

Rep. n. _____

ALLEGATO D)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL RIFUGIO "CORSINI" SITO IN LOC. MONTE
NERONE COMUNE DI PIOBBICO**

L'anno duemila venti e questo giorno _____ (____) del
mese di _____, in Urbania presso la sede
della Unione Montana, presso l'Ufficio di Segreteria
dell'Ente intestato, avanti a me _____,
Segretario Rogante, autorizzato al rogito con
Determinazione Dirigenziale/Area 3^ n. _____ del
_____, sono comparsi i signori

a) _____, nato a _____
il _____, la quale agisce ed interviene
nell'esclusivo interesse dell'Ente intestato
(C.F.02561910411) che in questo atto rappresenta
nella sua qualità di Funzionario Responsabile
dell'Area Ambiente, autorizzato alla stipula ai sensi
del vigente statuto comunitario, di seguito denominato
semplicemente "locatore",

E

b) Il Sig. _____, nato a _____ (____) il
_____ (cod. fisc. _____), di
seguito denominato semplicemente "Conduttore" in
qualità di titolare dell'impresa individuale, o
Associazione, o legale rappresentante della

Società consede a _____ in Via n.
codice fiscale _____

PREMESSO,

Che con determinazione del Responsabile dell'Area
Ambiente Forestazione Agricoltura n. ____ in data
_____ è stata aggiudicata all'impresa
individuale/società con sede legale a _____
in _____

Codice fiscale _____ la gara per la
concessione in locazione del fabbricato denominato
"Rifugio Corsini" in possesso dell'Unione mediante
atto registratosito nel Monte Nerone in Comune
di Piobbico al fine di utilizzarlo come rifugio
escursionistico ai sensi della L.R. n. 9
dell'11/7/2006 e s.m.i., per un canone d'affitto annuo
di € _____;

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente
accordo. La parte locatrice concede in locazione alla
parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare
sita in Loc. Monte Nerone Comune di Piobbico avente
destinazione vincolata ad uso rifugio escursionistico
come meglio individuata nell'allegata planimetria
sub.1). La struttura in oggetto realizzata
completamente in legno e adeguatamente coibentata si

sviluppa su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo così suddivisi:

Piano seminterrato: costituito da due bagni con relativo antibagno, un wc con doccia per personale, una dispensa, un locale infermeria e di primo soccorso con relativo bagno ed antibagno ed un bivacco di fortuna con un ulteriore servizio igienico, oltre a locali destinati a deposito sci e deposito attrezzi, deposito bike, e locali tecnici;

Piano terra: costituito da cucina, bar/sala/ristoro, bagno utilizzabile anche da persone disabili; al piano terra è inoltre presente una terrazza/solarium.

Piano primo: costituito da quattro camere con due servizi;

L'edificio dispone di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e illuminazione con lampade a led; L'impianto di riscaldamento è realizzato con termoconvettori supportati da una stufa a legna e da un camino al centro della sala ristoro. Il fabbricato è stato realizzato con intonaci, pitture e vernici naturali. Il fabbricato rientra nella Classe A relativa alla certificazione energetica;

L'approvvigionamento idrico proviene da una sorgente situata a monte del fabbricato ad una distanza di 500 m dal rifugio, monitorata attraverso analisi periodiche.

Alcune porzioni del piano seminterrato del fabbricato rimarranno nella disponibilità della Ditta proprietaria o verranno utilizzate in comune dall'affittuario e dalla proprietà.

In particolare verranno utilizzate in comune il locale denominato "Cantina" mentre verranno utilizzate in via esclusiva dalla proprietà i depositi attrezzature ed il locale pompe;

Anche l'area di pertinenza del fabbricato verrà utilizzata in comune con la proprietà.

Le superfici convenzionali in base alla legge 392/90 misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni sono di seguito indicate ed illustrate nella 'planimetria dell'immobile allegata

Descrizione	sup. totale mq	superficie utilizzata mq
piano interrato	156,25	
di cui uso 100%	81.65	81.65
uso al 50%	11,23	5.61
piano terra	224,19	224,19
piano primo	78,8	78,8
solarium	41	41
	500,24	431,25

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Comune di Piobbico F. 33 particella 116

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale:

Zona "E" - Agricola

ART.2. DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto, con la dotazione mobiliare e le attrezzature utili all'attività di gestione del rifugio escursionistico.

