

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ADIBITO A
RISTORANTE DENOMINATO "ALL'ANTICA TORRE" DI PROPRIETA' DELL'ENTE
PARCO NAZIONALE DOLOMITI BELLUNESI E SITO IN LOCALITA' COL DEI MICH
IN COMUNE DI SOVRAMONTE.**

ARTICOLO 1

L'Ente Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi con sede in Feltre, piazzale Zancanaro n. 1 P.IVA 00846670255 – C.F. 91005860258, a mezzo del Direttore f.f. nominato con delibera del Consiglio Direttivo n. 6 del 27/02/2020, dr.ssa Simonetta Dalla Corte, (di seguito denominato locatore), concede in locazione alla ditta _____ con sede in _____ (____) in via _____ – P.IVA _____ – C.F. _____, (di seguito denominato conduttore), l'unità immobiliare sita località Col dei Mich in Comune di Sovramonte, frazione Zorzoi, iscritta nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 20 mappale n. 355 e relativa area di pertinenza, alle condizioni di cui agli articoli che seguono.

Il fabbricato è circondato da 2 ha e 42.20 are (pari a 24.220 mq) di terreno, per lo più destinato a prato, che non forma oggetto del contratto di locazione, ma di cui il conduttore dovrà garantire la manutenzione ordinaria (sfalcio dell'erba). Su una parte di esso (pari a circa un decimo della sua estensione, 2.400 mq) l'Ente Parco ha realizzato, nel quadro di un progetto scientifico volto allo studio della biodiversità coltivata, un campo catalogo, a disposizione di agricoltori, turisti e visitatori del Parco, per la conservazione delle antiche varietà di melo e pero della zona. Le attività agronomiche e la gestione del campo catalogo restano in carico esclusivo all'Ente Parco.

ARTICOLO 2

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile all'esercizio di ristorante. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

Il conduttore si impegna:

- a garantire una gestione della struttura rigorosa e corretta possibile dal punto di vista del rispetto ambientale, della scelta di soluzioni innovative a basso impatto e della qualità complessiva del servizio ed in linea con i principi e le finalità istitutive del Parco;
- a concordare con l'Ente Parco ogni eventuale manifestazione o evento organizzato presso la struttura che dovranno risultare coerenti con le finalità del Parco;

- a fornire ai frequentatori della struttura tutte le informazioni sul territorio dell'area protetta e a distribuire il materiale informativo gratuito del Parco.

Il reiterato mancato rispetto di quanto sopra previsto potrà comportare la risoluzione immediata del presente contratto.

Il Conduttore si impegna a presentare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto alla Direzione dell'Ente Parco apposita domanda di iscrizione della struttura nel circuito Carta Qualità del PNDB pena la revoca della locazione stessa.

Nella struttura di cui al precedente art. 1 non potranno essere esposti avvisi di qualsiasi genere, né installati cartelli pubblicitari, ad esclusione di quelli riguardanti l'attività del Conduttore e concordati con l'Ente Parco, o relativi alle attività dell'Ente Parco.

Nei locali sono proibiti i giochi elettronici e di azzardo.

Il conduttore dovrà fornire la documentazione comprovante l'avvenuta osservanza delle norme di cui D.Lgs. n. 81/2008

ARTICOLO 3

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dal __/__/2023 e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss della Legge n. 392/1978. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione viene pattuito in € _____ (euro _____/__) annui oltre ad IVA di competenza, da corrispondersi in 12 rate mensili entro il primo di ogni mese.

Tale canone varrà per i primi 2 anni, dal 3° anno sarà incrementato di € 440,00= (euroquattrocentoquaranta/00=) per ogni anno fino al 6° anno.

Successivamente sarà applicata solamente la rivalutazione ISTAT.

Tale importo sarà corrisposto dal Conduttore all'Ente Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi in rate mensili a decorrere dalla data di effettivo inizio della locazione mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT40X0200861110000003554605 Unicredit Banca spa – Filiale Peschiera di Feltre - intestato al Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venir sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore. Il mancato pagamento del canone decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista comporta la risoluzione immediata del presente contratto.

