

Allegato A) alla deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 1° luglio 2020

Sottoscritto digitalmente, Il Sindaco Bazzoli

Sottoscritto digitalmente, Il Segretario Vincenzo Todaro

PROGETTO OSPITALITA' DIFFUSA

1. SITUAZIONE ATTUALE E OBIETTIVI GENERALI

L'area della cosiddetta Busa di Tione, costituita, per le finalità di questo progetto, dai territori dei Comuni di Tione di Trento (frazioni di Tione e Saone), Borgo Lares (Bolbeno e Zuclo), Porte di Rendena (Verdesina, Villa Rendena, Javrè, Darè e Vigo Rendena) e Sella Giudicarie (Breguzzo, Bondo, Roncone e Lardaro), è caratterizzata, con riferimento all'attività turistica, da una situazione che risente di una certa stagnazione e necessità di nuovi stimoli per la creazione di un "prodotto" turistico che sia da un lato compatibile con le particolarità ambientali e le potenzialità ricettive della zona e dall'altro tale da mettere a reddito immobili attualmente non destinati, o destinati in modo molto limitato, alla domanda turistica.

Con riferimento all'area predetta vanno tenute presenti alcune caratteristiche peculiari che la caratterizzano:

Il Comune di Tione di Trento è caratterizzato, con riferimento alla borgata di Tione, dalla sua natura di capoluogo delle Giudicarie e di centro di tutti i principali servizi di questo ampio territorio, quali Ospedale e Servizi Sanitari in generale, strutture scolastiche relative anche alle Scuole secondarie (vari licei e professionali), Uffici delle Entrate, del Catasto e del Tavolare e dei Servizi Provinciali, Caserma di Carabinieri e Guardia di Finanza oltreché la locale Caserma distrettuale dei Vigili del Fuoco. E' inoltre presente una ampia struttura di servizi commerciali e di servizi del terziario e delle libere professioni.

Se quindi Tione come centro abitato e fondovalle si caratterizza come centro di servizio, il principale di tutta l'area giudicariense, come territorio montano presenta una montagna

ricca di case da mont private e, in quote più alte, pascoli e malghe e i laghi di Valbona (a m. 2.046 s.l.m.).

Il Comune di Porte di Rendena, nato dalla fusione di Villa Rendena, Darè e Vigo Rendena presenta, oltre ad un territorio montano ricco di insediamenti quali case da mont e malghe ("Rosina" di Verdesina, "Rosa" di Villa, "Praim" di Javrè, "Calvera" di Vigo) sia nelle aree di Verdesina che di Villa Rendena che di Vigo Rendena che in Val di San Valentino diverse zone a verde attrezzato quali quelle nei pressi della Sarca a Vigo e a Darè oltreché quella di Pafsang a Villa. Sono inoltre presenti snodi importanti della pista ciclopeditone che permettono di arrivare in alta Rendena e un'ampia zona incontaminata della Sarca, molto adatta alla pesca sportiva, come pure sono adatti a ciò i torrenti del Finale e del Bedù. In alta quota è presente un laghetto (di Verdesina) pure predisposto per la pesca.

Il Comune di Sella Giudicarie, formato dagli ex Comuni di Bondo, Breguzzo, Roncone e Lardaro, ha elementi importanti di attrazione turistica nella Val di Breguzzo, in cui opera il Rifugio Trivena ed è presente il Parco avventura di Breguzzo (Breg Park) oltre a numerose case da mont e malghe. Inoltre sul suo territorio si trovano anche il lago di Roncone, le fortificazioni asburgiche della prima guerra mondiale e il cimitero monumentale di Bondo.

Il Comune di Borgo Lares, nato dalla fusione di Bolbeno e Zuclo, vede l'importante presenza della pista da sci e dell'area attrezzata per sport invernali per bambini, oltre alla presenza di numerose case da mont e di malghe.

Le predette caratteristiche e la presenza di un ambito territoriale montano incontaminato e in parte ragguardevole ricadente nell'area del Parco Naturale Adamello Brenta nonché anche la presenza di alcuni operatori che possono contribuire all'offerta turistica fanno sì che si possa creare un "prodotto turistico" connesso all'ospitalità in montagna, diffusa nelle varie case da mont che possono esserelocate ai turisti, prodotto turistico particolare e interessante specie per le sue caratteristiche ambientali.

Va sottolineato che la domanda turistica attuale presenta una discreta fascia di potenziali ospiti che ha aspettative rivolte alla ricerca di luoghi in cui soggiornare che siano all'interno o in contatto con contesti naturalistici non contaminati dagli eccessi della modernità e che permettano un turismo "soft" (a basso impatto) in cui si valorizza il relax, le passeggiate in media montagna (l'uso della bicicletta/rampichino), il contatto diretto con la natura, la ricerca di funghi, la pesca nei torrenti, le gite in malga, i prodotti alimentari specialmente

lattiero – caseari e la cucina locale ed in generale l'esperienza del contatto diretto con la natura e con la cultura alpina.