ART.3. DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni.

ART.4 - RECESSO.

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o P.E.C almeno 12 (dodici) mesi prima della data del rilascio.

ART.5 - SUBLOCAZIONE.

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

ART.6 - CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone annuo di locazione è convenuto nella misura

di € da pagarsi in rate mensili posticipate,
mediante versamento su conto corrente bancario
n.IT59N0870068690000000045070 intestato alla Unione
Montana Alta Valle del Metauro

Oltre la somma sopra indicata l'offerente dovrà
fornire annualmente i servizi di seguito indicati e
quantificati in complessivi € 8.288,00:

- erogazione del servizio di bivacco di emergenza
per tutti i giorni dell'anno;
- disponibilità di una sala riunioni per
organizzazione n. 5 eventi/incontri annuali su
temi ambientali;
- Organizzazione n. 7 escursioni guidate con
personale esperto (guide qualificate) per circa
20 persone;

In caso di provvedimenti che riducono l'orario di
apertura della struttura a causa dell'emergenza COVID-
19 il canone di locazione potrà essere concordato tra
le parti fino ad una riduzione massima del 40%;

ART. 7 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 le parti
convengono che il canone di locazione sarà aggiornato
ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di
locazione, senza necessità di richiesta scritta del
Conduttore, sulla base della variazione dei prezzi al
consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata

dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT.

ART. 8 – DESTINAZIONE.

L'immobile che si concede in locazione è destinato a rifugio escursionistico e attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ART. 9 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall'ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ART.10 – UTENZE.

Il locatario dovrà provvedere all'allaccio/voltura a nome proprio di tutte le utenze (luce, acqua gas, ecc) in tempo utile per l'inizio del servizio.

Saranno a carico del locatario le tasse e imposte dovute per legge.

Art. 11 MORA DEL CONDUTTORE.

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

ART. 12 - STATO DEI LOCALI.

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile redatto dall'Ufficio competente dell'Ente in contraddittorio tra le parti.

ART. 13 - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

Art.14 - MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE.

Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o

concessioni dalle competenti autorità oltre che dal Conduttore. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ART. 15 - VISITA AI LOCALI

Il Locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 16 - RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna redatto dall'Ufficio Ambiente dell'Ente.

ART. 17 - MANLEVA.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile.

ART. 18 - GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Conduttore consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una polizza fideiussoria di

primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca oppure deposito cauzionale presso la tesoreria comunale del valore di € 62.476,00 a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, valida per l'intera durata della locazione.

La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore. Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il Conduttore consegna apposita polizza furto-incendio locativo n. _____ in data _____ rilasciata da _____ del valore del fabbricato, arredi e attrezzature affidati in gestione pari a _____ per il periodo dal _____ al _____

_____ e una polizza RCT/O n. _____ in data _____ rilasciata da _____, del massimale di euro 1.000.000,00 a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche l'Unione Montana, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro), ed esonera espressamente l'Unione Montana da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'Unione Montana, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

Resta espressamente convenuto che, qualunque sia il massimale delle polizze, la responsabilità del Conduttore verrà a cessare solo dopo che l'Unione Montana avrà conseguito l'intero risarcimento del danno subito.

.

ART. 19 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del Conduttore compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 art. 5. Il Conduttore dovrà assumersi l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le altre tasse ed imposte dovute per legge e le spese inerenti e

conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

ART. 20 – CLAUSOLA RISOLUTIVA

Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Conduuttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto.

ART. 21 – COMPETENZA GIURIDICA.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduuttore dichiara di eleggere domicilio c/o l'Unione Montana. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle indicazioni della documentazione di gara, all'offerta presentata dal conduuttore ed alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Urbino.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per l'Unione Montana (_____)

Il Conduuttore (_____)