ARTICOLO 5

Sono a carico del conduttore tutte le spese previste dall'art. 9 della Legge n. 392/78, quali – a titolo esemplificativo – la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, smaltimento rifiuti solidi urbani, spurgo pozzi neri, pulizia

Sono altresì a carico del conduttore tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 Cod.Civ. così come quelle relative agli impianti interni (elettrico, idrico, termico).

Qualora questi non vi provveda tempestivamente, il locatore sarà autorizzato a dare corso alle stesse, previo rimborso delle spese sostenute entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione, ovvero – in mancanza – previo prelevamento delle somme relative dal deposito cauzionale di cui all'art. 8.

ARTICOLO 6

Sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria o comunque quelle funzionali alla esecuzione di opere di ristrutturazione o trasformazione interna dei locali.

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. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

ARTICOLO 7

Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod.Civ..

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

ARTICOLO 8

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a presentare al momento della stipula apposita cauzione per un importo che deve

corrispondere ad una annualità del canone anche a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta a favore dell'Ente Parco o deposito cauzionale sul conto c/cauzioni dell'Ente Parco IT33J0200861110000004928601.

Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

L'eventuale riduzione dell'entità del deposito, a seguito del prelevamento di cui al precedente art. 5, comma 3, obbliga il conduttore all'immediata integrazione del medesimo, pena la risoluzione "ipso iure" del contratto, ex art. 1456 Cod.Civ.

Il conduttore è responsabile della gestione e della custodia dei beni, di eventuali danni che possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili e attrezzature del concedente nonché a lui e a terzi. Pertanto al momento della sottoscrizione del presente contratto dovrà presentare idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza contro ogni possibile danno causato a persone o a cose.

In particolare viene richiesta una polizza di assicurazione stipulata per tutta la durata del contratto a copertura della responsabilità civile verso terzi con massimale almeno di € 3.000.000,00 e un'assicurazione per rischio locativo a tutela degli immobili e degli arredi con massimale almeno di € 1.550.000,00.

ARTICOLO 9

Qualora il locatore intenda alienare l'immobile oggetto del presente contratto, si riconosce al conduttore un diritto di prelazione all'acquisto, da esercitarsi a pena di decadenza entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte dei competenti uffici dell'Ente Parco.

ARTICOLO 10

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il conduttore provvederà alla registrazione del contratto per tutta la sua durata, dandone notizia al locatore che è tenuto a rimborsare al conduttore la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere approvata se non con atto scritto.

Il conduttore dichiara di aver esaminato, all'atto della consegna sia i locali, sia gli impianti sia gli allestimenti dichiarando di averli trovati in buono stato di manutenzione, adatti al proprio uso, esenti da qualsiasi difetto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nel medesimo stato.

Eventuali danneggiamenti agli impianti ed ai locali devono essere comunicati tempestivamente al locatore, a mezzo di lettera inviata a mezzo fax o raccomandata presso la sede del Parco entro 48 ore, specificando le circostanze di fatto che li hanno prodotti. L'entità dei danneggiamenti verrà verificata entro i successivi 15 giorni in contraddittorio fra un rappresentante del Parco ed il conduttore, stilando specifico verbale.

I danneggiamenti non derivanti dalla normale usura saranno a carico del conduttore salvo comprovata causa di forza maggiore.

Gli arredi di proprietà dell'Ente Parco risultanti dagli inventari redatti in contraddittorio con il conduttore ed allegati al presente contratto vengono forniti al conduttore e dovranno essere restituiti in buone condizioni al termine della locazione salvo il deterioramento dovuto all'uso.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia a quanto disposto dalla legge n. 392/1978 e dalle norme del codice civile.

Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, di n. __ facciate, viene approvato specificatamente con le premesse, articolo per articolo, sottoscritto dalle parti con firme digitali, in segno di accettazione e di conferma.

IL LOCATORE

Ente Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi

Il Direttore f.f.

Dr.ssa Simonetta Dalla Corte

IL CONDUTTORE

il Legale Rappresentante