E' da ritenere che un modo per soddisfare le aspettative del turista che ricerca un incontro con la natura per sperimentare modalità di vita diverse da quelle della città sia quello di valorizzare l'utilizzo a fini di ospitalità turistica dei masi e delle case da mont, immobili questi presenti in notevole quantità nelle aree montane dei Comuni di Tione di Trento, Porte di Rendena, Borgo Lares e Sella Giudicarie. E' questo il fulcro centrale e l'obiettivo generale del Progetto di "Ospitalità diffusa". Attorno a questo si snodano una serie di modalità che costituiscono le parti specifiche del progetto globale di ospitalità diffusa e che saranno trattati in modo particolareggiato di seguito.

Va evidenziato, prima di passare ad una prospettazione analitica degli obiettivi perseguiti e delle iniziative da attuare per conseguirli, che l'intervento dei Comuni per la promozione di un sistema di ospitalità diffusa è del tutto coerente con il quadro normativo vigente in Regione Trentino Alto Adige, ed in particolare con le previsioni del codice delle Autonomie Locali della Regione Trentino Alto Adige (L.R. 3/5/2018 n. 2 – C.E.L.) che all'articolo 1 comma 2 prevede che "Il Comune, ente autonomo, rappresenta la comunità locale, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo" e all'articolo 2 comma 1 specifica "sono attribuite ai Comuni tutte le funzioni amministrative di interesse locale inerenti allo sviluppo culturale, sociale ed economico della popolazione" e al comma 3 "i Comuni, singoli o associati, nell'esercizio delle rispettive funzioni, attuano tra loro forme di cooperazione e di sussidiarietà, anche con privati, per assicurare l'economia di gestione dell'attività e dei servizi qualora l'interesse riguardi vaste zone intercomunali" .

Il progetto di sviluppo di un sistema di ospitalità diffusa riguarda un'ampia zona sovracomunale che interessa il territorio del capoluogo giudicariense (Tione di Trento) e dei centri limitrofi, coinvolgendo ampie zone montane, non solo sui monti di Tione e dei paesi vicini ma anche con riferimento alle vallate alpine, di alta quota, della valle di Breguzzo e della Valle di San Valentino.

In quest'area si concentra un sistema di "case da mont" private e di malghe pubbliche che caratterizzava la vita e le attività economiche delle comunità alpine fino alla metà del secolo scorso, con l'uso di monti e di pascoli alti nella buona stagione oltreché delle risorse boschive e pascolive pubbliche.

Questo patrimonio, ormai poco utilizzato e spesso abbandonato, va rivitalizzato sia incentivando l'attività agricola in particolare mediante il rafforzamento delle infrastrutture che l'attività turistica offrendo appunto "ospitalità diffusa" ai turisti intenzionati ad un contatto diretto con la natura.

Per far ciò oltre alle infrastrutture di comunicazione e di rete minima necessaria (viabilità, acquedotti, luce elettrica, ecc.) vanno migliorate le strutture abitative e i servizi offerti creando una rete di offerta in grado di intercettare il turismo interessato ad un contatto con la natura in un ambito che sia comunque dotato di tutti i servizi di base (acqua calda, servizi igienici adeguati, pulizia, energia elettrica, ecc.) ai quali la grande maggioranza delle persone potenzialmente ospiti di località montane non intende comunque rinunciare. Se ogni struttura ospitante deve possedere un minimo di caratteristiche che la rendano appetibile al turista andrà operata una sorta di scrematura sulle strutture che vengono fatte entrare nel sistema dell'offerta di ospitalità diffusa promosso dai Comuni.

Nel frattempo i Comuni porranno in essere, con opportuni stanziamenti in bilancio e concessione di contributi mirati, un sistema di incentivazione della riqualificazione del patrimonio edilizio montano così da permettere di ampliare il sistema di offerta di ospitalità. Inoltre andrà creata una rete di strutture di servizio al sistema che mirerà a coinvolgere tutte le attrattive presenti nei Comuni che promuovono il progetto.

La realizzazione del progetto sarà effettuata tramite un soggetto gestore che sarà selezionato previa gara/confronto concorrenziale tra soggetti esperti operanti nel settore turistico/di promozione territoriale.

I tempi di realizzazione sono previsti in 3 anni.

