

Rep. n. ____/Atti pubblici

COMUNE DI CARZANO

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO: Affidamento in concessione della gestione della struttura alberghiera denominata “Locanda Alpina Valtrighetta” p.ed. 1027 C.C. Telve di Sotto di proprietà comunale . Scrittura privata autenticata.

L'anno duemilaventisei (2026), addì _____ (_____), del mese di _____, nella residenza comunale di Carzano, sono comparsi i signori:

Cesarea Castelpietra nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale del Comune di Carzano –Piazza Municipio n.1-3850 Carzano , (Cod. Fiscale _____), che dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione comunale che rappresenta, autorizzato con delibera giuntale n. _____ dd. _____ d'ora in poi semplicemente anche “concedente”; -----

e

_____, nato a _____ il _____, (Cod. Fiscale _____), in qualità di _____, avente sede legale in _____, P. Iva _____, d'ora in poi denominato anche “gestore” o “concessionario” -----

P R E M E S S O

- con deliberazione n. ____ d.d. _____ immediatamente esecutiva la Giunta comunale ha approvato bando pubblico per l'affido della gestione, mediante asta pubblica ai sensi degli artt. 17 e 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm.ii. sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.P. 09.03.2016, n. 2 e del D.lgs. 31.03.2023, n. 36 per quanto applicabile , della struttura alberghiera (classificata 2 stelle) denominata "Locanda Alpina Valtrighetta" p.ed. 1027 C.C. Telve di Sotto di proprietà del Comune di Carzano;

- con avviso d'asta pubblica prot. ___ di data _____ è stata indetta l'asta pubblica per il giorno _____ presso il Comune di Carzano Piazza Municipio n. 1 ;-----]

- con verbale di aggiudicazione n. ___ di data _____ è stata dichiarata aggiudicataria della concessione la ditta _____; -----

- l'Amministrazione comunale ha verificato la sussistenza dei requisiti necessari ed indispensabili per procedere alla sottoscrizione del presente contratto; -----

- (...)

- con deliberazione della Giunta comunale n. _____ d.d.....2026 immediatamente esecutiva, è stata aggiudicata definitivamente la gestione del complesso aziendale per un periodo di sei anni dalla data di sottoscrizione del contratto al canone annuo di affitto di € _____ oltre I.V.A. nella misura di legge.-----

CIO' PREMESSO

Tra le parti, come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO

Il Comune di Carzano come sopra rappresentato, concede a

in qualità di _____ come sopra rappresentato, che accetta, la gestione della struttura alberghiera denominata "Locanda Alpina Valtrighetta" p.ed. 1027 in C.C. Telve di Sotto sita in località Valtrighetta n. 2 e destinata ad esercizio di attività alberghiera (classificata 2 stelle) con annessa attività di somministrazione di alimenti e

bevande aperta al pubblico, costituita dai seguenti immobili:

➤ p.ed. 1027, su cui insiste l'immobile adibito ad esercizio di attività alberghiera e di somministrazione alimenti e bevande, come di seguito caratterizzato:

- sub 3:-----
- piano terra: hall reception, scala di accesso al piano primo, anti WC con due servizi igienici (di cui uno accessibile ai disabili), locale bar attrezzato (mq 57,45), Sala Ristorante (mq 53,00), Sala Ristorante (mq 21,30), locale cucina attrezzata (mq 28,15), sala lavaggio (mq 11,12), deposito alimenti attrezzato (mq 5,59), spogliatoio per il personale, servizio igienico per il personale e centrale termica alimentata a GPL (serbatoio GPL localizzato nel cortile esterno);-----
- piano primo: n. 8 (otto) stanze da letto ciascuna con proprio bagno, per un totale di n. 15 (quindici) posti letto (7 stanze a 2 posti letto ed 1 stanza a 1 posto letto) e locale ripostiglio/lavanderia.-----

➤ area di pertinenza **esterna**:

- parte a verde;-----
- nell'area antistante l'accesso ed il locale bar, area con pavimentazione in ghiaia/stabilizzato dove a cura del gestore potranno essere collocate panche e tavoli;-----
- area parcheggio verso la strada di accesso;-----
- nel retro della struttura presenza di una colonnina di ricarica e-bike;

come risultanti dalle planimetrie allegate al presente sub lett. A, nonché comprese tutte le attrezzature, gli arredi e ogni altro bene in dotazione di cui all'inventario allegato al contratto sub lett. B.-----

