

**BOZZA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO  
TEMPORANEO DELL'IMMOBILE "VALLESANA" DI SONDALO,  
DESTINATO AD ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA.**

TRA

il "P.F.P. - Polo di Formazione Professionale/Azienda speciale della Provincia di Sondrio" (d'ora in poi: "P.F.P."), codice fiscale C.F. 00867240145, qui rappresentato dalla dott.ssa Marilj Giugni, nata a Albosaggia (SO) il 06/10/1955 (di seguito, semplicemente "concedente e/o locatore");

E

il Sig. ...., nato a ..... il .....,  
residente in ....., via ....., C.F. ....,  
legale rappresentante della Ditta ".....",  
con sede in ..... (...), Partita I.V.A .....,  
(di seguito semplicemente "cessionario e/o affittuario");

PREMESSO

- che il "P.F.P." detiene la disponibilità della struttura ricettiva in Sondalo - Via Zubiani n. 37, destinata a Centro di formazione professionale, comunemente denominata "Vallesana";
- che il P.F.P. intende provvedere alla concessione in affitto TEMPORANEO della struttura, ad esclusivo uso turistico-ricettivo finalizzato in via prevalente, al turismo congressuale, sportivo e a quello sociale per categorie non protette (giovani, terza età, scuola, ecc.);
- che con Determina nr. 97 del 9 aprile 2009, la Provincia di Sondrio, quale Ente pubblico assegnatario della struttura, ha autorizzato l'utilizzo della stessa all'impresa

che, in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge, avendone fatto richiesta congruamente cauzionata al “P.F.P.”, sia risultata la prescelta,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 1 – Oggetto.**

1. Il P.F.P., al fine di contribuire alla promozione e allo sviluppo del turismo locale, concede in affitto temporaneo alla Ditta “.....”, che accetta, l’immobile denominato “Vallesana” in Comune di Sondalo.

2. La consegna dell’immobile avverrà mediante redazione e sottoscrizione del verbale di consistenza, compilato in contraddittorio tra le parti ed approvato specificatamente da entrambe nel quale sarà descritto puntualmente lo stato di fatto in cui si trovano l’immobile e gli impianti.

**Art. 2 – Durata.**

1. La durata del presente contratto è di MESI 2 (DUE) con decorrenza dal 1° LUGLIO 2013 e scadenza sin d’ora fissata, senza necessità di disdetta alcuna, al 31 AGOSTO 2013.

**Art. 3 – Destinazione d’uso della struttura.**

1. La struttura è destinata allo svolgimento di attività turistico – ricettiva. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.

2. L’affittuario dichiara che l’immobile e gli impianti sono adatti all’uso convenuto, in buono stato ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza. Dichiara, inoltre, di accettarli nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, impegnandosi a riconsegnare la struttura, alla scadenza del contratto, nel medesimo stato salvo il normale deperimento d’uso.

**Art. 4 – Canone.**

1. Il corrispettivo della locazione viene pattuito nella misura di € .....,00 + Iva , con pagamento entro la presa in consegna dell'immobile da parte dell'affittuario.

**Art. 5 – Obblighi dell'affittuario.**

1. L'affittuario è tenuto ad ottenere l'autorizzazione comunale prevista dall'art. 9 della L. n. 135/2001 per svolgere attività ricettiva transitoria, utilizzando la struttura detenuta dal P.F.P.. Il mancato rilascio della stessa determinerà la risoluzione di diritto del contratto, senza alcun obbligo restitutorio o indennitario a carico del P.F.P., trattandosi di incombente che esula dalla sfera di competenza del concedente.

**Art. 6 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie.**

1. Sono a carico dell'affittuario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono e riscaldamento. Detti consumi saranno conteggiati e liquidati, per l'intera durata dell'affitto, alla cessazione dello stesso.

2. Sono a carico e spesa dell'affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione in tutti i locali; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione e relative opere murarie; manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico; manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione; sostituzione vetri;

riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti; riparazione e/o sostituzione di cardini, cancelli e chiavi.

In ragione di quanto testé previsto gli importi spesi dall'affittuario per manutenzioni ordinarie e il valore delle stesse non potranno essere opposti in compensazione con alcuna somma dovuta al P.F.P. né essere imputati, anche parzialmente, a ristoro di danni arrecati all'immobile o agli impianti e/o di rimborsi di oneri dovuti.

3. Al locatore competono gli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti tecnologici, purché non derivanti da incuria dell'affittuario.

#### **Art. 7 – Migliorie sull'immobile.**

1. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore.

