

	AZIENDA FORESTALE TRENTO - SOPRAMONTE	
	VIA DEL MASO SMALZ 3 - TRENTO - C.F. 80016510226	
	CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DEL	
	RIFUGIO ESCURSIONISTICO MARANZA IN C.C. VILLAZZANO	
	PER IL PERIODO 2023 - 2029	
	In esecuzione della deliberazione della Commissione amministratrice n. XX	
	del giorno 18/07/2023, che ha autorizzato la stipula del presente contratto	
	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	
	Cuel s.r.l., con sede a Trento, piazza Santa Teresa Verzeri, n. 1, C.F.	
	01765630221 e P.IVA 01765630221, rappresentata dal sig. Cuel Daniel, in	
	qualità di legale rappresentante, nato a Trento il 13/01/1987, di seguito	
	denominato anche concessionario,	
	si stipula e conviene quanto segue:	
	Art. 1	
	L'Azienda forestale concede a Cuel s.r.l. che accetta, la gestione e la	
	custodia del complesso immobiliare costituente il "Rifugio escursionistico	
	Maranza", situato sull'omonima località del monte Marzola del C.C. di	
	1	

	Villazzano (TN), per complessivi 5306 metri quadrati come evidenziato	
	nell'allegata planimetria e nell'estratto di mappa catastale, documenti che	
	costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto (allegato 1),	
	nelle consistenze di seguito evidenziate:	
	- Locale garage/legnaia e centrale termica metri quadrati 125	
	- Locale potabilizzatore acqua metri quadrati 11	
	- Rifugio – corpo principale metri quadrati 382	
	- Rifugio – tettoia e magazzino metri quadrati 83	
	- parte p.f. 853/5 metri quadri 180	
	- parte p.f. 880/1 metri quadri 135	
	- parte p.f. 880/2 metri quadrati 295	
	- parte p.f. 882 metri quadrati 265	
	- parte p.f. 884 metri quadrati 3.645	
	- parte p.f. 1063/1 metri quadrati 185	
	Il complesso immobiliare descritto nel comma precedente viene concesso al	
	fine di favorire l'ospitalità e il pernottamento di escursionisti e turisti, nonché	
	la prestazione del servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e	
	bevande.	
	Art. 2	
	L'uso e la gestione degli immobili di cui all'art. 1 viene concessa per il	
	periodo di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del	
	presente atto.	
	Il concessionario si impegna a gestire gli immobili descritti all'art.1	
	mantenendo invariata la denominazione di "Rifugio escursionistico Maranza".	
	Le parti possono dare disdetta con lettera raccomandata, almeno sei mesi	
	2	

	prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.	
	In caso di recesso da parte del concessionario prima del secondo anno, il	
	canone sarà comunque dovuto per i primi due anni.	
	È 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, dietro richiesta del concessionario e previa valutazione del	
	permanere dell'interesse pubblico alla concessione, qualora il	
	concessionario abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali e	
	qualora il canone di concessione rivalutato sia conveniente per l'Azienda	
	forestale. L'eventuale rinnovo deve essere stipulato in forma scritta.	
	Nel caso in cui la cessazione del contratto avvenga nel periodo compreso tra	
	giugno e settembre, il concessionario è tenuto alla prosecuzione dell'attività	
	fino al 30 settembre dello stesso anno, per garantire l'apertura del Rifugio	
	escursionistico durante la stagione estiva. In questa ipotesi, il canone da	
	corrispondere è pari, per ogni mese ulteriore, ad un dodicesimo dell'ultimo	
	canone annuo dovuto.	
	È fatto divieto al concessionario di cedere, delegare, subaffittare a terzi, in	
	tutto o in parte, i beni concessi in uso 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.	
	3	

