tariffa per lo smaltimento dei rifiuti.

In seguito alla consegna del complesso agriturismo il concessionario provvederà all'intestazione di tutte le relative utenze.

ART. 13 – INTERVENTI DI MODIFICA

E' fatto divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni in uso, senza il consenso scritto dell'Azienda forestale.

In ogni caso, a fine gestione, l'Azienda forestale avrà il diritto di pretendere il ripristino a spese del concessionario o di ritenere le nuove opere senza riconoscere alcun compenso.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

ART. 14 – TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Il concessionario dovrà avvalersi nella gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande di personale qualificato in possesso dei requisiti di legge e in numero sufficiente per coprire l'orario di apertura dell'esercizio.

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ

Il concessionario assume la custodia dell'immobile oggetto del presente atto ed esonera l'Azienda forestale da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni arrecati all'Azienda stessa e a terzi durante la conduzione dell'immobile, ed in particolare agli utenti, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio di somministrazione di alimenti e bevande e delle altre attività complementari, i dipendenti del concessionario che operano presso i locali di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del presente contratto il concessionario assume la responsabilità esclusiva per la gestione dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo, liberando l'Azienda forestale da qualsiasi onere o responsabilità.

ART. 16 – ASSICURAZIONI

L'Azienda forestale prende atto che il concessionario ha stipulato polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi n. dd., con la Compagnia per un massimale pari a Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di cui all'art. 4.

L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per l'Azienda forestale e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolve di diritto,

previa instaurazione del contraddittorio e diffida ad adempiere entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni.

L'Azienda forestale potrà richiedere al concessionario ulteriori coperture assicurative relative al "rischio locativo" per meglio tutelare le attività inerenti la conduzione della struttura.

ART. 17 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto si risolve di diritto nelle ipotesi previste dal presente contratto e previa instaurazione del contraddittorio, nonché in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in previste nel contratto medesimo.

Il presente contratto è inoltre risolto di diritto nel caso in cui il concessionario sia assoggettato più di una volta a sanzione per la vendita e/o somministrazione di bevande alcoliche a minori.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione a mezzo pec dell'Azienda forestale di attivazione della clausola risolutiva espressa.

In tali casi, l'Azienda forestale incamera la cauzione definitiva presentata e si riserva di chiedere i maggiori danni subiti a causa della risoluzione, ivi compresi gli oneri conseguenti alla necessità di un nuovo affidamento.

ART. 18 – CAUZIONE

Si dà atto che il concessionario ha costituito la cauzione di Euro 10.000,00 (ventimila/00), prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante(polizza assicurativa o fideiussione)

L'Azienda forestale ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, ivi incluso il mancato pagamento del canone.

La cauzione definitiva è introitata totalmente in ogni caso in cui il l'Azienda forestale si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17, secondo le prescrizioni del presente contratto.

Il concessionario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui l'Azienda forestale debba avvalersi nel periodo di validità della concessione, nel termine di dieci giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del dell'Azienda forestale.

Alla scadenza del presente atto, lo svincolo della cauzione avviene con determinazione del Direttore dell'Azienda forestale a seguito dell'accertamento dell'adempimento da parte del concessionario di tutte le obbligazioni stabilite nel presente contratto.

ART. 19 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dal presente contratto, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese per e in causa del presente contratto sono a carico del concessionario.

ART. 21 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, così come per ogni vertenza, sarà competente il Foro di Trento.

ART. 22 – REGISTRAZIONE

Il presente atto è soggetto a registrazione ...

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “PRÀ DEL BOTER” IN LOCALITÀ
CANDRIAI
RELAZIONE DESCRITTIVA

Trento, (...mese.....2022)

Il complesso immobiliare denominato "Prà del Boter" è sito in località Candriai sul Monte Bondone ed è identificato catastalmente dalla p.ed. 1185 del C.C. di Sopramonte (TN).

È composto da un edificio a destinazione di bar/ristorante di superficie pari a mq. 97,32.

L'immobile è costituito dai seguenti locali:

- locale ricettivo di mq. 36,34 arredato con banco bar completo di retro banco, panche ad angolo, tavoli e sedie;
- cucina di mq. 5,23 completamente arredata e piastrellata fin a una altezza di m. 2;
- n. 2 bagni di mq. 5,11 di cui uno sbarrierato;
- antibagno di mq. 4,58;
- ripostiglio di mq. 3,46;
- veranda di mq. 42,60.

L'edificio è dotato di:

- corpi illuminanti in ogni stanza;
- stufa in maiolica
- acqua corrente collegata all'acquedotto comunale
- impianto del gas domestico con deposito di bombole dietro all'edificio:
- impianto di smaltimento delle acque nere e bianche.

Rifiniture:

I pavimenti sono in piastrelle porcellanate, mentre la veranda è in assi di larice.

Le porte sono in legno massiccio.

Le finestre sono in legno con scuri a battente.

Le due porte esterne sono in legno massiccio con sistema di anti intrusione.

L'edificio è circondato da un'area prativa di mq. 238.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Maurizio Fraizingher

CODICE FISCALE: TINIT-FRZMRZ63P24E565K

DATA FIRMA: 28/03/2022 14:48:44

IMPRONTA: 63306261353935353361303666343663623335663262613163343436386431353637633862666562