

Allegato A)

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI RIVA DEL GARDA
(Provincia di Trento)

n. /Rep.

Schema di CONTRATTO

DI AFFITTO DELL'AZIENDA DENOMINATA RIFUGIO ESCURSIONISTICO

"CAPANNA GRASSI" IN LOCALITA' CAMPI DI RIVA DEL GARDA

L'anno duemila_____, il giorno _____ (____) del mese di _____ in Riva del Garda nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale in Piazza Tre Novembre 5, avanti a me dott.ssa _____, Segretario Generale reggente del Comune di Riva del Garda, autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 137 comma 2 del Codice degli Enti locali della regione autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2, senza l'intervento dei testimoni per espressa rinuncia delle parti, con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

- _____, nato a _____, che interviene e sottoscrive il presente atto quale Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del Garda, con sede in Riva del Garda piazza Tre Novembre, n. 5 - codice fiscale 84001170228 e P.IVA 00324760222, presso la quale è domiciliato, in nome e nell'esclusivo interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale di data _____ n. _____;

– _____, nato a _____ il _____ residente a _____ il quale interviene nell'atto nella sua qualità di _____, per conto e nell'interesse della _____ con sede _____ via _____ n. _____, codice fiscale – P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese _____ presso la C.C.I.A.A. di _____, Rea n. _____, giusta procura speciale di data _____ a rogito dott. _____ notaio in _____.

Detti comparenti della cui identità, qualifica e poteri io Segretario Ufficiale rogante sono personalmente certo, hanno richiesto la stipulazione del presente contratto e, a questo fine, premetto quanto segue:

- il Comune di Riva del Garda è proprietario dell'azienda denominata rifugio escursionistico

“Capanna Grassi” sita in località Grassi frazione di Campi di Riva, costituita dall’immobile catastalmente individuato con la p.ed. 3111 C.C. Riva, come descritto di seguito all'art. 3), con destinazione a rifugio escursionistico secondo la classificazione definita con i criteri attutivi del Capo IV della L.P. 15 marzo 1993 n. 8 e relativo Regolamento d'esecuzione, presso il quale il Comune di Riva del Garda è autorizzato ad esercitare oltre l'attività propriamente ricettiva anche l'attività di somministrazione al pubblico di pasti e bevande di ogni genere e grado, come da autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento Servizio e attività sportive dd. 7.4.1994 n. 13209/IV/3;

– con determinazione del Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana di data _____ n. _____ è stato approvato l’avviso di indizione dell'asta pubblica per procedere all’affidamento in affitto della suddetta azienda di proprietà comunale, a sensi articolo 19 L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e relativo regolamento di attuazione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

– l'avviso d'asta pubblica di data _____ protocollo n. _____ è stato pubblicato integralmente all’Albo pretorio telematico dal _____ al _____, sul sito del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente” e per estratto sul quotidiano “_____” del giorno _____;

– in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi in data _____, alle ore _____, con verbale di data _____ protocollo _____, è stata dichiarata aggiudicataria del contratto d'affitto dell'azienda in parola la ditta _____ con sede in _____, che ha totalizzato un punteggio di ____/100, la quale ha offerto la percentuale del _____% in aumento sull'importo a base d'asta di euro _____ più IVA e quindi il canone di aggiudicazione annuo netto riferito all'annualità 2023 corrisponde ad euro _____ (_____ virgola zero) più IVA;

– in capo alla ditta aggiudicataria è stata effettuata d'ufficio, con esito positivo, la verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta e all'assenza di cause di divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, di seguito denominato anche “locatore”, con il presente contratto dà e concede, obbligandosi a far godere in regime di affitto d'azienda di cui all'art. 2562 del Codice Civile, l'azienda commerciale all'insegna rifugio escursionistico “Capanna Grassi”, costituita dall'immobile catastalmente individuato con la p.ed. 3111 C.C. Riva e come meglio descritta nel proseguo del presente contratto, alla ditta _____ di _____, risultata aggiudicataria dell'asta pubblica in premessa, di seguito denominata anche “affittuaria” o “gestore”, per la quale interviene ed accetta il sopra costituito legale rappresentante, ai patti e condizioni fissati con il presente contratto.

ART. 2 – DURATA

La durata del presente contratto di affitto d'azienda è fissata in quattro annualità, intendendosi quattro periodi stagionali, dalla sottoscrizione del presente contratto e fino al 31 ottobre 2026.

E' riservata all'Amministrazione comunale la facoltà di proroga del presente contratto alle medesime condizioni, a sua esclusiva discrezione, anche su proposta del gestore tramite PEC ameno 3 mesi prima della scadenza, con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo per un periodo massimo di ulteriori quattro anni rispetto alla suddetta scadenza fino al 31 ottobre 2030, tenuta salva la riconsegna al termine dell'ultima annualità.

In tal caso ne verrà data comunicazione all'affittuario con almeno due mesi di anticipo rispetto alla scadenza originariamente fissata, il quale potrà aderire o meno alla proroga nel termine di trenta giorni dalla comunicazione.

Si intende fin d'ora che alla scadenza contrattuale del 31 ottobre 2026 (o in caso di proroga alla successiva scadenza), fatta salva la scadenza del periodo stagionale, l'azienda dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Riva del Garda, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità di rinnovo del contratto alla scadenza di cui sopra, nonché il riconoscimento del diritto di prelazione. Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tanto meno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dal gestore il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazioni di immobili urbani.