Il concessionario dichiara di aver attentamente preso visione degli immobili, attrezzature e macchinari e di averli trovati perfettamente funzionanti e confacenti alla destinazione d'uso.-----

Il Comune di Carzano ha presentato presso lo sportello attività produttive del comune competente apposita SCIA per nuova apertura esercizio

alberghiero ai fini amministrativi n. _____ dd. _____, resta in capo al concessionario l'onere di provvedere a propria cura e spese a tutti gli adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività alberghiera.-----

E' stato rilasciato parere favorevole al procedimento di autoclassifica a due stelle della struttura denominata "Locanda Alpina Valtrighetta" sulla base dei requisiti e dei parametri di classificazione indicati dalla L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e dal relativo regolamento di esecuzione, giusta nota PAT - Servizio turismo e sport – pervenuta in data 06.03.2026 prot. 607;

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione del compendio è quella di attività alberghiera con annessa attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, di tipologia "A" con sottotipologia 1 somministrazione di pasti tradizionali (compresi pasti veloci) e tipologia "B" con sottotipologia 1 somministrazione di bevande: bevande alcoliche e analcoliche, latte, dolciumi, pasticceria, gelateria, prodotti di gastronomia (sandwiches, pizzette, tramezzini, panini, salatini, e similari).-----

Nei locali oggetto di concessione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS - R.D18 giugno 1931 n. 773.

L'esercizio dovrà assicurare una apertura stagionale minima dal 1° maggio al 31 ottobre di ogni anno. Dovranno essere assicurate le aperture presentate in fase di gara. -----

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, la normativa di riferimento è costituita dalla legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 e dal relativo regolamento di esecuzione, dal codice civile, dalle leggi in materia dagli usi e consuetudine in materia.-----

ART. 4 – ATTESTAZIONE ENERGETICA

Il gestore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione

energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192) giusto attestato prot. n. 306 dd. 04.02.2026 , allegato al presente atto sub ___.

ART. 5 – DURATA

La struttura viene concessa in gestione per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto e fino al _____, -----

E' riservata all'amministrazione comunale la facoltà di rinnovare con proprio formale provvedimento e stipula di apposito atto aggiuntivo, per un periodo di sei anni, rispetto alla suddetta scadenza.-----

E' prevista la medesima possibilità per il concessionario previa richiesta, mediante lettera raccomandata, da inoltrare entro i sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale. L'Amministrazione comunale si riserva di accettare o meno la proroga richiesta, a suo insindacabile giudizio e ridefinendo, se del caso, le condizioni economiche della concessione.-----

Trascorso il periodo di durata sopra indicato il contratto si intende risolto di diritto senza necessità di disdetta alcuna.-----

Il concessionario avrà facoltà di recesso anticipato, da esercitarsi in qualsiasi momento a mezzo di comunicazione mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, non prima però che sia trascorso un anno dalla data di avvio del contratto.-----

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione in ogni momento per ragioni di interesse pubblico.-----

ART. 6 – CANONE

Il canone annuo di affitto è stabilito in € _____ = oltre IVA nella misura di legge, da corrispondersi in due rate annuali rispettivamente entro il 31 agosto e 30 dicembre di ogni anno.-----

In caso di ritardato pagamento l'importo è aumentato degli interessi legali calcolati dalla data di messa in mora e fino alla data dell'effettivo pagamento.-----

Qualora il ritardo ecceda i trenta giorni, l'Amministrazione potrà disporre la

risoluzione del contratto, fatta salva l'attivazione della procedura per il recupero coatto del credito e degli interessi, nonché dell'azione civile per il rimborso del danno, con addebito di tutte le spese.