2. In ogni caso, le relative opere, anche se realizzate con il preventivo consenso scritto del concedente, resteranno a favore di quest'ultimo al termine dell'affitto, senza diritto dell'affittuario ad alcuna indennità e salva la facoltà del concedente di pretendere la rimessa in pristino stato del complesso immobiliare affittato e dei suoi impianti, a cura e spese dell'affittuario o in danno dello stesso.

#### **Art. 8 – Obbligo di custodia.**

1. L'affittuario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile e gli impianti oggetto dell'affitto con la diligenza del buon padre di famiglia.

2. Conseguentemente sarà direttamente responsabile verso il concedente e i terzi di eventuali danni causati da corti circuiti, spandimenti d'acqua, fughe di gas o simili, e da ogni abuso o trascuratezza nell'uso del complesso immobiliare e dei suoi impianti.

#### **Art. 9 – Diritti del locatore**

1. Il locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi in ogni tempo e per tutta la durata del contratto per verificare che l'affittuario rispetti gli obblighi contrattuali.

#### **Art. 10 – Riconsegna dell'immobile.**

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, l'affittuario restituirà l'immobile locato, gli arredi e le attrezzature integri e funzionali, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

2. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma e dall'art. 8, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al P.F.P. che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

3. Se, intimata la risoluzione del contratto ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 11 che segue o alla naturale scadenza del contratto, non rilascerà e riconsegnerà il complesso immobiliare concesso in affitto libero e vuoto da persone, attrezzature e cose, l'affittuario dovrà corrispondere al P.F.P. a titolo di penale da ritardo (salvo il maggior danno), la somma di € 1.000,00 al giorno, per ogni giorno di ritardo nel rilascio o nella consegna.

4. Quale garanzia di adempimento dell'obbligazione che precede è data facoltà all'Ente concedente di escutere la garanzia fideiussoria di cui all'art. 14 che segue.

#### **Art. 11 – Risoluzione del contratto.**

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:

- a) il venir meno in capo all'affittuario dei requisiti richiesti per l'affidamento;
- b) la mancata acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività;

- c) la revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica;
- d) la destinazione della struttura ad un uso diverso da quello di cui all'art.3;
- e) la cessione del contratto o il subaffitto dell'immobile senza il consenso scritto del locatore;
- f) l'esercizio di attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente concedente e/o proprietario.

2. Nei casi sopra elencati, l'affittuario dovrà rilasciare immediatamente l'immobile senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

**Art. 12 – Divieto di cessione di contratto e/o subaffitto. Successione nel contratto.**

1. E' fatto espresso divieto all'affittuario di sublocare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del concedente, pena la risoluzione del contratto ai sensi del precedente art. 11.

**Art. 13 – Responsabilità e garanzie assicurative.**

1. L'affittuario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, l'affittuario solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, alle attrezzature e agli impianti. Ai fini della garanzia di quanto sopra, l'affittuario ha stipulato, per tutta la durata del contratto, in data ..... la polizza assicurativa n. .... con la ..... con i seguenti massimali: € 1.500.000,00 per responsabilità civile verso terzi per

anno e per sinistro; € 1.000.000,00 a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera con l'inclusione della garanzia "ricorso terzi da incendio" e la polizza incendio solo con rischio locativo per € 400.000,00.

**Art. 14 – Garanzia fideiussoria.**

1. A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, l'affittuario si obbliga a consegnare al P.F.P., entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, fidejussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da primario Istituto di Credito secondo lo schema allegato alla presente testo contrattuale, per l'ammontare complessivo di € 10.000,00 (Diecimila/00 Euro).
2. Le Parti convengono che, in mancanza della consegna della fidejussione nel testo allegato, l'affittuario pur tenuto alla corresponsione del canone, non acquisisca la detenzione del complesso immobiliare.

**Art. 15 – Trattamento dati.**

1. I dati personali dell'affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti consequenziali la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L'affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003. Il titolare del trattamento dei dati è la dott.ssa Marilj Giugni.

**Art. 16 – Controversie.**

1. Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente, per elezione delle parti, è esclusivamente quello di Sondrio.

**Art. 17 – Spese.**

1. Le imposte di bollo e di registro sono interamente a carico dell'affittuario.  
L'affittuario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del concedente, previa corresponsione della quota spettante.

**Art. 18 – Rinvio.**

1. Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.

Sondrio – Sondalo, .....

L.C.S.

Il Concedente/LOCATORE

\_\_\_\_\_

Il Concessionario/AFFITTUARIO

\_\_\_\_\_

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14 e 16 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Il Concedente/LOCATORE

\_\_\_\_\_

Il Concessionario/AFFITTUARIO

\_\_\_\_\_