

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI AMENO

**CONTRATTO PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE
RELATIVO ALLA STRUTTURA DENOMINATA “OSTELLO DEL
QUADRIFOGLIO DI AMENO” IN COMUNE DI AMENO**

L'anno 2025 a questo giorno _____ del mese di _____, presso la sede del Comune Ameno tra il sig. DANIELE PANZA, Sindaco *pro tempore* del Comune di Ameno, il quale dichiara di agire in nome e per conte dell'Ente che rappresenta, indicato come locatore,

e

il Sig. Manzetti Alessandro, nato a Omegna (NO), il 09/01/1976, residente ad Orta San Giulio via Poli n. 6, legale rappresentante della Società VI:MA di Manzetti Alessandro & C. con sede in Orta San Giulio (No) Via Poli n. 6, C.F.: MNZLSN76A09G062X, Partita IVA 01872710031, iscritta al Reg. Imprese di Novara al n. REA.NO 202294 - di seguito indicato come conduttore,

PREMESSO CHE:

Il Comune di Ameno è proprietario di:

- un immobile per attività ricettiva extra alberghiera qualificata “ostello per la gioventù” ai sensi dell'art. 18 della L.R. Piemonte n. 13/2017 e successive modificazioni, che dispone di 14 posti letto, già esercitata in virtù della pratica n. 00452150030-11012019-1058 - SUAP 1053 – 00452150030 sito in Vicolo Filiberti n. 8;
- seconda unità immobiliare sita in vicolo Filiberti n. 8 al primo piano, costituito da 2 locali e un bagno;
- porzione di ulteriore immobile sito in Vicolo Filiberti, 8 denominato “Centro Giancarlo Cristina” costituito da n. 3 locali, di cui n. 2 oggetto del presente contratto e n. 1 gestito dal Comune di Ameno, con facoltà di accesso ai servizi igienici (come da planimetria allegata), n. 1 angolo cottura e n. 1 bagno posti al piano terra;

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 43 in data 30/11/2024 si disponeva l'indizione di un bando per l'assegnazione degli immobili sopra descritti di proprietà Comunale, denominati complessivamente “Ostello del quadrifoglio di Ameno”, sito in Vicolo Filiberti n. 8 ad Ameno.

Con determina n. 115 del 19/12/2024 veniva disposto il bando per l'affidamento della gestione dell'immobile di proprietà del comune di Ameno denominato “Ostello del Quadrifoglio” sito in Vicolo Filiberti n.8, dotato di tutte le attrezzature idonee per lo svolgimento dell'attività turistica ricettiva.

Con determina n. 13 del 05/02/2025 veniva disposta l'aggiudicazione dell'immobile a favore della Società VI.MA SNC di Manzetti Alessandro la quale ha offerto le condizioni economiche e tecniche più favorevoli;

TUTTO CIO' PREMESSO

con la presente scrittura privata, redatta in doppio originale, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore, Comune di Ameno, concede in affitto il complesso di beni costituenti la struttura aziendale di proprietà comunale al conduttore Società VI.MA SNC DI MANZETTI ALESSANDRO & C.,

L'immobile aziendale destinato a struttura ricettiva extra-alberghiera "ostello" è costituito da:

- unità immobiliare sita in vicolo Filiberti n. 8 al primo piano, costituito da 4 locali e due bagni identificato con i seguenti dati catastali: foglio 5 mappale 854/10 cat. Catastale D02 rendita Euro 928,00;
- seconda unità immobiliare sita in vicolo Filiberti n. 8 al primo piano, costituito da 2 locali e un bagno identificato con i seguenti dati catastali: foglio 5 mappale 854/11 cat. Catastale A03, classe 1, rendita Euro 111,04;
- porzione di unità immobiliare sita in Vicolo Filiberti, 8 denominato "Centro Giancarlo Cristina" censito al catasto urbano al Foglio 5 mappale 854 subalterno 9 categoria catastale A3 costituito da n. 2 locali, n. 1 angolo cottura e n. 1 bagno condiviso posti al piano terra;
- arredamenti ed attrezzature di cui al successivo art. 3.