2.A. ATTIVITA' DI PROMOZIONE DELL'INIZIATIVA – TRADIZIONALE E VIA WEB E SOCIAL

Andrà inizialmente – nei primi sei mesi- effettuata attività di promozione del progetto sia mediante incontri pubblici nei vari Comuni predetti (e, ove ritenuto necessario dalle Amministrazioni comunali, nelle varie frazioni) sia tramite sistemi di pubblicità tradizionale (volantini, ecc.) che contemporanei (web, social quali facebook, ecc.).

L'attività di promozione andrà ripetuta ogni anno, in particolare nei primi 5 mesi dell'anno, nei tre anni di durata del progetto, in ogni Comune, e, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione, in ogni frazione.

L'attività di promozione mediante incontri pubblici dovrà essere preceduta da incontri preparatori con le Associazioni che possono farsi veicolo dell'iniziativa presso i propri aderenti e con le altre Associazioni che l'amministrazione ritiene necessario siano coinvolte.

Il soggetto incaricato della realizzazione del progetto dovrà individuare ulteriori gruppi di interesse o soggetti individuali o collettivi, quali operatori economici specifici, gruppi sportivi, ecc., che possano generare adesioni o comunque pubblicizzare l'iniziativa (anche non aventi sede principale dell'attività nei territori dei Comuni coinvolti).

2.B. ATTIVITA' DI PROMOZIONE TRAMITE IL SITO ISTITUZIONALE DEI COMUNI ADERENTI ALL'INIZIATIVA

La programmazione e l'effettuazione, a cura del soggetto incaricato della gestione del progetto, di incontri pubblici illustrativi dell'iniziativa stessa nonché la pubblicità dell'iniziativa stessa andrà effettuata, oltreché mediante la tradizionale pubblicità cartacea (cartelli, inviti, avvisi pubblici) e mediante pubblicità e comunicazione tramite i "social" più diffusi (facebook, ecc.) anche tramite creazione, a cura del soggetto gestore, di un'apposita pagina dedicata al progetto, che il soggetto gestore dovrà tenere aggiornata, da pubblicare sui siti istituzionali dei Comuni. Una analoga pagina andrà promossa, per quanto possibile, anche sul sito del soggetto istituzionalmente competente alla promozione turistica (attualmente Consorzio per il Turismo Giudicarie Centrali e Pro Loco).

2.C PROMOZIONE MEDIANTE INDIVIDIDUZIONE E COINVOLGIMENTO DEI POTENZIALI INTERESSATI

Il soggetto incaricato della gestione dell'iniziativa dovrà procedere all'individuazione dei soggetti privati e pubblici potenzialmente interessati all'iniziativa ed al loro coinvolgimento mediante inviti ed altre azioni mirate.

Per soggetti potenzialmente interessati si intendono i proprietari di edifici montani sia privati (case da mont) che pubblici (malghe).

3. VERIFICA DEGLI IMMOBILI E GESTIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

Una volta avute le manifestazioni di interesse da parte dei privati il soggetto gestore dovrà procedere ad un sopralluogo concordato con i proprietari degli immobili che potrebbero essere inseriti nell'iniziativa al fine di verificare che gli stessi siano in possesso delle caratteristiche e dei requisiti considerati minimi per essere inseriti nell'iniziativa di ospitalità diffusa mediante locazione turistica. Il soggetto gestore dovrà predisporre una scheda per ogni immobile, corredata di foto, verificando che lo stesso possieda caratteristiche di alloggio tale da garantire uno standard qualitativamente minimo adeguato per un uso turistico stagionale.

Detti standard minimi dovranno essere preventivamente concordati tra soggetto gestore e rappresentanti dell'Amministrazione comunale.

Essi dovranno essere tendenzialmente omogenei per tutto il territorio dei Comuni che partecipano all'iniziativa.

Dopo le verifiche degli immobili il soggetto gestore potrà stipulare contratti di mandato alla locazione turistica con il proprietario secondo lo schema di cui al contratto tipo allegato sub A).

Il contratto di mandato alla locazione turistica temporanea dovrà prevedere gli obblighi a carico del soggetto gestore in particolare obbligo di effettuare pubblicità e promozione a fini locatori, gestione di tutti i rapporti con il turista/ospite, gestione dei rapporti fiscali, gestione e fornitura dei servizi connessi alla locazione quale assistenza telefonica per gestione richieste e problematiche, accogliimento e accompagnamento dell'ospite all'immobile oggetto di locazione, fornitura biancheria e asciugamani, pulizia dei locali a termine locazione turistica e comunque a cadenza settimanale, ecc.

Dovrà inoltre contenere tutte le previsioni relative ai rapporti economici connessi e sottesi alla locazione; a fronte del servizio offerto il soggetto gestore trattiene per i 36 mesi di durata del progetto sul canone di locazione una propria commissione pari al 30% del canone richiesto dal proprietario/affittuario.