	Alla scadenza, o al momento dell'esecutività del recesso, gli immobili	
	dovranno essere restituiti all'Azienda forestale nelle medesime condizioni	
	nelle quali sono stati consegnati, salvo gli eventuali interventi di miglioria che	
	l'Azienda forestale ha eventualmente preventivamente acconsentito in forma	
	scritta.	
	Art. 3	
	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.	
	La conduzione degli immobili dovrà avvenire con le cure più attente e	
	secondo le norme di corretta economia.	
	Art. 4	
	Il canone viene fissato nell'importo annuo di Euro 29.900	
	(ventinovemilanovecento/00) aggiornabile annualmente, a decorrere dal	
	secondo anno di concessione, nella misura 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 il secondo mese antecedente a quello di scadenza	
	di ciascuna annata contrattuale.	
	Il canone viene corrisposto entro i primi dieci (10) giorni di ogni mese in rate	
	equivalenti ad un dodicesimo dell'importo annuo pattuito. I versamenti	
	dovranno essere effettuati al Tesoriere dell'Azienda forestale Trento –	
	Sopramonte con il metodo PagoPA tramite i bollettini precompilati che	
	saranno spediti al concessionario a cura dell'Azienda forestale.	
	4	

Art. 5

Il concessionario deve garantire l'apertura al pubblico dell'attività 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.

Il concessionario si impegna ad esercitare le attività previste dal "progetto di gestione" allegato al presente atto (allegato 2).

Durante il periodo di apertura di cui al comma precedente deve essere garantito il servizio di somministrazione di alimenti nonché di pernottamento come previsto dal progetto di gestione.

Allo scopo di verificare l'adempimento alle norme contrattuali da parte del concessionario, l'Azienda forestale potrà eseguire annualmente, alla presenza del concessionario e in data da concordarsi tra le parti, un sopralluogo ai beni affidati in gestione.

I tecnici dell'Azienda forestale potranno comunque, in ogni momento, effettuare visite al complesso immobiliare in oggetto, per verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

Art. 6

È 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 modifiche e addizioni, anche se autorizzate,	
	non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.	
	Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria sono a carico del	
	concessionario. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico	
	dell'Azienda forestale. Per la distinzione degli interventi di manutenzione	
	ordinaria e di manutenzione straordinaria, in forma non esaustiva, si rinvia al	
	documento allegato che forma parte integrante ed essenziale del presente	
	atto (allegato 3). In caso interventi o riparazioni degli immobili oggetto della	
	presente concessione che si configurino come manutenzione straordinaria	
	che si protraggano per un periodo superiore a 20 (venti) giorni, il	
	concessionario ha diritto ad una riduzione del canone proporzionata all'intera	
	durata delle riparazioni stesse, ai sensi 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.	
	Art. 7	
	Il concessionario, oltre a quanto stabilito nel precedente articolo, si impegna	
	a mantenere in efficienza l'intero complesso immobiliare. In particolare è	
	6	

	tenuto a sostenere i seguenti oneri:	
	• curare il periodico sfalcio dell'erba sull'area prativa che circonda il rifugio, come posto in evidenza nella cartografia allegata (allegato 1);	
	• effettuare la regolare manutenzione ed il controllo dell'impianto di potabilizzazione dell'acqua con il sistema di lampade ad UV, l'esecuzione dei prelievi e la verifica della potabilità dell'acqua secondo la periodicità definita dai competenti uffici di igiene pubblica;	
	• utilizzare in modo razionale e parsimonioso, ovvero con la diligenza del buon padre di famiglia, l'acqua disponibile ed in caso di carenze di portata della sorgente, provvedere a proprie spese all'approvvigionamento idrico.	
	• provvedere al periodico svuotamento della fossa biologica Imhoff (almeno una volta l'anno);	
	• mantenere un punto di primo soccorso;	
	• nei periodi di chiusura, garantire comunque un'adeguata pulizia dei locali, nonché mantenere in efficienza gli impianti e le altre apparecchiature sensibili, a condizioni atmosferiche avverse;	
	• nei periodi di chiusura, durante il periodo invernale, mantenere a proprie spese in efficienza, l'impianto idraulico, mediante inserimento nello stesso di idoneo liquido antigelo;	
	• tenere a disposizione un telefono per i casi di emergenza;	
	• in caso di furto o di atto di vandalismo, presentare immediata denuncia all'autorità di P.S., con tempestiva segnalazione all'Azienda forestale.	
	Il mancato rispetto da parte del concessionario di quanto previsto dal	
	7	

presente articolo potrà essere contestato da parte dell'Azienda forestale, anche in contraddittorio con lo stesso concessionario. La contestazione prevederà un termine per l'adempimento. Qualora il concessionario rimanga inadempiente l'Azienda forestale valuterà un intervento diretto con spese a carico del concessionario avvalendosi della cauzione prevista all'art. 12.