Il predetto canone di concessione sarà aggiornato annualmente, con decorrenza 1° gennaio, in misura pari al 100% della variazione dell'Indice ISTAT, espressivo dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, accertato con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente, con arrotondamento all'Euro superiore.-----

In caso di rinnovo per un ulteriore periodo di n. 6 (sei) anni , il canone sarà determinato assumendo come base l'importo del canone annuo di euro 25.000,00 aggiornato annualmente ISTAT oltre all'IVA.-----

La modulazione del pagamento del canone annuo mantenendo fissa la cifra complessiva di Euro _____ relativa al periodo di durata della concessione di 6 anni viene stabilito come segue:-----

1 ° anno € _____ + IVA (in ogni caso pari al 60% del canone risultante dall'offerta) -----

2° anno € _____ + IVA (in ogni caso pari al 80% del canone risultante dall'offerta-----

3° anno € _____ + IVA (in ogni caso pari al 100% del canone risultante dall'offerta-----

4° anno € _____ + IVA (in ogni caso pari al 120% del canone risultante dall'offerta-----

5 ° anno € _____ + IVA (in ogni caso pari al 120 % del canone risultante dall'offerta-----

6 ° anno € _____ +IVA (in ogni caso pari al 120% del canone risultante dall'offerta-----

Solo per il primo anno l'intero importo annuale del canone da corrispondere dal gestore dovrà essere pagato entro il 30 dicembre c.a. -----

ART. 7 – VIABILITA' DI ACCESSO ALLA STRUTTURA

La struttura è collegata alla strada provinciale n. 31 al Km 16,960 mediante una strada comunale asfaltata di circa ml 230. La S.P. 31 parte dal fondo

valle (Valsugana) sale in direzione Val Calamento -Passo Mnghen e collega l'area con la Val di Fiemme .-----

La Strada Provinciale n. 31 del Manghen, gestita dal Servizio Gestione Strade della PAT è chiusa al transito veicolare nel periodo invernale, dalla Loc. Malga Valtrighetta – Km 16,960 (dopo bivio di accesso all'Albergo Valtrighetta) verso il Passo Manghen – Loc. Ponte Stue, dal 1 novembre al 30 aprile. A seguito dell'avvio dell'attività ricettiva presso l'Albergo Valtrighetta, sarà garantito, dal Servizio Gestione Strade della PAT, fatti salvi eventuali condizioni meteo eccezionali o valanghe, l'accesso veicolare per tutto l'anno fino all'Albergo Valtrighetta.-----

ART. 8 – OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

Il Gestore organizza la gestione della struttura in piena autonomia e assumendosene integralmente il rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale, nel pieno rispetto della destinazione d'uso.-----

Il Gestore è direttamente responsabile, nei confronti del Comune e dei terzi, di ogni e qualsiasi danno a persone e/o a cose inerente e conseguente la gestione dei locali oggetto di contratto. Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità inerente e conseguente l'affidamento della gestione oggetto del presente contratto. -----

A tal fine si dà atto che la Ditta, ai sensi di quanto previsto nell'avviso d'asta, ha depositato presso il Comune: -----

- copia del contratto di assicurazione dei beni oggetto di locazione per i rischi derivanti da incendio, con un massimale di euro 500.000,00, nella forma a primo rischio assoluto, con garanzia ricorso terzi, nr. _____ stipulato in data __.__.____ con _____; -----

- copia del contratto di assicurazione contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile, limitatamente a quelli connessi con la conduzione dell'azienda, con un massimale unico di euro 2.000.000,00, nr. _____ stipulato in data __.__.____ con _____.

La gestione deve avvenire utilizzando in modo corretto con la diligenza del

buon padre di famiglia l'immobile, le relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature in esso presenti e messe a disposizione del Comune, quali risultano dall'inventario sottoscritto dalle parti, allegato al presente contratto sub lett. B, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del presente contratto nelle stesse condizioni in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.-----

La gestione dovrà avvenire, altresì, nel pieno rispetto della disciplina prescritta dal bando di gara e in conformità all'offerta tecnico-economica presentata dall'aggiudicatario e allegata al presente sub lett. ___ pena la risoluzione in danno del contratto.-----

Dal momento della sottoscrizione del presente contratto o, comunque, dal momento della consegna e per tutta la durata della locazione l'affittuario è civilmente responsabile, indipendentemente da eventuali provvedimenti penali, della conservazione e manutenzione dei beni avuti in uso e di ogni eventuale danno cagionato agli stessi o a terzi in connessione con l'esercizio dell'attività.-----

Gli obblighi in capo alle parti sono quelli risultanti dall' allegato denominato "oneri di manutenzione" sub lett. ___ al presente contratto, oltre a quelli ordinariamente previsti dal codice civile e dalle norme in materia.---

Il gestore si impegna altresì al rispetto degli obblighi ai fini del mantenimento della Classifica 2 Stelle della struttura alberghiera, secondo quanto indicato nell'allegato sub lett. C .-----