Fermo restando l'obbligo in capo al gestore di assicurare l'apertura stagionale minima del rifugio

escursionistico dal 20 giugno al 20 settembre di ogni anno, come disposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 2 della Legge Provinciale 15 marzo 1993 n. 8 e dell'art. 4 comma 1 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Provincia 20 ottobre 2008 n. 47-154/Leg, in ragione dell'agevole accessibilità al rifugio mediante strada aperta al traffico ordinario, l'affittuario si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico almeno dal 15 maggio al 15 ottobre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagionale"), salvo cause di forza maggiore.

Il rispetto dei periodi di apertura specificati costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto. Nei periodi residui dell'anno, anche in caso di chiusura dell'esercizio pubblico, il gestore avrà comunque l'onere della custodia del complesso affittato. In conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 C.C. il gestore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna Rifugio "Capanna Grassi".

Nel caso di apertura invernale del rifugio, il servizio di sgombero neve della strada comunale che sale dalla frazione di Campi non è garantito e l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di emettere ordinanza di divieto di transito invernale.

ART. 3 – BENI AFFITTATI E DESTINAZIONE ECONOMICA

Oggetto del presente contratto di affitto è l'intera azienda costituita dal rifugio escursionistico comunale denominato "Capanna Grassi" sito in località Grassi frazione Campi di Riva del Garda situata presso la p.ed. 3111 C.C. Riva, raggiungibile con veicoli da strada comunale, dotata di locali arredati e funzionanti, comprendente l'immobile di seguito descritto e tutti i beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature costituenti l'azienda medesima secondo l'inventario che si allega sub. *lettera A)* e con autorizzazione amministrativa ad esercitare, oltre l'attività propriamente ricettiva, anche l'attività di somministrazione al pubblico di pasti e bevande di ogni genere e grado come da autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento Servizio e attività sportive dd. 7.4.1994 n. 13209/IV/3.

L'affittuario dichiara fin d'ora ai sensi e per gli effetti dell'art. 1812 del Codice Civile, di aver eseguito accurato sopralluogo dell'immobile, nonché di conoscere sia la consistenza che lo stato di efficienza dei locali, degli impianti e delle dotazioni d'inventario, riconoscendoli idonei alla funzione per la quale sono assunti in affitto, rinunciando ad opporre ogni eccezione al riguardo.

Il gestore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione inerenti la situazione

energetica del fabbricato in cui si trova l'azienda affittata, il quale è dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione con modificazioni del Decreto Legge n. 63/2013, n. AA00494-254 di data 26/10/2017, che dispensato dalle parti dal darne lettura, si allega al presente contratto sub. *lettera B*).

L'Ufficiale rogante informa la ditta affittuaria che ai sensi del quinto comma articolo 6 della Legge 3 agosto 2013 n. 90, la validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica è subordinata al mancato compimento di opere che modificano il rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

L'immobile è disposto su due piani fuori terra:

- a piano terra: sala ristorante, sala bar, n. 2 locali cucina, ripostiglio, corridoio, n. 2 antibagno, n. 4 bagni, disbrigo, locale uso deposito, n. 3 stanze da letto;
- a piano primo: sottotetto ad uso deposito;
- area esterna comprendente n. 2 scale di cui una fino al primo piano, scivolo esterno per accesso disabili, portico, n. 2 bagni, cortile pertinenziale (area attrezzata esterna);

L'immobile è riscaldato mediante stufa a legna e caminetto ed è sprovvisto di allacciamento alla rete idrica potabilizzata, condizione che impone obbligatoriamente la bollitura dell'acqua in caso d'uso.

L'area esterna al perimetro della p.ed. 3111 C.C. Riva, catastalmente identificata da parte della p.f. 140/1 C.C. Riva gravata da vincolo per terre con natura di uso civico di cui alla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, pur essendo previsto a carico del gestore l'onere di mantenimento, custodia e pulizia di cui al successivo punto 8 lett. b), è da intendersi esclusa dal presente contratto di affitto d'azienda. Entro il periodo di validità del presente contratto l'Amministrazione si riserva, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, di integrare le dotazioni dell'azienda presenti all'inizio del presente contratto, acquistando le attrezzature ed arredi di proprietà del gestore.

Le parti convengono che i beni affittati dovranno mantenere l'attuale destinazione economica per l'esercizio dell'attività ricettiva e turistica di rifugio escursionistico. Tale destinazione non può essere modificata.

ART. 4 – CANONE

Il canone per l'affitto dell'azienda viene stabilito su base annua per l'annualità 2023 in Euro

_____,00 (euro _____ virgola zero) più IVA, pari al prezzo a base d'asta di euro _____,00 maggiorato dell'aumento percentuale del _____,____% offerto in sede di asta pubblica dall'aggiudicataria.

A partire dal secondo anno di affitto il canone sarà aggiornato automaticamente, senza necessità di richiesta scritta, mediante applicazione del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'ISTAT (aprile/aprile), rispetto all'annualità precedente, con arrotondamento ai 10,00 Euro superiori.

Il locatore opta per il regime di imponibilità IVA art. 10 punto 8 D.P.R. 633/72 modificato dal D.L.223/2006. Il canone annuo va corrisposto in una unica rata con scadenza al 31 agosto di ciascun anno mediante il sistema dei pagamenti verso le pubbliche amministrazioni PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento riportante il relativo codice IUUV inviato annualmente dal Comune entro la scadenza. Il Gestore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone di affitto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento della rata scaduta. In caso di ritardato pagamento sono comunque dovuti dall'affittuario, senza necessità di messa in mora, gli interessi moratori determinati al saggio di interesse legale corrente, maggiorato di 2 punti percentuali. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte per qualunque causa del canone, costituisce l'affittuario in mora e costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

ART. 5 – RECESSO

Il gestore ha facoltà di recedere dal contratto al termine di ogni annualità o periodo stagionale come individuato dal precedente art. 2, con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo PEC non oltre il 30 settembre di ogni anno.