Detta commissione sarà annualmente, secondo le quote di seguito specificate, girata al Comune capofila (Tione di Trento).

Numero di case in gestione totale	quota da versare al Comune
Fino a 10	50%
Da 11 e fino a 20	25%
Da 21	0

Il Comune capofila curerà di detrarre la quota ricavata da locazioni effettuate nei vari Comuni dalla quota di riparto delle spese del progetto di competenza degli stessi. A questo fine compito del soggetto gestore sarà specificare al Comune capofila la provenienza territoriale delle quote versate (quote divise per Comuni). Il soggetto gestore potrà richiedere al Comune di essere autorizzato ad applicare una commissione inferiore al 30 % ove ciò sia motivato dall'andamento del mercato.

4. COLLABORAZIONE DEL SOGGETTO GESTORE ALL'ATTIVITA' DI INCENTIVAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE DELLE CASE DA MONT A FINE DI OSPITALITA' DIFFUSA.

Ove il soggetto gestore riscontri, durante i sopralluogo preliminare di valutazione dell'idoneità dell'alloggio in case da mont alla locazione all'interno del Progetto "Ospitalità diffusa" la presenza di anomalie e/o carenze nell'immobile ne dovrà attestare la sussistenza rilasciando apposita nota di valutazione al proprietario (e copia al comune territorialmente interessato).

L'esistenza di carenze accertate nel modo predetto è condizione che permette al proprietario di richiedere al Comune in cui ha sede l'immobile l'accesso agli incentivi per la riqualificazione del patrimonio edilizio montano al fine di inserire l'immobile stesso all'interno del progetto di ospitalità diffusa, permettendone la locazione.

Le Amministrazioni comunali, al fine di incentivare la riqualificazione delle case da mont ai fini predetti, approvano apposita regolamentazione (secondo lo schema di massima di regolamento allegato sub B).

Il soggetto gestore è tenuto a collaborare con l'Amministrazione comunale ai fini e secondo le modalità di massima descritte sulla base del regolamento allegato, salve le integrazioni e le varianti (non sostanziali) che ogni Amministrazione voglia apportare alla bozza stessa al fine di adeguare la regolamentazione delle incentivazioni alla propria realtà territoriale.

Resta comunque l'obbligo per il privato che ottiene la contribuzione per la riqualificazione di dare in locazione all'interno del progetto di ospitalità diffusa per tre annualità, con una disponibilità di almeno 60 giorni nei mesi tra giugno e settembre compresi. Ove le tre annualità vadano a scadere oltre la durata di 36 mesi del Progetto "Ospitalità diffusa" il soggetto gestore è comunque tenuto a gestire gli alloggi montani che hanno goduto degli incentivi comunali per la durata prevista (3 annualità, 60 giorni ad anno nei mesi tra giugno e settembre compresi).

5. PARTECIPAZIONE DEL SOGGETTO GESTORE ALLE ATTIVITA' DI COORDINAMENTO E SVILUPPO DELL'OSPITALITA' DIFFUSA

Le Amministrazioni comunali costituiranno un gruppo di lavoro che coordinerà le iniziative relative al Progetto "Ospitalità diffusa". Il gruppo di lavoro si avvale per la sua attività della collaborazione del soggetto gestore del progetto ospitalità diffusa.

Il soggetto gestore in particolare collaborerà nel coinvolgimento dei vari soggetti che possono offrire servizi ai turisti (quali guide e accompagnatori di montagna, bar, ristoranti, rifugi, malghe, gestione di strutture sportive associazioni, pescatori) e nella creazione e messa a disposizione degli ospiti delle locazioni di una CARD servizi che preveda una scontistica a favore degli ospiti delle abitazioni locate all'interno del Progetto "Ospitalità diffusa" nella fruizione dei servizi turistici offerti dai soggetti sopradetti.

6. CARATTERISTICHE DEL SOGGETTO GESTORE

Il soggetto gestore dovrà disporre di risorse umane (dipendenti, collaboratori, ecc.) adeguate alla realizzazione del progetto e in possesso di:

- Competenze nel settore dell'economia turistica e del territorio in cui viene attuato il progetto di ospitalità diffusa;
- Competenze nel marketing digitale;
- Competenze normative e fiscali relative ai contratti di locazione;
- Almeno una persona di età inferiore ad anni 30.

7. RELAZIONE PERIODICA

Il soggetto gestore dovrà consegnare al Comune capofila, ogni trimestre, una relazione che descriva in modo puntuale e sintetico l'attività svolta.

8. DURATA DEL PROGETTO

Il Progetto Ospitalità diffusa ha una durata di 36 mesi.

Il soggetto gestore è comunque tenuto alla gestione dei contatti connessi all'erogazione dei contributi comunali per 36 mesi anche nei casi in cui detti 36 mesi vadano a scadere dopo la fine del progetto.

