

**SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL
RIFUGIO ALPINO DENOMINATA “VALLÈ”, IN LOCALITÀ ALPE VALLÈ
SUPERIORE, IN COMUNE DI ALTO SERMENZA (VC)**

TRA

L'Ente di gestione delle aree protette della Valsesia (c.f. 91006800022), nella
persona del Direttore Lucia Pompilio, domiciliato presso la sede in Varallo
(VC), Corso Roma 35, di seguito denominato “Ente”

E

..... con sede in p.i.....e
c.f., nella persona del rappresentante legale
.....di seguito denominato “Gestore”

Premesso che:

con determinazione dirigenziale n. del/2026 si è dato avvio alla
procedura di affidamento e approvazione del bando e disciplinare di gara per
la ricerca di gestore dell' immobile denominato 'Rifugio Vallè' situato in località
Vallè Superiore (mt. 2.175), in Comune di Alto Sermenza (Vc)

con Determinazione Dirigenziale n. ... del .../.../2026 è stata affidata la
concessione suddetta sulla base di un'offerta economica ed un'offerta
tecnica che costituiscono obblighi recepiti dal presente contratto;

Si concorda e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART. 2 - OGGETTO

L'Ente affida al Gestore, che accetta:

la struttura denominata Rifugio Vallè, individuata al Foglio 1 particella 8 cat. A/4

	<p>classe 1 - rendita catastale € 155,45 - in Comune di Alto Sermenza (Vc) -</p> <p>Sezione di Rima S. Giuseppe (B) - in località Alpe Vallè Superiore (quota</p> <p>2.175 mt s.l.m.) allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese tutte le</p> <p>attrezzature, arredi e impianti meglio specificate nell'inventario che le parti si</p> <p>impegnano a redigere e sottoscrivere al momento del ritiro delle chiavi . Ogni</p> <p>nuovo acquisto di attrezzature, arredi, impianti da parte del Gestore deve</p> <p>venire preventivamente autorizzato per iscritto dall'Ente.</p> <p>Gli arredi e le attrezzature costituiscono patrimonio dell'Ente, dovranno</p> <p>essere mantenuti a cura del Gestore in perfetta efficienza nel rispetto delle</p> <p>normative vigenti in materia di sicurezza e igienico sanitarie, relativamente</p> <p>all'uso previsto. Il Gestore dovrà riconsegnare l'immobile allo scadere del</p> <p>contratto nelle medesime condizioni nelle quali lo ha ricevuto, fatta salva la</p> <p>normale usura locativa.</p> <p>E' fatto assoluto divieto di diversa destinazione d'uso. Il Gestore, quale</p> <p>autonomo imprenditore, trattiene a proprio beneficio quanto ricavato</p> <p>dall'attività di gestione dietro versamento all'Ente del canone di gestione di</p> <p>cui al successivo art. 11) con gli oneri e le condizioni di cui al presente</p> <p>contratto.</p>	
	ART. 3 - FINALITA'	
	<p>Finalità della presente concessione è quella di offrire un servizio di</p> <p>ristorazione ed accoglienza ricettiva ai visitatori del Parco, mediante la</p> <p>somministrazione di cibi e bevande, il pernottamento e la fornitura di</p> <p>informazioni di carattere naturalistico, escursionistico e turistico.</p>	
	ART. 3 - TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO	
	<p>L'attività è configurata quale gestione dei rifugi alpini ed escursionistici,</p>	

è richiesto il possesso dei requisiti previsti all'art. 2 del Regolamento regionale n.1/R del 11.03.2011 e dalla Legge 287/91. La specifica tipologia di attività esercitabile sarà soggetta ad autorizzazione sanitaria rilasciata sulla base di conforme parere del competente Servizio dell'A.S.L. L'autorizzazione sarà intrasferibile, sia all'esterno della struttura sia ad altro soggetto.

E' a carico del Gestore l'obbligo di richiedere ed ottenere il rilascio della prescritta autorizzazione sanitaria.

ART. 4 - ESCLUSIONI

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire un rapporto di lavoro subordinato, né tanto meno una locazione immobiliare.

Il Gestore riconosce espressamente di non aver diritto al termine del rapporto contrattuale ad indennità alcuna per avviamento commerciale, alla quale in ogni caso rinuncia sin d'ora.