ART. 6 – CONDUZIONE DELLA STRUTTURA

Il gestore condurrà il complesso in oggetto mantenendo invariata la denominazione e la destinazione attuale del Rifugio. Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni derivanti dal presente contratto. Il rapporto e la responsabilità di gestione infatti è strettamente personale, con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salvo l'eventuale assunzione da parte dell'affittuario di personale dipendente o di coadiutori familiari sotto sua esclusiva direzione e responsabilità. Le finalità dell'affidamento in gestione, ai sensi della L.P. 15 marzo 1993, n. 8 e ss.mm., come modificata dalla L.P. 15 novembre 2007 n. 20

ed i servizi richiesti all'affittuario devono essere conformi al Regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 20 ottobre 2008 n. 47-154/Leg della L.P. 15 marzo 1993 n. 8.

Nell'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di pasti e bevande il gestore si impegna ad utilizzare e promuovere il consumo di prodotti Trentini ed in particolare dell'Alto Garda e Ledro. L'affittuario deve gestire direttamente l'azienda affittata in modo da conservare l'efficienza delle dotazioni dell'esercizio, che vengono consegnate in buono stato. Tutti gli arredi e le attrezzature in dotazione dovranno essere riconsegnati al termine del contratto al completo e nell'attuale stato di conservazione, compatibilmente con l'usura derivante dall'uso, salvo addebito in caso di rotture e mancanze. A tal fine l'affittuario assume l'obbligo di destinare al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua gestione e si impegna ad osservare le norme di corretto esercizio dell'azienda affittata. Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, della cui puntuale osservanza l'affittante ha diritto di controllare con accessi in loco ai sensi dell'art.1619 c.c., il Comune ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e l'affittuario sarà tenuto al risarcimento del danno. Qualora lo stesso affittuario interrompa arbitrariamente la gestione, il Comune ha ugualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1015 c.c.. E' proibito al gestore compiere mutamenti nella destinazione degli ambienti che costituiscono l'esercizio affittato, senza il consenso scritto del locatore. Il gestore si impegna a condurre l'intero complesso con il criterio del buon padre di famiglia. Il Comune ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo ritiene opportuno, previo preavviso di almeno 24 ore, salvo motivate necessità ed urgenze.

Ogni e qualunque debito e credito inerente e conseguente la gestione aziendale sino all'atto del subentro per affittanza rimarrà naturalmente estranea all'affittuario, mentre sarà a suo carico o a suo favore ogni e qualunque debito e credito ancora in essere al termine dell'affittanza stessa.

ART. 7 – SUBAFFITTO

In deroga all'art. 23 della Legge Provinciale 15 marzo 1993, n. 8, il Gestore dovrà gestire direttamente l'azienda, esclusivamente per gli scopi citati in premessa, con divieto assoluto di mutamento dell'attività, di subaffitto, di cessione anche parziale ed anche a titolo gratuito o comunque di concederne a terzi l'uso o il godimento, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. E' altresì espressamente vietata per il Gestore ogni forma di cessione a terzi

del presente contratto.

ART. 8 – MANUTENZIONE E CUSTODIA

L'affittuario si impegna a mantenere in efficienza l'intero complesso e risponde della conservazione e manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutto quanto compreso nell'inventario di cui al precedente art. 3, salvo il normale degrado d'uso.

Il Gestore è tenuto in particolare a:

- a) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni di arredi ed attrezzature ed impianti facenti parte dell'azienda affittata, ad eccezione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico del Comune locatore, con l'esclusione delle opere di modifica o trasformazione per esigenze del conduttore e richieste per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto anche se imposte da disposizioni di legge sopravvenute alla consegna, che restano di competenza dell'affittuario;
- b) curare la pulizia periodica, il mantenimento e la custodia dell'area pertinenziale esterna al rifugio;
- c) assicurare, per il periodo coincidente con l'apertura stagionale del Rifugio, l'apertura al pubblico dei servizi igienici e loro custodia, la costante e puntuale pulizia degli stessi, nonché la messa a disposizione di carta igienica, sapone, salviette, secondo le necessità d'uso. I servizi devono rimanere pienamente accessibili e funzionanti indipendentemente dalle condizioni, anche metereologiche, che possano condizionare la frequentazione del rifugio;
- d) mantenere un punto di primo soccorso curando in particolare la conservazione del materiale sanitario;
- e) obbligo di mantenere in piena funzionalità il defibrillatore (DAE) in dotazione al Rifugio, nonché obbligo di acquisizione (se non già in possesso) dell'abilitazione all'uso dello stesso secondo le disposizioni previste dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1648 di data 7 settembre 2018, successivamente modificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1898 del 21 ottobre 2022;
- f) provvedere agli spurghi degli scarichi ed alle periodiche operazioni di pulizia/svuotamento dell'impianto a sedimentazione meccanica di cui al successivo art. 9;
- g) provvedere obbligatoriamente alla bollitura dell'acqua destinata al consumo umano stante il mancato allacciamento alla rete idrica potabilizzata;