Dopo la scadenza del progetto la commissione per la gestione sarà interamente trattenuta dal soggetto gestore.

9. CORRISPETTIVO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Il compenso forfettario a corpo per tutte le attività del progetto è fissato in € 36.740,00 + IVA. Il compenso è soggetto al ribasso offerto in sede di gara.

10. LIQUIDAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Sarà liquidato a rate uguali semestrali (ognuna pari a 6/36) posticipate previa presentazione di relazione periodica e relativa fattura. Sarà liquidabile un acconto del 10% previa presentazione di apposita polizza fideiussoria a garanzia.

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Diego Viviani

Allegato sub A)

MANDATO SPECIALE CON RAPPRESENTANZA

Il/La Sig./ra _____ (proprietario edificio) nato il _____
a _____ e residente a _____
_____ in Via _____
CF _____ (di seguito "il mandante")

E

_____ (soggetto gestore) con sede legale a _____ in
_____ C.F. _____ P.IVA, Reg. Imp. di Trento _____ qui rappresentato
da _____ in qualità di Legale Rappresentante (di seguito "il mandatario")

STIPULANO LEGALE CONTRATTO CONCORDANDO QUANTO SEGUE:

I. OGGETTO

1. Natura giuridica e oggetto del contratto

- 1.1. Il mandatario si impegna, e dal mandante è autorizzato, a promuovere e concludere uno o più contratti di locazione turistica o per vacanze, ai sensi dell'art. 37-bis L.P. 15 maggio 2002 n. 7, relativi agli immobili indicati nel presente contratto e alle loro pertinenze, per tutto il tempo in cui il presente contratto sarà in vigore.
- 1.2. Al mandatario viene conferito potere di agire per conto del mandante, spendendone il nome.
- 1.3. Il presente contratto si configura dunque come contratto di mandato speciale con rappresentanza, a titolo gratuito.

II. DISCIPLINA DEL RAPPORTO

2. Gli immobili e le loro pertinenze

- 2.1. Gli immobili per i quali il mandatario è autorizzato a concludere più contratti di locazione turistica o per vacanze, durante tutto il tempo in cui il presente contratto sarà in vigore, sono i seguenti:
p.ed. _____ sub _____ in Comune Catastale _____ (di seguito "gli immobili").
Rispetto a ciò il mandante dichiara, sotto la propria responsabilità, che l'immobile è agibile ai sensi della normativa vigente, che tutti gli impianti sono a norma e che sullo stesso sono state attivate adeguate coperture assicurative. Eventuali danni a cose o a persone derivanti da malfunzionamenti degli impianti dell'immobile o da altri imprevisti saranno a totale carico del mandante ed in nessun caso potrà essere ascritta responsabilità al mandatario.
Il mandante dichiara inoltre di essere il proprietario in piena proprietà dell'immobile sopra evidenziato e che lo stesso risulta libero ed in sua piena disponibilità.

All'immobile sopra indicato sono collegate le seguenti pertinenze:

- ☐ Garage
- ☐ Posto auto esterno
- ☐ Cantina
- ☐ Altro (specificare) _____

che il mandante autorizza il mandatario a ricomprendere nei contratti di locazione turistica o per vacanze da questi stipulato.

- 2.2. Qualora il mandante desideri escludere, provvisoriamente o definitivamente una o più pertinenze dall'ambito del presente contratto, ne fa comunicazione al mandatario almeno 10 giorni prima che il contratto di locazione turistica o per vacanze si perfezioni con l'accettazione del locatario.