ART. 5 - OBBLIGHI E ONERI DEL GESTORE

Sono stabiliti i seguenti obblighi e oneri del Gestore:

a) Acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nullaosta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo del rifugio, provvedendo alla celere voltura di tutte le licenze intestate al gestore uscente.

b) Utilizzo adeguato del fabbricato e di ogni altro bene presente (compresi beni mobili e attrezzature affidati) per la finalità cui lo stesso è destinato, mantenendo invariata la sua precisa denominazione, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti per la tutela e fruizione del Parco.

	c) Stipula, per l'intera durata della gestione, di adeguata polizza assicurativa,	
	a copertura della responsabilità civile per danni arrecati a terzi derivanti	
	dalla gestione dell'immobile e dell'attività svolta ed eventualmente polizza	
	incendi (facoltativa) per la quota di attrezzature e beni di proprietà del	
	Gestore; non potrà essere richiesto alcun risarcimento danni nei confronti	
	dell'Ente.	
	d) Mantenimento dello stato di efficienza e sicurezza dell'immobile concesso,	
	compresi gli impianti e le aree esterne pertinenziali, nonché ogni bene e	
	attrezzatura presenti, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti.	
	Il Gestore risponde della conservazione e della manutenzione ordinaria del	
	rifugio e di tutto quanto compreso nell'inventario, salvo il normale degrado	
	d'uso. In caso di inadempimento l'Ente è autorizzato a provvedervi	
	addebitando le spese al Gestore.	
	e) Rispetto delle norme di legge, per tutta la durata del contratto, per tutto il	
	personale eventualmente addetto, di contratto collettivo di lavoro, delle	
	norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti	
	previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.	
	f) Possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del Regolamento regionale n. 1/R	
	dell'11.03.2011 e impegno ad osservare gli obblighi gestionali previsti	
	dall'art. 3 del medesimo Regolamento regionale;	
	g) Impegno a rispettare la normativa per l'utilizzo e la fruizione del Parco	
	Naturale Alta Valsesia, nonché ad informare in merito i frequentatori del	
	rifugio;	
	h) Esecuzione di tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle	

prescritte autorizzazioni amministrative, sanitarie e di legge, così come tutti gli adeguamenti, tanto dell'immobile che degli impianti e dei beni e attrezzature presenti, imposti dall'applicazione di norme di legge vigenti e future.

i) Farsi carico di tutte le spese di funzionamento e di gestione e ogni imposta e tassa inerente l'attività esercitata nella struttura concessa.

l) Riconsegnare, in buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto del normale degrado legato al tempo intercorso, l'immobile libero da cose, persone e animali alla scadenza del contratto, nonché tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato fino a quel momento detenuta dal Gestore.

ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono a carico dell'Ente oneri e spese di manutenzione straordinaria del rifugio. E' di esclusiva e insindacabile competenza dell'Ente la ristrutturazione e il potenziamento del rifugio. Eventuali modifiche della consistenza immobiliare affidata in gestione dovranno essere disciplinate con apposita integrazione del presente contratto e potranno comportare il relativo adeguamento del canone previsto al successivo art. 11.

ART. 7 - MODIFICHE E MIGLIORIE

Il Gestore non può apportare alcuna modifica, innovazione, addizione, miglioria o trasformazione al fabbricato concesso in uso, nonché agli impianti e altri beni mobili affidati, senza il preventivo assenso scritto dell'Ente che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge, e non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere.

Al termine della concessione l'Ente può comunque richiedere la rimozione

delle opere per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi, salvo diverso accordo.

ART. 8 - RESPONSABILITA' DEL GESTORE VERSO TERZI

L'Ente non risponde in alcun caso di insolvenze e inadempienze del Gestore nei confronti di terzi, siano essi fornitori, Enti locali e fiscali od altri. Il Gestore è costituito custode dell'immobile oggetto del presente atto. Le parti prendono e danno atto che all'Ente non verrà riconosciuta alcuna responsabilità penale e/o civile per qualsivoglia accadimento diretto o indiretto potesse succedere ad una o più persone o cose nell'uso dell'immobile in questione. Il Gestore prende in gestione l'immobile nello stato di fatto risultante dalla consegna e ne può organizzare la gestione nei limiti di legge a propria responsabilità e titolarità. Il Gestore si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi. Il Gestore esonera espressamente l'Ente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare da fatti commessi, nell'esercizio dell'attività di gestione, da soci, dipendenti, ospiti o terzi in genere.

ART. 9 - DURATA

Il contratto ha durata di 4 (quattro) annualità con decorrenza dalla stipula del contratto con possibilità di rinnovo, da confermare con comunicazione scritta dalle parti. Non è previsto il tacito rinnovo.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata è dovuta un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto dell'Ente concedente di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. Il Gestore rinuncia

sin d'ora a pretendere, al termine del contratto, dall'Ente o da eventuale nuovo Gestore, qualsivoglia somma a titolo di avviamento commerciale. La riconsegna dei beni sarà effettuata con apposito verbale di consistenza, sottoscritto dalle parti, che rilevi lo stato di manutenzione dell'immobile e pertinenze, delle attrezzature e degli arredi.