- h) curare il funzionamento degli impianti idrico, termico ed elettrico e delle altre attrezzature di sicurezza antincendio, provvedendo alla loro regolare manutenzione ivi compresa la pulizia delle canne fumarie; rispettare e far rispettare il divieto di usare fiamme libere; non tenere materiale infiammabile all'interno del Rifugio;
- i) mantenere in buone condizioni igieniche la biancheria e le dotazioni del rifugio che sono poste a carico dell'affittuario;
- j) rispettare puntualmente tutte le norme di sicurezza sul posto di lavoro e di igiene alimentare (HACCP);
- k) operare secondo criteri e comportamenti ambientalmente sostenibili, provvedendo al compostaggio ed allo smaltimento dei rifiuti mediante raccolta differenziata. Allo scopo il gestore dovrà attivare specifica utenza presso la società Gestel Srl, che in accordo con la Comunità Alto Garda e Ledro, ente delegato al servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, individuerà la soluzione idonea da adottare per il deposito e conferimento dei rifiuti, soprattutto in ordine alla presenza di grandi carnivori nella zona del Rifugio;
- l) nei periodi di chiusura, provvedere al riordino ed alla pulizia dei locali, nonché alla disattivazione degli impianti compreso lo scarico dell'allacciamento idrico sensibili a condizioni atmosferiche avverse e negli stessi periodi, se prolungati, provvedere a visite di controllo, (visite non soggette a rimborso spese);
- m) dotarsi di linea fissa telefonica o altra tecnologia tale da assicurare, nonostante la scarsa copertura di rete della zona, le comunicazioni con la centrale operativa del 112 in casi di emergenza;
- n) in casi di furto o vandalismo, presentare immediata denuncia all'Autorità di P.S., con tempestiva segnalazione al Comune di Riva del Garda;
- o) curare la manutenzione dell'edificio e delle sue attrezzature al fine di garantire le migliori condizioni igieniche e di sicurezza del complesso immobiliare.

L'Amministrazione comunale provvederà periodicamente alla verifica del rispetto delle presenti condizioni; in caso di accertato inadempimento, previa contestazione in contraddittorio, provvederà d'ufficio agli adempimenti necessari mediante proprio personale, addebitando gli oneri all'affittuario.

ART. 9 – IMPIANTO A SEDIMENTAZIONE MECCANICA

Il gestore dichiara di essere a conoscenza dei contenuti dell'Autorizzazione Unica Territoriale (AUT), rilasciata ai sensi dell'art. 6, comma 11, del D.P.P. 28 marzo 2018, n. 2-77/Leg con Determinazione Dirigenziale n. 43 di data 25 giugno 2020 da parte dell'Agenzia Provinciale Protezione Ambiente della P.A.T., comprendente il seguente provvedimento:

“Autorizzazione allo scarico a dispersione in sottosuolo di acque reflue domestiche previo trattamento di depurazione costituito da un impianto a sedimentazione meccanica di tipo Imhoff e da un filtro percolatore anaerobico e delle acque reflue domestiche provenienti dal locale cucina del rifugio che, previo trattamento con degrassatore, vengono trattate nel medesimo impianto di depurazione, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti”

Il Gestore si obbliga per tutta la durata del presente contratto al rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella suddetta Autorizzazione Unica Territoriale e di seguito elencate:

a) lo scarico deve rispettare in ogni momento i seguenti limiti di accettabilità:

- materiali grossolani: assenti
- materiali sedimentabili: \leq ml/l 0,5

b) deve essere garantito con cadenza almeno annuale il servizio di pulizia ed asporto dei fanghi e dei grassi del degrassatore, nonché il controlavaggio del filtro percolatore, tramite ditta autorizzata per il conferimento degli stessi presso centri autorizzati.

Il Gestore deve tenere presso l'impianto di depurazione un registro in cui devono essere annotati i dati delle analisi effettuate in sede di verifica di funzionamento e durante gli autonomi controlli, oltre agli interventi di pulizia annuali obbligatori.

ART. 10 – ONERI DI GESTIONE ED ASSICURATIVI

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del Rifugio (rifornimenti energetici, energia elettrica, riscaldamento, tributi, approvvigionamento alimentare, tasse per autorizzazioni e licenze, TARI ed ogni altro onere attinente alla gestione). Il Gestore è inoltre tenuto a provvedere per l'intera durata della gestione alla stipula di una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile terzi con un massimale unico di almeno Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con limite per persona danneggiata di 3.000.000,00 (tremilioni/00) e limite per cose di 3.000.000,00 (tremilioni/00), per danni derivanti dall'esercizio dell'attività e della conduzione dell'immobile e delle aree pertinenziali esterne per le quali è previsto a carico dello stesso l'onere

del mantenimento. Il Gestore è tenuto ad assicurare il “rischio locativo” relativo ai danni attinenti l’attività esercitata nell’immobile, in particolare i danni:

- a) derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ripristino dei danni provocati dall’acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza per un valore pari a Euro 300.000,00 (Euro trecentomila/00);
- b) l’arredamento, gli impianti e le attrezzature contro i danni di cui al punto sub a) con polizza a valore intero per un valore di 100.000,00 (Euro trentamila);

Si dà atto che l'affittuario ha depositato copia della polizza n. _____ della compagnia assicurativa _____, agenzia di _____, con scadenza al _____ e quietanza di pagamento del premio annuale per l'anno _____.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto.

Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione concedente, così come gli attestati di pagamento del premio annuale, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c.