3. Contenuto del mandato

- 3.1. Il mandatario svolge, per conto del mandante, attività di promozione dell'immobile al fine della locazione turistica. Per fare questo il mandatario provvederà alla produzione di documentazione fotografica dell'immobile, al caricamento delle foto e delle informazioni sull'immobile nelle piattaforme online di vendita e alla gestione di tutti i rapporti commerciali con il turista;
- 3.2. Il mandatario è autorizzato ad avvalersi di partner di rete attivi sul territorio (di seguito "i nodi") nonché di eventuali altri partner che, pur non facendo parte della rete, sono interessati a proporre servizi aggiuntivi al cliente. Il mandante autorizza fin d'ora il mandatario alla sostituzione ex art. 1717 C.C.
- 3.3. Il mandatario è autorizzato ad incassare il corrispettivo della locazione in nome e per conto del mandante. Il mandatario è inoltre autorizzato a delegare i nodi alla ricezione del corrispettivo del contratto di locazione, qualora questo avvenga in loco.
- 3.4. Il mandante è incaricato ad effettuare tutte le comunicazioni richieste per gli affitti turistici dalla L.P. 15 maggio 2002 n. 7. Il mandatario si rende disponibile a fornire al mandante tutto il supporto tecnico per poter adempiere a tali comunicazioni.
- 3.5. Non saranno ammissibili contratti di locazione turistica o per vacanze superiori a un mese.
- 3.6. Il mandatario, in veste di sostituto d'imposta, opererà sugli importi del canone incassati per nome e conto del mandante la ritenuta d'acconto, secondo le disposizioni di legge vigenti.
- 3.7. Il mandatario e i suoi partner sono autorizzati a proporre e vendere al locatario tutti i servizi aggiuntivi richiesti dal turista (quali, a titolo di esempio non esaustivo: pulizie finali, accompagnamento sul territorio ai sensi dell'art. 48-bis L.P. 15 maggio 2002 n.7, fornitura di biancheria e asciugamani, noleggio bici, supporto per eventuali problematiche, ecc.).
- 3.8. Il mandante si impegna a dotare la struttura di tutte le utenze necessarie per un corretto utilizzo, a fini turistici, dell'immobile (elettricità, acqua, gas). I consumi delle utenze sono a carico del mandante.
- 3.9. In ottemperanza all'art. 1708 C.C. il presente mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento.

4. Compenso

- 4.1. Il presente mandato ha natura gratuita. Il mandatario non addebita costi al mandante per il contratto di mandato. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 e dall'appendice del presente contratto.

5. Durata del contratto

- 5.1. Il contratto entra in vigore a partire dal _____ e ha la durata di un anno.

Il contratto ha validità:

- ☐ Per tutto l'anno;
- ☐ Nei mesi di _____

Se entro la data di scadenza nessuna delle due parti comunica all'altra la propria intenzione di revocare il mandato o di rinunciarvi, stante l'obbligo del congruo preavviso previsto dall'art. 14.1 del presente

contratto, o non si accordano per l'estinzione del mandato stesso, il presente contratto si intende automaticamente rinnovato per uguale periodo.

III OBBLIGHI DEL MANDANTE NEI CONFRONTI DEL MANDATARIO

6. Obbligo di fornire al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato

- 6.1. Il mandante è tenuto a mettere a disposizione del mandatario gli immobili e le loro pertinenze, al fine di garantire l'esecuzione del presente contratto, entro le ore 17 del giorno precedente a quello in cui ha inizio il periodo di locazione turistica o per vacanze.
- 6.2. Al fine di agevolare la conduzione dell'immobile il mandante affida al mandatario la gestione del calendario di utilizzo dello stesso nel periodo di validità del presente contratto. Ne consegue che se il mandante ha l'esigenza di riservarsi, per interesse personale, l'utilizzo dell'immobile di cui all'art. 2 dovrà darne comunicazione al mandatario che, previa verifica della disponibilità dello stesso, ovvero l'assenza di contratti di locazione turistica o per vacanze già sottoscritti, si impegna a riservarlo all'utilizzo del mandante.
- 6.3. Si allega al presente contratto un inventario dei beni che il mandante mette a disposizione, assieme con gli immobili e le loro pertinenze e che possono comprendere a titolo di esempio elettrodomestici, arredamento, sistemi di connessione ad internet eccetera (di seguito "l'inventario").
- 6.4. Il mandante si impegna a mettere a disposizione gli immobili e le loro pertinenze completi di tutti i beni indicati nell'inventario, nel rispetto del termine indicato dal primo comma del presente articolo. Qualora verifichi una discordanza tra quanto messo a disposizione del mandante e quanto indicato nell'inventario il mandatario informa il mandante e chiede la modifica dell'inventario oppure chiede al mandante di ricomprendere, sostituire o togliere dai beni messi a disposizione quelli oggetto di discordanza. Se ciò non dovesse avvenire il mandatario si riserva la possibilità di dare luogo alla risoluzione del contratto.
- 6.5. Per l'esecuzione del servizio oggetto del presente contratto, il mandante mette a disposizione del mandatario due copie di tutte le chiavi necessarie per accedere all'immobile e alle relative pertinenze.

IV OBBLIGHI DEL MANDATARIO NEI CONFRONTI DEL MANDANTE

7. Obbligo generale di comunicazione

- 7.1. Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute riguardanti i contratti di volta in volta conclusi che esulano dalla normale gestione dei contratti di locazione turistica o per vacanze e che non erano previste o prevedibili da parte del mandante quali, a titolo di esempio: un mancato pagamento da parte del locatario (ove tale adempimento sia pattuito), un furto o un danneggiamento, altre conseguenze derivanti dall'utilizzo dei beni da parte di terzi che non erano previste o prevedibili da parte del mandante.