ART. 10 - RINUNCIA

Il Gestore può rinunciare alla concessione anticipatamente rispetto alla scadenza naturale, presentando istanza all'Ente con un preavviso di almeno sei mesi. La rinuncia dopo aver realizzato, in tutto o in parte, opere previste ed eventualmente anche accettate dall'Ente concedente, comporta altresì la rinuncia a qualsivoglia diritto, indennità, compenso, rimborso o risarcimento anche parziale altrimenti riconosciuto, e tutte le modifiche, i miglioramenti o le addizioni realizzati resteranno acquisiti a favore della parte Concedente dalla data di operatività della rinuncia, salva in ogni caso la facoltà dell'Ente di esigere dal Gestore il ripristino degli immobili e degli impianti al loro stato originale a sua cura e spese.

ART. 11 - CANONE

Il canone annuo è fissato in € (/00), come da offerta economica presentata in sede di gara che il Gestore versa in due rate anticipate: la prima pari al 50% del canone dovuto entro il 15 luglio di ciascun anno, la seconda pari al rimanente dovuto a saldo entro il 15 ottobre di ciascun anno. In caso di rinnovo del contratto, il canone sarà opportunamente rivalutato.

ART. 12 - REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

L'Ente può, con provvedimento motivato, con preavviso al Gestore di almeno sei mesi, revocare, sospendere o modificare anche parzialmente, in qualunque

momento e senza obbligo di indennizzo, la concessione nei seguenti casi:

- a) Violazione delle disposizioni concernenti le modalità di utilizzo dell'immobile concesso (abuso o uso diverso da quello per il quale è stata rilasciata la concessione);
- b) Violazione dei prescritti obblighi di cui al precedente art. 5
- c) Violazione delle norme di fruizione del Parco;
- d) Mancato pagamento del canone alle scadenze indicate di cui all'art. 11;
- e) Violazione di leggi o regolamenti inerenti l'attività esercitata;
- f) Per l'insorgere di cause che determinino per il Gestore, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

Nel caso di inadempienza del Gestore anche ad uno solo degli impegni sopra descritti, il presente contratto verrà risolto con il risarcimento all'Ente, per danni eventualmente derivanti a qualsiasi titolo da tale inadempienza.

ART. 13 - SUBENTRO E SUBCONCESSIONE

La concessione ha carattere personale e pertanto non è ammessa la cessione ad altri senza l'assenso scritto dell'Ente, pena la revoca della stessa. La sub-concessione può essere disposta esclusivamente previa richiesta scritta e motivata da parte del Concessionario (Gestore), controfirmata dal sub-concessionario e accettata con atto scritto dall'Ente. Il sub-concessionario è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario. Può subentrare un nuovo Concessionario in possesso dei requisiti richiesti nel seguente caso:

cessione d'azienda, di ramo d'azienda o trasferimento dell'attività in relazione alle quali è stata disposta la concessione, fusione e trasformazione dell'azienda.

La richiesta di subentro è presentata entro sessanta giorni dall'evento che ne è

causa, congiuntamente dal Concessionario (Gestore) e dall'interessato al subentro. Il subentrante è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario, e subentra in tutte le clausole di cui al presente contratto.

ART. 14 - CONTENZIOSO

A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio rispettivamente presso la propria sede legale di Corso Roma 35 in Varallo Sesia (Vc) - per l'Ente, e presso la propria sede di Via in (...) - per il Gestore.

Qualsiasi questione dovesse insorgere tra l'Ente e il Gestore in ordine all'esecuzione dei patti stipulati con il contratto, verrà definita ai sensi della giurisdizione ordinaria.

Per eventuali controversie sarà competente il Foro Giudiziale di Vercelli; è esclusa la competenza arbitrale.

ART. 15 - IMPOSTE E TASSE

Saranno a carico del Gestore tutte le imposte e tasse relative alla eventuale registrazione del presente contratto qualora richiesta dal medesimo. Il presente atto si configura tra quelli previsti dall'art. 5 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131, e pertanto sarà registrato a tassa fissa, in caso d'uso dalla parte che lo riterrà necessario.

ART. 16 - CAUZIONE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il gestore versa all'Ente la somma di € (pari a tre mensilità del canone) a titolo di deposito cauzionale. Tale somma non è imputabile in conto canoni e verrà restituito al gestore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dopo la riconsegna delle chiavi, dedotte eventuali somme dovute per danni ri-

riscontrati o per inadempienze contrattuali.

ART. 17 - DISPOSIZIONI FINALI

Il Gestore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE). Per tutto quanto non espressamente riportato nel presente contratto, si intendono integralmente richiamate le disposizioni di legge e/o regolamenti in vigore. Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Varallo, lì

Il presente contratto è costituito da n. 10 pagine.

Ente di gestione delle aree Protette della Valsesia

Il Gestore

Il Direttore

Sig.

Dott.ssa Lucia Pompilio

Agli effetti degli art. 1341 e 1342 del c.c. il Concessionario dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli art. che seguono: art. 5) obblighi e oneri del concessionario; art. 7) modifiche e migliorie; art. 8) responsabilità del Concessionario verso terzi; art. 12) revoca e decadenza della concessione; art. 13) subentro e subconcessione

Il Gestore