ART. 11 – CAUZIONE DEFINITIVA

A titolo di cauzione definitiva il Gestore produce a favore dell'Amministrazione comunale la polizza fidejussoria o fiudeiussione bancaria della _____ - agenzia di _____ n. _____ dd. _____ con firma autenticata in data _____ dal _____ Notaio in _____ o con allegata separata dichiarazione resa ai sensi D.P.R. 445/2000 che il sottoscrittore è munito dei poteri di impegnare validamente l'Istituto Bancario o la Compagnia di assicurazione fideiubenti, per l’importo di Euro _____ (importo annuo di aggiudicazione + IVA, maggiorato del 40%) e con scadenza fino allo svincolo da parte dell'Ente garantito dopo la riconsegna dell’azienda, ad affittanza scaduta, a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto compreso, dell’eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle somme che l’Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatto del Gestore a causa di inadempimento, cattiva esecuzione del servizio o risoluzione del contratto di cui al successivo art. 12. Resta salvo per l’Amministrazione, l’espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna

dell'azienda, ad affittanza scaduta, ivi compresa l'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività al competente ufficio e atti amministrativi riguardanti l'attività di pubblico esercizio ad ogni effetto di legge, e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza dell'azienda affittata nel suo complesso di beni compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni mobili, arredi ed attrezzature occorso al periodo di affittanza.

ART. 12 – RISOLUZIONE

Il mancato pagamento del canone di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto ai precedenti articoli, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del CC. Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta affittuaria, a mezzo PEC, di volersi avvalere della stessa.

ART. 13 – AMMORTAMENTI RICONSEGNA

Al termine dell'affitto i beni immobiliari nonché tutti i beni mobili risultanti dall'inventario iniziale allegato, dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali, salvo il normale deperimento d'uso. Inoltre i locali dovranno essere riconsegnati ritinteggiati e dovrà essere effettuata la pulizia straordinaria degli stessi.

Pertanto l'affittuario dovrà gestire l'azienda in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti, degli arredi ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario. L'affittuaria avrà altresì l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali, degli impianti e delle attrezzature oggetto del presente contratto, con onere di provvedere alla loro verifica e quanto alle attrezzature anche alla loro messa a norma.

Conseguentemente l'affittuario provvederà al ripristino di tutti i beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di affittanza.

Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine dell'affittanza verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo non ancora ammortizzato dei beni stessi. Nel caso l'affittuario proceda, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla sostituzione di beni mobili ed attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiate, i beni sostitutivi al termine dell'affittanza potranno essere

integrati nelle dotazioni aziendali previo riconoscimento del prezzo del valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortizzato. Le parti convengono fin d'ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 12 o scaduto il termine di durata del contratto, l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dell'azienda affittata senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi otto giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o dalla scadenza del termine della durata del contratto.

ART. 14 – SCORTE

L'azienda viene affittata senza alcun genere di scorte e nello stesso stato verrà riconsegnata al termine del contratto.

ART. 15 – ADDIZIONI E MIGLIORIE

L'affittuario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell'azienda.

Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. Nel caso di incrementi delle dotazioni di mobili, arredi ed attrezzature eseguiti dal conduttore, l'Amministrazione si riserva di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

ART. 16 – AVVIAMENTO

Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto di affitto di azienda non rientra assolutamente nelle norme del Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari e riconoscono pertanto, ogni eccezione e riserva sin d'ora rimossa, che nulla sarà dovuto ad alcun titolo all'affittuario all'atto del rilascio del complesso aziendale.

ART. 17 – AUTORIZZAZIONI

Il Gestore è autorizzato a presentare tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive – SUAP, la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) inerente il pubblico esercizio di cui al presente atto per tutta la durata del contratto di affitto, nonché alla scadenza dello stesso, o in caso di estinzione anticipata, l'affittuario è tenuto con le medesime modalità a comunicare la cessazione dell'attività ai

fini della voltura a nome del Comune di Riva del Garda.

ART. 18 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque aggiunta o modifica dei patti dovrà risultare da atto scritto ed in nessun caso varrà la prova testimoniale. Per qualsiasi controversia che potesse insorgere nell'interpretazione od esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Rovereto.

ART. 19 – TRATAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dagli uffici competenti per il rilascio della concessione e per l'attività di verifica in capo al contraente del possesso dei prescritti requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge. Titolare del trattamento è il Comune di Riva del Garda, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it). E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003. L'informativa completa ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 è a disposizione presso l'U.O. Contratti. Con la sottoscrizione del presente atto le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali.

ART. 20 – TASSE

Si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% sul valore del presente contratto, avendo il locatore dichiarato di optare per il regime di imponibilità IVA a sensi articolo 10 punto 8 D.P.R.633/72 come sostituito dall'art. 9, comma 1, lettera a) del D.L. n. 83/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 134/2012.

ART. 21 – SPESE

Tutte le spese di contratto, bollo, quietanza, IVA e imposta di registro sono a carico dell'affittuario, nessuna esclusa.

ART. 22 – APPROVAZIONE SPECIFICA

Si approvano espressamente a sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le clausole e

condizioni contenute agli articoli: 2 – durata, 3 – beni affittati e destinazione economica; 4 – canone; 5 – recesso; 7 – subaffitto; 8 – manutenzione e custodia; 11 – risoluzione; 14 – addizioni e migliorie.

Le parti trovandosi nelle condizioni di legge, dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura degli allegati A – arredi ed attrezzature, B – attestato di prestazione energetica e C – planimetria, di cui dichiarano di avere perfetta conoscenza.

E richiesto io Segretario Generale ufficiale rogante ho ricevuto quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, mediante strumenti informatici su n. _____ pagine a video di cui interamente scritte n. _____ pagine e la _____ per _____ righe, firme escluse, ed esclusi gli allegati sub lettere A, B, C, atto da me pubblicato mediante lettura alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi, unitamente agli allegati A, B, C, con firma digitale da me Ufficiale rogante, verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30.3.2009 e dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m..