Art. 8

Il concessionario si obbliga a sostenere le spese relative all'utenza, previa attivazione dei contratti di erogazione (energia elettrica e gas per il riscaldamento) con gli enti preposti.

Il concessionario è inoltre tenuto a provvedere alla denuncia a Dolomiti Energia S.p.a. per il pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani, a totale carico del concessionario medesimo.

Art. 9

Il concessionario dovrà avvalersi nella gestione del bar e del ristorante di personale qualificato in possesso dei requisiti di legge 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).

Art. 10

Prima della stipula del presente contratto, e al termine della concessione, alla presenza del concessionario e di concerto con un dipendente dell'Azienda

	forestale, dovranno essere stilati rispettivamente un verbale di consegna e	
	ricesegna, descriventi lo stato manutentivo dei luoghi e la compagine dei	
	beni immobili e mobili affidati in gestione.	
	Il concessionario prende atto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il	
	complesso immobiliare, compresi i beni, le pertinenze e le attrezzature, e si	
	impegna a gestirlo in modo conforme.	
	Al termine della concessione, i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili	
	risultanti dall'inventario iniziale dovranno venire riconsegnati nelle stesse	
	condizioni di efficienza e stato iniziali, salvo il normale deperimento d'uso.	
	La fornitura e la pulizia delle stoviglie e delle altre attrezzature non comprese	
	nel verbale di consegna, necessarie per la realizzazione del servizio di bar,	
	ristorante e e pernottamento o per la realizzazione di altre attività, sono a	
	carico esclusivamente del concessionario per l'intera durata della presente	
	concessione.	
	Art. 11	
	Il concessionario solleva l'Azienda forestale da ogni e qualsiasi	
	responsabilità per i danni arrecati a terzi durante la conduzione del Rifugio e	
	relative pertinenze, ed in particolare agli utenti del Rifugio, considerandosi	
	quali terzi, oltre ai fruitori del servizio di bar, ristorante e pernottamento e	
	delle altre attività complementari, dipendenti del concessionario che operano	
	presso i locali di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona presente	
	occasionalmente presso la 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	
	9	

responsabilità.

Il concessionario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale depositato nei locali destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 Kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo, o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito e in modo ampio l'Azienda forestale da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

Art. 12

Il concessionario è obbligato a presentare all'Azienda forestale all'atto della sottoscrizione della presente concessione le seguenti polizze assicurative:

1) polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa l'amministrazione concedente) con un massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) unico per danni derivanti dall'esercizio delle proprie attività, nella conduzione degli immobili e delle annesse aree esterne.

2) Copertura assicurativa (rischio locativo) degli immobili e contenuto oggetto del presente atto contro danni derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore iniziale pari ad euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00);

3) Copertura assicurativa (rischio locativo) degli arredamenti, degli impianti e delle attrezzature con furto, danni derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, rottura di cristalli e lastre di vetro,