Il gestore dichiara di essere consapevole e perfettamente a conoscenza che per poter procedere all'apertura del locale resta a proprio carico l'acquisto delle attrezzature / arredi descritti nell'allegato C -----

Ogni intervento sui beni oggetto di concessione eccedente l'ordinaria amministrazione, posta in capo al gestore, ovvero non espressamente ricompreso nell'allegato denominato "oneri di manutenzione", dovrà essere previamente autorizzato dalla proprietà , la quale acquisirà successivamente ogni modifica o miglioria apportata ai locali senza che il gestore possa pretendere alcunché. -----

Il concessionario ha l'obbligo di provvedere a propria cura e spese a tutti gli

adempimenti necessari e di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative prescritte ai fini del corretto e regolare svolgimento dell'attività garantendo, nella gestione complessiva dell'immobile e nell'erogazione della prestazione, il rispetto delle vigenti normative di settore, in particolare in materia di igiene, salute, sicurezza e polizia amministrativa.-----

Il concessionario è tenuto ad applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori impiegati nella gestione le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria vigenti in Provincia di Trento.-----

ART. 9 – DIVIETI

È espressamente vietato il subaffitto ovvero ogni altra forma di cessione degli immobili oggetto del presente atto.-----

È, inoltre, fatto divieto all'affittuario di servirsi dei beni per un uso diverso da quello determinato dal presente contratto e relativi allegati parte integrante e sostanziale, nonché di mutarne, anche temporaneamente o parzialmente, la destinazione d'uso.-----

ART. 10 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del rispetto e del pieno adempimento degli obblighi e delle prescrizioni contenute nel presente contratto di affitto il concessionario ha prestato idonea cauzione, a mezzo _____, di importo pari a di Euro 25.000,00.= (trentamila/00).-----

La proprietà avrà facoltà di trattenere in tutto in parte la cauzione anche per eventuali danni che fossero arrecati ai beni locati per colpa o negligenza del concessionario.-----

La cauzione eventualmente escussa, in tutto o in parte, nel corso di gestione del presente contratto dovrà essere immediatamente ricostituita a cura dell'affittuario; la restituzione avverrà alla scadenza del contratto, previo accertamento della regolare esecuzione di ogni obbligazione derivante dal presente contratto.-----

ART. 11 – REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO

L'Ente proprietario si riserva il diritto di sospendere, modificare, risolvere o revocare il contratto, a proprio insindacabile giudizio, in ogni momento prima della scadenza stabilita, per esigenze di pubblica utilità non compatibili con gli usi concessi, senza che l'affittuario possa opporsi, vantare titoli, compensi o risarcimenti qualsiasi di danni.-----

Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto, ex art. 1456 del C.C.: -----

- in presenza di ripetuti inadempimenti agli obblighi contrattuali, confermati da almeno due contestazioni formali; -----
- in caso di perdita dei requisiti necessari per l'espletamento del servizio correlato all'attività in oggetto; -----
- in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto, trascorsi trenta giorni dal termine stabilito e dopo inottemperanza al primo sollecito di pagamento; -----
- in caso di mancato reintegro del deposito cauzionale entro il termine assegnato, nel caso in cui il Comune abbia inteso avvalersene;-----
- qualora la Ditta si renda colpevole di frode o venga dichiarata fallita;-----

La risoluzione in conseguenza di inottemperanza dell'affittuario alle prescrizioni del presente contratto o del contenuto della proposta tecnica presentata in sede di gara potrà essere disposta previa diffida formale della proprietà all'adempimento delle norme oggetto di violazione, comunque salva ogni eventuale azione di risarcimento per i danni arrecati.-----

L'affittuario ha facoltà di recedere dal presente contratto dandone comunicazione, inoltrata con nota raccomandata, con preavviso minimo di 120 (centoventi) giorni, tuttavia non prima che sia trascorso un anno dalla data di avvio del contratto.-----

L'Ente proprietario avrà diritto al risarcimento dei danni che dovesse subire in dipendenza del recesso anticipato e al rimborso delle eventuali spese per

il ripristino dello stato dei beni locati; verrà altresì addebitata all'affittuario ogni ulteriore spesa od onere derivante dal recesso anticipato.-----

ART. 12 – PENALITA'