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Il Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

L'AFFITTUARIO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Allegato A)**INVENTARIO ARREDI ED ATTREZZATURE DELL'AZIENDA COMMERCIALE
RIFUGIO "CAPANNA GRASSI"**

Q.tà	Descrizione
1	LAVELLO INOX mod. LR 607 dim. L.700xP.600xH.850 mm. con alzatine lato sinistro e di fondo completo di gruppo miscelatore microforo con leva clinica mod. GM1-L e gruppo Sifone mod. GS1
1	TAVOLO INOX armadiato con alzatine mod. TAN 617-A dim. L. 1700xP.600xH.850 mm.
1	PENSILE ARMADIATO scorrevole Inox mod. AP15 dim. L. 1500x P.400xH.660 mm
1	CAPPA A PARETE dim. 300x110x55 con filtri a labirinto e motore a tubazioni
1	Lavello Inox, due vasche DX mod. LA 614-2S con alzatina Dx dim. L.1400xP.700xH.850 mm. - dimensione vasche L.1400xP.500xH.250 mm. Completo di gruppo miscelatore monoforo con doccetta estraibile mod. GM1-D e gruppo sifone mod. GS2
1	TAVOLO INOX armadiato con alzatine mod. TAN 712 dim. L. 1200xP.700xH.850 mm.
1	TAVOLO INOX neutro con alzatina con cassettera a tre cassette mod. TAN 716-C dim. L. 1600xP.700xH.850 mm.
1	ARMADIO FRIGORIFERO in acciaio Inox gastronorm mod. STD 702 completo di due impianti frigoriferi con accumulatore. Capacità utile lt. 600 din. L. 720xP.800xH.2020 mm con temperatura +2/+10°C
2	RIPIANI A PARETE in acciaio Inox lisci compl. Di 4 mensole per cremagliera + n. 2 cremagliere a parete dim. L. 1500xP.400xH.80 mm.
1	PENSILE ARMADIATO scorrevole Inox mod. AP15 dim. L. 1500xP.400xH.660 mm.
1	MENSOLA INOX per gas dim. 400 x 600 mm.
1	PATTUMIERA TONDA INOX con pedale a secchio mod. 627/A - capacità lt. 40 dim. 350 x h 610 mm.
1	FORNO COMBINATO convenzione vapore elettrico UNOX Chef Top - modello XVC 204 5 GN 2/3 Capacità 5 GN 2/3 Dimensioni 574 x 625 x 683 WxHxD mm Frequenza 50 / 60 Hz
1	Lavastoviglie Dihr mod. GS 85 Matricola DWL 1023644
1	Lavabicchieri Faber mod. Q 402 SE
1	Tavolo in acciaio inox con ripiano basso dim. cm. 60x70xH.85
1	Lavello armadiato in acciaio inox con una porta scorrevole, 2 vasche, gocciolatoio a sinistra, gruppo miscelatore, dim. cm. 170x60xH.85
1	Allungo in acciaio inox cm. 80x60xH.85
1	Tavolo in acciaio inox con 2 ripiani bassi a destra, due fori sul piano lato sinistro, dim. cm. 120x70xH.85
1	Pattumiera tonda in acciaio inox, capienza 60 lt.
1	Tavolo scaldapiatti a due ante scorrevoli in acciaio inox, dim. cm. 120x60xH.85
2	Cucina/stufa a legna con piano cottura, colore bianco
1	Stufa a legna con rivestimento esterno in maiolica
1	Armadio frigo temp. -2°C/+8°C, capacità 650 lt.

1	Tavolo in acciaio inox con ripiano basso e due cassetti, dim. cm. 170x70xH.85
1	Tavolo in acciaio inox con ripiano basso e un cassetto, dim. cm. 100x70xH.85
1	Carrello portavivande in acciaio inox
1	Macchina confezionatrice sottovuoto
1	Arredamento sala interna con n. 10 tavoli in legno, n. 11 panche (di cui n. 3 ad angolo) e n. 30 sedie
1	Zona banco bar con lavandino in acciaio inox ad una vasca e mensola/pensile scola bicchieri
1	Arredamento plateatico esterno con n. 17 tavoli in legno e n. 34 panche (di cui n. 20 con schienale)
1	Set di padelle, taglieri e stoviglie
1	Cucina 4 fuochi gas su forno elettrico Giorik Mod. CG940E Dim. L.800 x P.900 x H. 900 32Kw/6,2Kw



Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
L.P. 04/03/2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg. e s.m.i.

COMUNE di RIVA D/G
201700038761
26-10-2017 16:12
c_h330 - RSERVIZI



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1



CODICE CERTIFICATO AA00494-254

DATA EMISSIONE 26/10/2017

DATI GENERALI

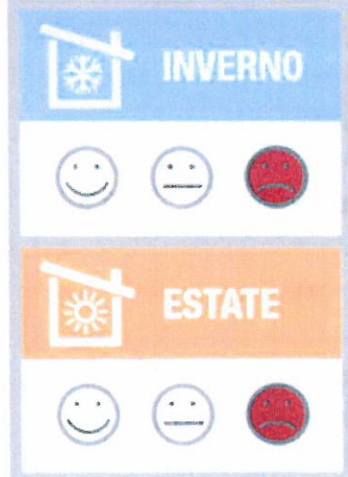
Destinazione d'uso	Oggetto dell'attestato	Descrizione intervento
Non Residenziale	Intero edificio	Locazione
Classificazione d.P.R. 412/93 E4.3	N° unità di cui è composto l'edificio 1	