Il conduttore si impegna a prendere in consegna ed a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando ad ogni azione ed eccezione nei confronti dell'Amministrazione comunale.

2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a:

- Attività turistico ricettive,
- Erogazione di servizi socio-ricreativi,
- Attività didattiche e formative (seminari, convegni, campi estivi),
- Attività finalizzate a realizzare momenti di aggregazione e confronto,
- Attività destinate alla valorizzazione del territorio e dei prodotti tipici locali.

Il conduttore si impegna a gestire il complesso aziendale senza modificarne l'attuale destinazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il conduttore si impegna a presentare allo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.) competente Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o SCIA per variazione entro e non oltre dieci giorni successivi al suo verificarsi.

3) PATRIMONIO AZIENDALE

L'immobile viene concesso in gestione completo dell'arredamento e delle suppellettili.

Ogni altro arredamento non appartenente al patrimonio comunale è ad esclusivo carico del conduttore e dovrà essere rimosso a cura e spese dello stesso al termine del periodo di gestione. Tuttavia è data facoltà al Comune di acquisire la proprietà di detto arredamento, previa corresponsione di un prezzo

determinato in contraddittorio tra le parti avuto riguardo al valore di mercato stimato al momento dell'acquisto e al deprezzamento dovuto all'usura del bene.

4) DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.

La locazione ha la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'atto e termine alla data del 28 febbraio 2028.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per ulteriori tre anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 3 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 3 mesi prima della scadenza.

5) CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è il seguente € 6.960,00(seimiladovecentosessanta)

da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 1.740,00 (millesettecentoquaranta), non oltre il decimo giorno di scadenza con le seguenti modalità: bonifico bancario presso la tesoreria dell'Ente.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione, o delle quote per gli oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrrà "jpsò jure" la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura superiore del 5% di quello legale.

6) SPESE DI GESTIONE

Le spese inerenti energia elettrica, riscaldamento e acqua verranno ripartite come segue:

ACQUA

Identificativo immobile	Intestatario contatore	Ripartizione spese di gestione in percentuale
Mappale 854 sub. 10 (ostello)	Comune di Ameno	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 11 (appartamento)	Comune di Ameno	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 9 (centro G. Cristina)	Comune di Ameno	100% Comune di Ameno

LUCE

Identificativo immobile	Intestatario contatore	Ripartizione spese di gestione in percentuale
--------------------------------	-------------------------------	--

Mappale 854 sub. 10 (ostello)	Vi.MA Snc	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 11 (appartamento)	Vi.MA Snc	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 9 (centro G. Cristina)	Comune di Ameno	35% Comune di Ameno 65% Vi.MA Snc

GAS

Identificativo immobile	Intestatario contatore	Ripartizione spese di gestione in percentuale
Mappale 854 sub. 11 (appartamento)	-	-
Mappale 854 sub. 10 (ostello)	Comune di Ameno	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 9 (centro G. Cristina)	Comune di Ameno	35% Comune di Ameno 65% Vi.MA Snc

TASSA RIFIUTI (TARI)

Identificativo immobile	Intestatario contatore	Ripartizione spese di gestione in percentuale
Mappale 854 sub. 10 (ostello)	Comune di Ameno	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 11 (appartamento)	Comune di Ameno	100% Vi.MA Snc
Mappale 854 sub. 9 (centro G. Cristina)	Comune di Ameno	35% Comune di Ameno 65% Vi.MA Snc

Rimarranno a Carico del Comune la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e la tenuta del libretto di impianto della porzione di immobile denominata "Centro Giancarlo Cristina".

7) ONERI ACCESSORI

Salvo patto contrario, il conduttore si impegna a corrispondere al locatore gli oneri accessori di sua competenza, come previsti dall'art. 9 Legge 392/78, con rate trimestrali. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

8) DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività ricettiva di Ostello.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di Ostello; le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del conduttore. Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di Ostello sono a carico del conduttore.

9) RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla scadenza del presente contratto e, comunque, al momento della riconsegna dell'azienda, il conduttore si obbliga a restituire l'immobile ed i relativi arredi in buono stato di conservazione e comunque nello stato di consegna con particolare riferimento agli intonaci ed agli impianti idrosanitari.

Il conduttore non potrà pretendere alcuna indennità a titolo di buona uscita o avviamento commerciale.

Allo scadere del contratto, il conduttore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti ed ordinati. In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature, i locali e gli arredi come da allegato inventario. Al termine dell'affitto, le eventuali differenze con le consistenze dell'inventario all'inizio del rapporto saranno regolate a norma dell'art. 2561, quarto comma, codice civile.

Danneggiamento, logorio e perimento dei beni componenti l'azienda, salvo l'ipotesi di caso fortuito e/o vetustà, saranno a carico del conduttore.

Gli eventuali danni arrecati, dal conduttore o da suoi dipendenti soci, agli immobili ed ai mobili dell'ente o di proprietà di terzi, dovranno essere risarciti nella misura che sarà determinata di volta in volta dall'amministrazione; sarà inoltre ad esclusivo carico del conduttore ogni responsabilità, sia civile che penale, per danni arrecati a cose o persone, di proprietà ed alle dipendenze del conduttore, nonché per danni arrecati a terzi.

10) DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta.

Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

11) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

Il conduttore non può cedere o subaffittare l'azienda senza il consenso scritto del locatore.

12) ESONERO DI RESPONSABILITÀ

L'Amministrazione comunale di Ameno non risponderà per eventuali incidenti causati da fattori esterni (mancanza di elettricità, di acqua ecc.) i quali sono a completo rischio della parte locataria e nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata al Comune per mancati incassi o improvvise chiusure. Dovrà essere stipulata dal conduttore, per il periodo di contratto, adeguata assicurazione per la responsabilità civile sull'attività svolta presso la struttura aziendale. Il conduttore è costituito custode dell'immobile e dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che i fatti sono accaduti per cause a lui non imputabili.

13) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

14) RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna a stipulare una polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi / Dipendenti, compresa la conduzione dei locali, con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 = della durata pari a quella del presente contratto. Il conduttore si impegna inoltre a stipulare e a consegnarla in copia al Comune entro il termine di decorrenza del contratto, polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione, specifica riguardante il rischio locativo insito nella gestione dell'attività, per un importo comunque non inferiore a € 300.000,00 per ciascun evento che dovesse interessare il compendio immobiliare dell'azienda. Il rimborso dei danni eventuali su proprietà del Comune dovrà essere erogato previa autorizzazione del Comune.

15) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € 1.740,00 (millesettecentoquaranta euro) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

16) RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 5 (puntuale pagamento dei canoni), 7 (divieto del cambio di destinazione), 9 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 10 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

17) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo e di registro per il presente contratto.

18) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Novara. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

19) GESTIONE DELL'AZIENDA

Il Comune garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda, in particolare s'impegna a sollevare il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed altri oneri relativi all'azienda stessa, nascenti da cause anteriori all'inizio della locazione.

Gli utili ricavabili e derivanti dalla gestione del complesso aziendale saranno di totale spettanza ed esclusivo vantaggio del conduttore.

Tutti i debiti e i crediti afferenti l'esercizio dell'azienda concessa in affitto, sorti posteriormente alla data di inizio del presente contratto sono rispettivamente a carico ed a favore del conduttore.

Ameno,

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 4 (durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), n. 7 (divieto di cambio di destinazione), la n. 9 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 10 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 11 (esonero di responsabilità) la n. 13 (responsabilità del conduttore), la n. 14 (deposito cauzionale), la n. 15 (risoluzione espressa) la n. 17 (clausola di risoluzione delle controversie)

Il Locatore _____

Il Conduttore _____