Il Comune si riserva la facoltà ed il diritto alla periodica verifica del puntuale adempimento, da parte del gestore, degli obblighi contrattuali assunti, riservandosi, nei casi di inadempimento, la facoltà di applicare penalità, nelle seguenti misure:-----

a) per inadempienze agli obblighi contrattuali che, a giudizio insindacabile del Comune siano considerate lievi, sarà applicata, da parte del Responsabile del Servizio e previa formale contestazione degli addebiti, una penale di € 200,00;-----

b) qualora il gestore non proceda all'apertura del locale al pubblico concluso il termine di trenta giorni dalla stipula del presente contratto, per ogni giorno di ritardo il Comune applicherà una sanzione pari a 50,00 €/giorno. Il termine può essere prorogato per motivate esigenze del gestore, valutate dalla Giunta comunale.-----

Il Comune potrà, a tal fine, disporre l'escussione della cauzione prestata.

L'eventuale sussistenza di cause forma maggiore sarà accertata e riconosciuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale. ----

La mancata attuazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di partecipazione alla procedura La mancata attuazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di partecipazione alla procedura comparativa, e il mancato rispetto delle condizioni della concessione determinerà la decadenza e la risoluzione di diritto del contratto di concessione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza che il gestore possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.---

ART. 13 – ONERI FISCALI

Tutte le spese relative e conseguenti la stipula del presente contratto sono a

carico del concessionario senza diritti di rivalsa nei confronti del Comune.

Ai sensi dell'art. 18 comma 10 del Codice degli appalti l'imposta di bollo va assolta una tantum al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso.-----

Agli effetti fiscali si dà al presente contratto il valore di Euro _____ (_____ / _____).-----

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% sul valore del canone annuo per l'intero periodo e nella misura dello 0,5% sulla garanzia fidejussoria o deposito cauzionale come previsto dal D.lgs. 1 agosto 2025, n. 123.-----

ART. 14 – CONTROVERSIE

Eventuali controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, non definite dalle parti, sono possibilmente definite in via bonaria tra l'Amministrazione e il gestore. Nel caso di esito negativo dei tentativi di trovare un accordo, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria e le parti si danno reciprocamente atto che il Foro competente in via esclusiva è quello di Trento.--

ART. 15 – DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE

Il Comune di Carzano fa presente di aver adottato apposito piano per l'anticorruzione e la trasparenza, nonché un codice di comportamento dei propri dipendenti, il tutto nel rispetto della Legge n. 190/2012 e ss.mm., tesa a promuovere l'integrità dei comportamenti nella pubblica amministrazione. Gli anzidetti documenti sono visionabili sul sito istituzionale del Comune, alla sezione "Amministrazione trasparente".-----

L'affittuario con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratto di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Carzano che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti del medesimo concessionario, per il triennio successivo alla cessazione. Il concessionario, con riferimento alle

prestazioni del presente contratto si impegna, ai sensi del summenzionato codice di comportamento ad osservare ed a far osservare ai propri associati o collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal codice stesso.-----

La violazione degli obblighi di comportamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto. L'amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al gestore il fatto, assegnando un termine non superiore a 10 giorni per la prestazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.-----

ART. 16 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Leg.vo 196/2003 i dati personali sono raccolti dall'Ufficio Segreteria del Comune di Carzano per lo svolgimento di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati non sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.-----

Titolare del trattamento è il Comune di Carzano; responsabile della Protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde, nr. 23 (servizioRPD@comunitrentini.it). -----

Potrà essere esercitato il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e ss. del D. Leg.vo 196/2003.-----

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Leg.vo. 196/2003, è a disposizione sul sito istituzionale del Comune di Carzano.-----

ART. 17 – NORME FINALI E DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio alle disposizioni del Codice Civile, delle leggi in materia e degli usi e consuetudini in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Cesare Castelpietra

Sindaco del Comune di

Carzano

AUTENTICA DI FIRME

COMUNE DI CARZANO

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto _____, Segretario del Comune di Carzano, ai sensi dell'art. 137 della L.R. 3 maggio 2018, nr. 2, che i Sig.ri:

Castel Pietra Cesare, nato a _____ il _____, Sindaco del Comune di Carzano, domiciliata per la carica presso la sede municipale di Carzano, (Cod. Fiscale _____) della cui identità, io segretario comunale, sono certo;

e

_____, nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di _____, (C.F. e P. IVA

_____), della cui identità, io segretario comunale, mi sono accertata mediante esibizione del seguente documento di identità . n. ___ rilasciato da _____ in data _____ ;

hanno, in mia presenza e sotto il mio controllo sottoscritto la su estesa scrittura privata.