DATI IDENTIFICATIVI

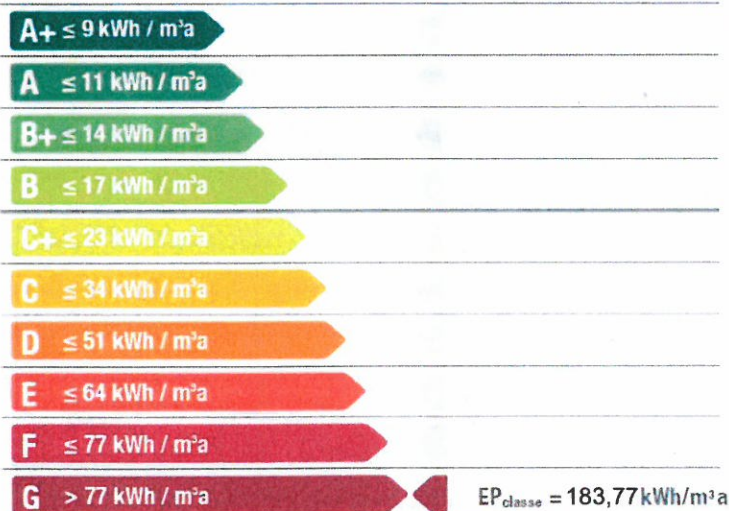


Indirizzo		LOCALITA' GRASSI	
Comune	Riva Del Garda	Superficie disperdente S	489,69 m ²
Zona climatica	E	Volume lordo riscaldato V	488,08 m ³
Gradi giorno	2276	Rapporto di forma S/V	1,00 m ⁻¹
Piano	T	Superficie utile riscaldata	124,73 m ²
Interno		Superficie utile raffrescata	m ²
Anno di costruzione	1890	Volume lordo raffrescato	m ³
Coordinate GIS	45,921602-10,784432		
C.C. RIVA	Cod. C.C. 307	Foglio 2	P.ed. 3111
P.m.		Sub.	

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO



CLASSIFICAZIONE ENERGETICA ai sensi del d.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. e s.m.i.



EDIFICIO AD
ENERGIA
QUASI ZERO



PRESTAZIONI DEL FABBRICATO

EP _{H,nd}	478,23	Edificio soggetto ad obbligo di esecuzione del blower door test?	No
A _{sol,est} / A _{sup utile}	0,0380	Tecnico esecutore	Data
Y _{IE}	0,8853	Valore limite indice n ₅₀	Valore misurato indice n ₅₀



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici esclusa la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-254

DATA EMISSIONE 26/10/2017

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva



Acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

CONSUMI STIMATI, INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA ED EMISSIONI

Fonti energetiche utilizzate

Quantità annua consumata
in uso standard

Indici di prestazione energetica
globali ed emissioni

Energia elettrica rete	23 kWh
GPL	252 l
Gas naturale	7791 Nm ³

Indice della prestazione energetica
non rinnovabile

EP_{gl,nren} = 679,41 kWh/m² anno

Indice della prestazione energetica
rinnovabile

EP_{gl,ren} = 0,09 kWh/m² anno

Emissioni di CO₂

130,00 kgCO₂/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	kWh/anno	Vettore energetico
-------------------	----------	--------------------

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo impianto	Anno installazione	Cod. catasto provinciale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	1° SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					73,40 η_H	0,00	651,94
	2°							
Climatizzazione estiva	1°					η_C		
	2°							
Acqua calda sanitaria	Caldia standard	2006		GPL	24,50	81,40 η_W	0,09	27,47
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	1°							
	2°							
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose	1°							
	2°							

Compilazione ai sensi del d.m. 26 giugno 2015 (in funzione del comune di effettiva ubicazione e dei servizi presenti nell'edificio)



CODICE CERTIFICATO AA00494-254

DATA EMISSIONE 26/10/2017

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

Data richiesta titolo edilizio

Sopralluogo

E' stato eseguito almeno un sopralluogo? Si

1) 24/10/2017 - RILIEVO COMPONENTI OPACHE E TRASPARENTI, GENERATORE AL SERVIZIO IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA, OMBREGGIAMENTI

2)

3)

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante?	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	Prestazione energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,anno} kWh/m ² anno)	Prestazione energetica se si realizzano tutti gli interventi raccomandati (EP _{gl,anno} kWh/m ² anno)
ISOLAZIONE IN LANA DI ROCCIA 10 CM SOPRA IL SOLAIO DI COPERTURA	No	10,00	524,35	524,35

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

INTERVENTO SOGGETTO A DETRAZIONE FISCALE DEL 65%

NOTE

Compilazione ai sensi del d.m. 26 giugno 2015 (in funzione del comune di effettiva ubicazione e dei servizi presenti nell'edificio)



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA
Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-254

DATA EMISSIONE 26/10/2017

SOFTWARE UTILIZZATO

Denominazione del software utilizzato	EDILCLIMA EC 700 VERSIONE 8	
	Il software risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento nazionale di riferimento?	Si
	Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impiega un metodo di calcolo semplificato?	No

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	e-mail	
	Indirizzo	Tel
Progettista impianti	e-mail	
	Indirizzo	Tel

COSTRUZIONE

Direttore lavori	e-mail	
	Indirizzo	Tel
Costruttore	e-mail	
	Indirizzo	Tel

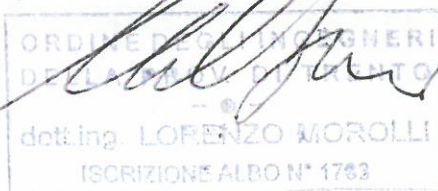
CERTIFICAZIONE

Tipologia soggetto certificatore	Tecnico
Nome e Cognome / Denominazione	Dott.Ing. Lorenzo Morolli
	Indirizzo loc. Pregasina 102, 38066, Riva Del Garda
	Tel 0464/532661 e-mail lorenzo.morolli@ingpec.eu
	Titolo Dott.Ing.
	Ordine/iscrizione Albo Ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