8. Limiti del mandato

- 8.1. Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato, ovvero quelli che derivano dai punti del presente contratto ed in particolare dall'art. 3 ("Contenuto del mandato"). Qualora si rendano necessari atti che esulano dalla delega di mandato, il mandatario dovrà sottoporre espressa richiesta di ratifica al mandante.
- 8.2. Si esclude che istruzioni successive da parte del mandante possano avere effetto vincolante nei confronti del mandatario.

9. Comunicazione della conclusione di un contratto di locazione turistica o per vacanze.

9.1. Il mandatario deve, senza ritardo, comunicare al mandante, tramite mail o altro strumento di comunicazione digitale (sms, WhatsApp, altra applicazione), la conclusione di un contratto di locazione turistica o per vacanze, al più tardi 5 giorni dopo la conclusione dello stesso e comunque almeno il giorno prima dell'arrivo del turista.

A tal fine il mandatario comunica il seguente canale di comunicazione _____ e numero/indirizzo di riferimento _____

10. Obbligo di rendiconto

10.1 Il mandatario deve:

10.1.1. Rendicontare, con cadenza mensile, i corrispettivi ottenuti a fronte della conclusione di contratti di locazione turistica o per vacanze;

10.1.2. Consegnare, con cadenza annuale, al mandante la dichiarazione per le ritenute versante in quanto sostituto d'imposta;

10.2. Al di fuori di quanto espressamente indicato nel presente articolo, il mandatario è dispensato dall'obbligo di rendiconto, salvo nei casi in cui debba rispondere per dolo o colpa grave.

10.3. Il mandatario deve, al termine di ogni contratto di locazione di volte in volta stipulato, rimettere al mandante tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato, fatta eccezione per le chiavi dell'immobile.

11. Consegna delle somme

11.1. Il mandatario si obbliga a versare al mandante, attraverso bonifico bancario, i corrispettivi dei contratti di affitto conclusi in nome e per conto di quest'ultimo con cadenza mensile da effettuarsi entro il 10 del mese successivo. Tali importi, riferiti al costo della locazione e dunque al netto dei servizi aggiuntivi venduti dal mandatario direttamente al turista, saranno versati al netto della ritenuta d'acconto (ove prevista ai sensi di legge) e di quanto previsto negli accordi di tipo economico di cui all'appendice del presente contratto.

12. Esclusione di responsabilità del mandatario

12.1. Il mandatario non è responsabile per i furti, i danneggiamenti e in generale per ogni conseguenza dell'utilizzo da parte di terzi dei beni ricompresi nell'inventario, nonché degli immobili e delle pertinenze.

12.2. Il mandatario non è inoltre responsabile di ogni accadimento che si verifichi quando l'immobile, le pertinenze e i beni oggetto di inventario sono rimessi nella disponibilità del mandante.

12.3. In analogia a quanto previsto dall'art. 1715 C.C., il mandatario, nel concludere contratti di locazione turistica in nome e per conto del mandante, non risponde verso questi dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalle persone con le quali ha contrattato, tranne nel caso in cui l'insolvenza di queste gli fosse o dovesse essergli nota all'atto della conclusione del contratto.

V. ESTINZIONE DEL MANDATO

13. Cause di estinzione previste dalla legge

13.1. Stante la natura di mandato generico a concludere più contratti di locazione turistica o per vacanze relativamente agli immobili e alle pertinenze indicati, si esclude che la conclusione di ogni singolo contratto di locazione turistica o per vacanze in nome e per conto del mandante possa configurare il compimento dell'affare per il quale il mandato è stato conferito.

13.2. Stante la previsione delle parti di un rinnovo automatico del contratto all'art. 5.1. del presente contratto, si esclude la scadenza del termine come causa di estinzione del mandato.

13.3. Oltre alle cause indicate dall'art. 1522 nn. da 2 a 4, con l'esclusione del n. 1, il mandato può estinguersi anche per fallimento del mandatario, come previsto dall'art. 78 del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267.

14. Revoca del mandante e rinuncia del mandatario

14.1. Il mandante può revocare il mandato tramite comunicazione scritta al mandatario via PEC, raccomandata R/R o consegna a mano con sottoscrizione per ricevuta. Tale comunicazione di revoca

deve essere fatta con congruo preavviso, che le parti preventivamente concordano in 30 giorni di calendario.

14.2. Eventuali contratti di locazione turistica o per vacanze già conclusi dal mandatario prima del ricevimento della comunicazione rimangono comunque validi e dovranno essere attuati in conformità a quanto definito nei rapporti con il turista.

14.3. Le stesse disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche in caso di rinuncia da parte del mandatario.

Letto, approvato e sottoscritto

Tione di Trento, _____

Il Mandante

Il Mandatario

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvato i patti di cui agli artt. 11, 12,13 e 14.