Carzano, Piazza Municipio n. 1

addi' del mese di _____ dell'anno duemila ventisei (2026).

IL SEGRETARIO COMUNALE

Iuni dott.ssa Silvana

ONERI DI MANUTENZIONE**GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA DENOMINATA “LOCANDA ALPINA VALTRIGHETTA” P.ED. 1027 C.C. TELVE DI SOTTO***P= proprietario (Comune di Carzano)**G= gestore*

1. IMPIANTO IDRICO E SANITARIO	A chi spetta
Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico e sanitario	P
Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina, accessori bagni (wc, bidet, docce, box doccia) non dovute al normale uso	G
Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell’uso	G
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")	G
Bollette e consumi acqua	G
2. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	A chi spetta
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (debatterizzatore con lampada UV etc.)	P
Sostituzione annuale della lampada UV del debatterizzatore	P
Manutenzione, riparazione e sostituzione di parti componenti dell’impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all’uso	G
3. RISCALDAMENTO - PRODUZIONE DI ACQUA CALDA – UNITA’ TRATTAMENTO ARIA	A chi spetta
Rifacimento integrale degli impianti di riscaldamento - produzione di acqua calda – unità di trattamento aria	P
Sostituzione di parti principali degli impianti di riscaldamento - produzione di acqua calda – unità trattamento aria (caldaia, pompa, bruciatore, tubazioni, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), avvolgimento pompe, elementi riscaldamento, etc.	P
Riparazione di parti principali degli impianti di riscaldamento - produzione di acqua calda – unità trattamento aria (caldaia, pompa, bruciatore, tubazioni, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), avvolgimento pompe, elementi riscaldamento, e piccole sostituzioni (valvole, termostati ecc.) ed eventuali blocchi della caldaia e/o impianti.	G
Sostituzione e riparazione del bollitore dell’acqua calda	P
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, delle condotte del ricambio d’aria	G
Ispezioni e collaudi/verifiche periodiche eseguiti da ditte abilitate / enti preposti e relative tasse di concessione (verifica periodica caldaia – controllo di efficienza energetica (analisi fumi e rapporto di controllo); compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale.	G
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	G
Pulizia annuale dell’impianto per eventuale messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.	G
Contratto di fornitura di GPL – con comodato d’uso del serbatoio GPL ed estintori a servizio del serbatoio	G
Manutenzione del camino a legna e della relativa canna fumaria	G
Fornitura legna da ardere per camino a legna	G
4. IMPIANTO ELETTRICO	A chi spetta
Rifacimento e riparazione integrale dell’impianto elettrico	P
Riparazione dell’impianto elettrico per corto circuito	P
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti sensori di movimento, timer luci e segnalatori acustici e luminosi)	G
Consumi energia elettrica per alimentazione telecamera esterna a disposizione del Servizio Gestione Strade per verifica condizioni meteo - pulizia strada nel periodo invernale	G