DATA DI SCADENZA

26/10/2027

FIRMA E TIMBRO DEL TECNICO O FIRMA DIGITALE



Trento, 26/10/2017
Numero ricevuta: 89223

Il Certificatore Lorenzo Morolli, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con n° AA00494, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica(APE) n° AA00494-254.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

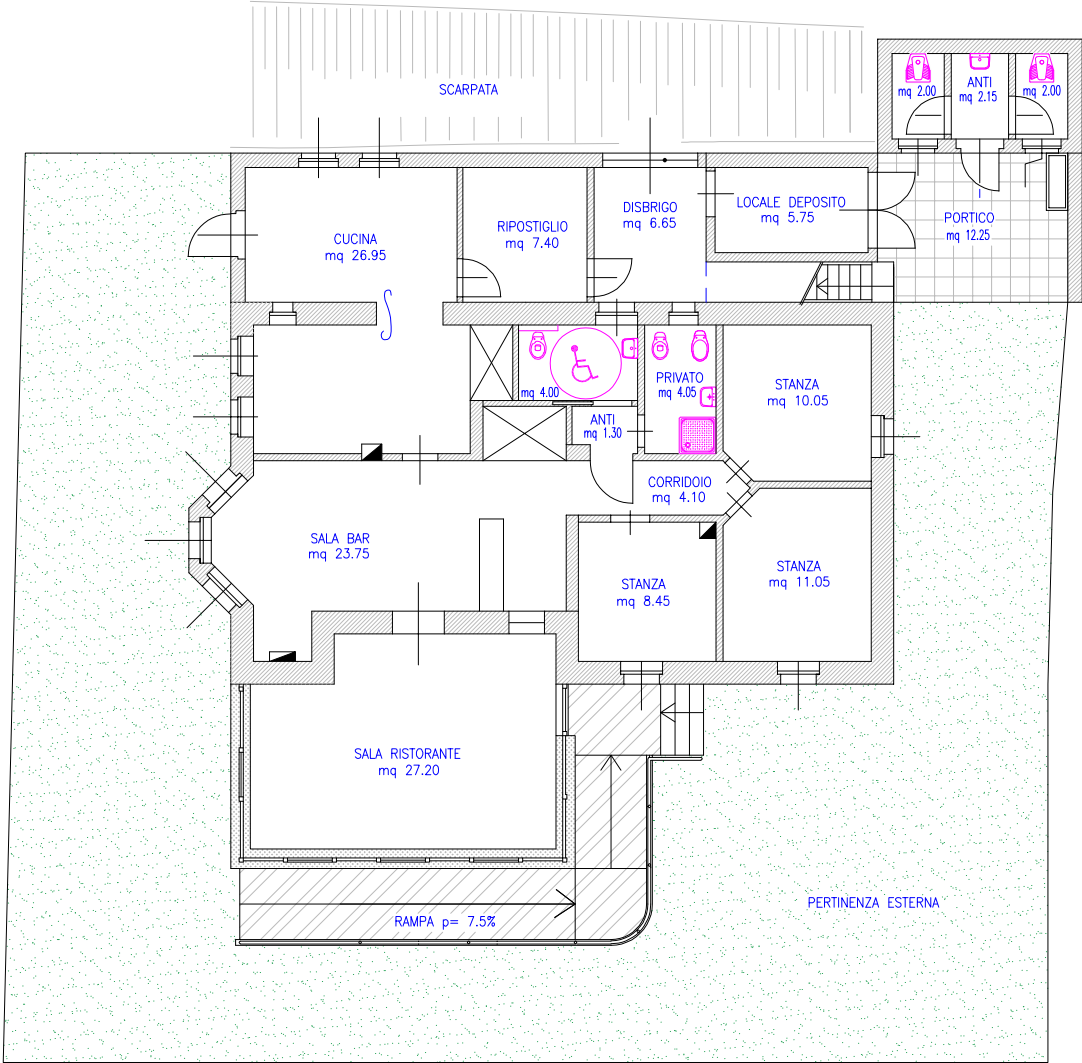
Il Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi



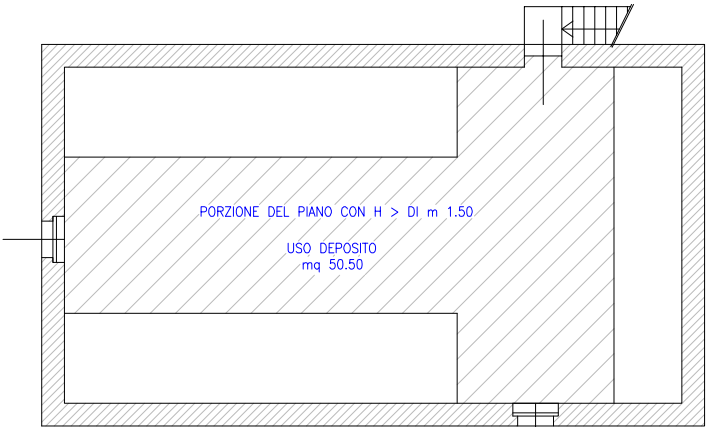
RIFUGIO ESCURSIONISTICO "CAPANNA GRASSI"

Planimetrie e inquadramento

SCALA A VISTA – PLANIMETRIE NON ORIENTATE
Allegato C) al contratto d'affitto



RIFUGIO "CAPANNA GRASSI" PIANO TERRA



RIFUGIO "CAPANNA GRASSI" PRIMO PIANO

INQUADRAMENTO MAPPA CATASTALE