	ecc., con polizza primo rischio assoluto per un valore pari ad euro	
	200.000,00 (duecentomila//00).	
	Art. 13	
	Alla firma della presente concessione, a garanzia del corretto adempimento	
	di tutte le obbligazioni assunte per la gestione del complesso immobiliare	
	descritto all'art. 1, il concessionario presta una cauzione di importo pari ad	
	Euro 30.000,00 (trentamila/00).	
	L'Azienda forestale potrà rivalersi sulla cauzione nel caso di inadempienze di	
	cui agli articoli 4 e 7, nonché in caso di danni arrecati ai beni concessi in uso,	
	non tempestivamente riparati dal concessionario.	
	Qualora l'Azienda forestale, nel corso della durata della Concessione, si	
	avvalga in tutto o in parte della cauzione, la medesima dovrà essere	
	immediatamente ripristinata da parte del concessionario nel suo importo	
	iniziale.	
	A fine gestione lo svincolo della cauzione avviene con determinazione del	
	Dirigente dell'Azienda forestale a seguito di accertamento dell'adempimento	
	da parte del concessionario di tutte le obbligazioni stabilite nel presente	
	contratto.	
	Il mancato pagamento di una rata del canone alla scadenza prevista con	
	conseguente necessità per l'Azienda forestale di avvalersi della cauzione di	
	cui al presente articolo, il mancato reintegro della cauzione di cui si sia	
	avvalsa l'Azienda forestale per cause diverse dal mancato pagamento di una	
	rata del canone alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte	
	dell'Azienda forestale del mancato rispetto di quanto previsto e pattuito con	
	la presente concessione, provocherà la risoluzione di diritto del presente atto	
	11	

	ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.	
	L'Azienda forestale fissa un termine massimo di 60 (sessanta) giorni entro	
	cui il concessionario dovrà provvedere a rimuovere ogni eventuale	
	inadempienza rispetto alle obbligazioni assunte con il presente atto, decorso	
	inutilmente il quale, potrà provvedere a dichiarare risolta di diritto la	
	concessione per colpa della controparte, con conseguente incameramento	
	della cauzione definitiva di cui al presente articolo e fatti salvi gli eventuali	
	danni che l'Amministrazione dovesse subire, applicando l'eventuale	
	pregiudizio economico derivante all'Azienda forestale per il danno subito.	
	Art. 14	
	Il concessionario si costituisce custode degli immobili come identificati	
	nell'art. 1 del presente atto ed è direttamente responsabile di ogni danno a	
	cose ed impianti causati all'Azienda forestale ed a terzi dai suoi dipendenti o	
	da altre persone che li utilizzano. Il concessionario si obbliga ad osservare e	
	a far osservare ai suoi dipendenti e collaboratori ed alle altre persone che	
	utilizzano gli immobili le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.	
	Art. 15	
	Il concessionario dovrà usare gli immobili concessi in uso con la diligenza del	
	buon padre di famiglia, restando vincolato all'osservanza delle norme comuni	
	del Codice Civile.	
	Art. 16	
	Il concessionario dichiara di aver visitato gli immobili e di averli trovati in	
	buono stato ed adatti all'uso convenuto.	
	Art. 17	
	Il concessionario si assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di	
	12	

	cui alla l. 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i.. A mente dell'art. 3 della medesima	
	legge, le parti convengono che il presente contratto si intenderà risolto di	
	diritto qualora le transazioni ad essa correlate venissero eseguite senza	
	avvalersi di banche o della società Poste italiane S.p.a..	
	Art. 18	
	Con la sottoscrizione del presente atto ambo le parti autorizzano	
	reciprocamente il trattamento dei loro dati personali ai sensi degli articoli 13	
	e 14 del Regolamento UE 2016/679, di cui sono state rese edotte con	
	opportuna informativa.	
	Art. 19	
	Le spese inerenti il presente atto sono a carico del concessionario.	
	Art. 20	
	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. 21	
	Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 5 – Parte 1^ - della	
	tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m.	
	Trento, lì	
	Letto, firmato e sottoscritto.	
	L'AZIENDA FORESTALE TRENTO IL CONCESSIONARIO	
	- SOPRAMONTE	
	dott. Maurizio Fraizingher signor Cuel Daniel	
	Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti,	
	13	

di comune accordo, dichiarano di approvare specificatamente gli articoli

n.1, n.2, n.3, n.4, n. 5, n.6, n. 7, n.8, n.9, n. 10, n.11, n. 12, n. 13, n. 14, n.

15, n. 16, n. 17 n. 18, n.19 e n. 20.

Trento, lì

Letto, firmato e sottoscritto

L'AZIENDA FORESTALE

IL CONCESSIONARIO

TRENTO - SOPRAMONTE

dott. Maurizio Fraizingher

signor Cuel Daniel

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: 17/07/2023 14:41:56

IMPRONTA: 63306261353935353361303666343663623335663262613163343436386431353637633862666562