Bollette e consumi energia elettrica	G
5. IMPIANTO TELEFONICO	
Realizzazione completa dell'impianto di telefonia	P
Contratto di fornitura rete dati, per la gestione dell'impianto di telefonia (linea dati) a servizio delle stanze / reception	G
Manutenzione dell'impianto di telefonia a servizio delle stanze / reception	G
6. PARETI E SOFFITTI INTERNI (INTONACI, TINTE, VERNICI, ECC.)	A chi spetta
Ripristino di intonaci	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	G
7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	A chi spetta
Rifacimento e sostituzione di pavimenti e di rivestimenti	P
Manutenzione ordinaria di pavimenti e di rivestimenti compresa riparazione degli stessi e sostituzioni quantità limitate	G
8. SERRAMENTI, INFISSI ED ELEMENTI IN LEGNO	A chi spetta
Sostituzione di porte, telai finestre, scuri	P
Riparazione delle porte, dei telai finestre, degli scuri, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)	G
Manutenzione ordinaria (coloritura / trattamenti vari) degli infissi (finestre / telai finestre ed ante oscuri)	G
9. SPAZI ESTERNI	A chi spetta
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P
Servizio di giardinaggio (taglio erba, patate, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)	G
Eventuale installazione e successiva sostituzione di panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	G
Manutenzione di eventuali panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	G
Manutenzione ordinaria e riparazione staccionate	G
Pulizia cortili, spazi parcheggio, percorsi pedonali - aree verdi e sfalcio periodico	G
Sgombero neve su strada accesso	P
Sgombero neve su passaggi pedonali, aree interne ed aree parcheggio a servizio della struttura (compresa area di accesso/manovra) ed eventuale spargimento di sale/ghiaia	G
Sostituzione e manutenzioni straordinarie dovute al normale uso della colonnina di ricarica e-bike	P
Manutenzioni ordinarie e consumi energia elettrica della colonnina di ricarica e-bike	G
10. LOCALI DELLA STRUTTURA, SCALE, ATRI, TETTI E MURI	A chi spetta
Tinteggiatura delle pareti e soffitti	G
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti	P
Manutenzione/riparazione di plafoniere e lampadari	G
Sostituzione di porta lampade e plafoniere non dovute al normale uso	G
Consumi energia elettrica	G
Acquisto e integrazione attrezzature/arredi obbligatori per mantenimento classificazione 2 stelle e arredi/attrezzature/servizi necessari per avvio attività – si rimanda al relativo allegato al bando	G
Manutenzione ordinaria delle finestre in falda esistenti sulla copertura (es. pulizia, verifica regolare apertura/chiusura, e sostituzione batterie telecomandi, sostituzione elementi in caso di rotture accidentali non dovute al normale uso ecc.)	G
Sostituzione telecomandi in caso di rotture accidentali	G
Manutenzione straordinaria delle finestre in falda esistenti sulla copertura	P
11. AMMINISTRAZIONE GENERALE - SICUREZZA	A chi spetta
Assicurazione incendio dello stabile e relativi arredi e impianti	P
Assicurazione dello stabile e degli impianti per rischi contro terzi	G
Valutazione della necessità di redazione del Piano di Evacuazione e della Valutazione del Rischio, secondo l'organizzazione/gestione dell'attività	G
Acquisto estintori	P
Ricarica estintori e controlli periodici	G
Gestione utenze/consumi energia elettrica, combustibile (GPL), acqua, contratto con operatore per linea dati (telefoni ecc.), tariffa gestione rifiuti ecc.	G
12. SERVOSCALA A PEDANA	A chi spetta

Prima installazione e collaudi	P
Sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	P
Consumi elettrici per funzionamento servoscala	G
Verifica di manutenzione periodica (2 verifiche annue)	P
Visita periodica biennale da parte di un Ente Certificatore	P
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	P
Rinnovo licenza di esercizio	P
13. FOGNATURE E SCARICHI	A chi spetta
Allacciamento alle fosse imhoff per scarico acque nere e bianche sistema a dispersione	P
Installazione vasca disoleatrice/sgrassatore a servizio della cucina e allacciamento alle imhoff	P
Riparazione/manutenzione ordinaria della rete fognarie fino alle imhoff e all'interno del fabbricato	G
Manutenzione ordinaria delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	G
Riparazione/ manutenzione ordinaria della rete fognante, delle fosse biologiche – vasca disoleatrice - pozzi neri	G
Spurgo fosse biologiche, pozzi neri, sgrassatore (con cadenza almeno annuale), disotturazione colonne di scarico e pozzetti	G
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	G
14. PARETI ESTERNE	A chi spetta
Restauro e riparazione integrale delle facciate - tinteggiature dei rivestimenti	P
Piccole riparazioni manutenzioni dovute all'uso	G
14. PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	A chi spetta
Eventuale acquisto attrezzature specifiche (lavapavimenti, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, etc.)	G
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	G
Derattizzazione e disinfestazione delle aree di raccolta dei rifiuti a servizio dell'albergo	G
Smaltimento dei rifiuti e Tassa rifiuti solidi urbani	G
15. CUCINA INDUSTRIALE – SALA LAVAGGIO - DEPOSITO ALIMENTI	A chi spetta
Acquisto e integrazione attrezzature	G
Manutenzione periodica e riparazione dell'attrezzatura a servizio della cucina	G
Energia elettrica di alimentazione della cucina (cucina ad induzione ed attrezzatura)	G
16. BAR	
Acquisto e integrazione attrezzature	G
Riparazione attrezzature	G
Energia elettrica di alimentazione	G