Il Mandante

Il Mandatario

APPENDICE AL CONTRATTO DI DATA _____

ASPETTO ECONOMICO

Con la presente si specificano i seguenti accordi di tipo economico – riferiti ad una settimana (7 giorni –
6 notti) di affitto da parte del turista:

Il range di riferimento stabilito per l'affitto della baita per 1 settimana è di minimo €_____ e massimo
€ _____.

La percentuale di competenza al proprietario è del 30%.

Tali importi possono essere rettificati nel corso del presente contratto, previo accordo tra le parti, nel
caso in cui l'importo settimanale risulti essere non congruo con il mercato.

SPECIFICHE

Gli animali sono

- ☐ Ammessi
- ☐ Non ammessi

Tione di Trento, _____

Il mandante

Il mandatario

Allegato Sub B)

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI PER LA SISTEMAZIONE DI IMMOBILI MONTANI NELL'AMBITO DEL PROGETTO "OSPITALITA' DIFFUSA"

Versione 4 giugno 2020

Premessa:

Il presente regolamento nasce nell'ambito del progetto di rete "valorizzazione del patrimonio immobiliare montano" portato avanti dai Comuni di Tione di Trento, quale capofila, dai Comuni di Borgo Lares, Porte di Rendena e Sella Giudicarie.

Articolo 1: Oggetto

Con il presente regolamento si intende incentivare la riqualificazione degli edifici posti fuori dai centri urbani classificati quali "case da mont" dalla programmazione urbanistica comunali, siti sui Comuni di Tione di Trento, Borgo Lares, Porte di Rendena e Sella Giudicarie.

Sono oggetto del presente regolamento, le strutture regolarmente iscritte al Catasto ed in regola con il pagamento delle imposte e sulle quali non pendono irregolarità accertate (abusi edilizi, accertamenti di imposta, ecc.).

Articolo 2: Soggetti che possono presentare domanda di contributo

Possono presentare domanda di contributo i soggetti privati che hanno aderito al progetto "valorizzazione del patrimonio immobiliare montano", nei cui immobili sono state riscontrate anomalie, con riferimento ai requisiti minimi previsti nel progetto, durante il sopralluogo da parte del Soggetto Gestore.

Articolo 3: Requisiti e impegni dei soggetti

I destinatari del contributo si impegnano a mettere a disposizione del Soggetto Gestore l'immobile per un periodo di almeno 60 giorni all'anno, nei mesi di giugno – luglio – agosto - settembre di ogni anno, per un minimo di 3 anni.

Inoltre devono permanere in regola con il pagamento dei tributi comunali, pena la restituzione del contributo concesso.

Articolo 4: spesa ammessa

La spesa relativa a lavori e/o forniture ammissibile a finanziamento è quella di cui alle seguenti tipologie, come definita dallo schema seguente:

Tipologia di intervento	Spesa massima ammissibile €	Contributo concesso (% o valore)	Priorità punteggi
Spese tecniche di progetto	2.000,00	50%	
Tinteggiatura degli interni e/o esterni	3.000,00	50%	
Acquisto materassi cuscini coperte	1.000,00	50%	
Acquisto sanitari (piatto doccia, vasca, wc, bidet)	2.000,00	50%	
Acquisto mobili ed elettrodomestici (cucina, camera, bagno)	1.000,00	50%	
Acquisto e installazione caldaia per acqua calda/riscaldamento a GPL o gasolio o pellet	2.000,00	50%	
Lavori di manutenzione straordinaria del bagno e/o della cucina	5.000,00	50%	
Allacciamento rete elettrica e relativo impianto	1.500,00	50%	
Allacciamento rete idrica e relativo impianto	1.500,00	50%	

I prodotti acquistati devono riportare il marcio CE. Ogni spesa sostenuta, per cui si chiede il contributo, va documentata con fattura quietanzata e bonifico.

Articolo 5: fondi a bilancio

Il fondo di finanziamento per la realizzazione dei suddetti interventi è istituito annualmente da ogni Comune secondo le disponibilità di bilancio. Ove la somma stanziata non consenta di concedere la contribuzione a tutti i richiedenti sarà data priorità secondo ordine cronologico di adesione al progetto di ospitalità diffusa.

Ove la spesa riguardi più tipologie la stessa è ammissibile a finanziamento per un importo massimo di € 7.000,00 con una contribuzione massima del 50% (max € 3.500,00).

Articolo 6: Modalità di presentazione

I tempi di presentazione delle domande di contributo verranno fissati con l'avviso pubblico che sarà approvato dalla Giunta comunale. Di norma sarà fissata un'unica scadenza preferibilmente nel periodo primaverile. Potranno essere inoltre previste altre scadenze con corso dell'anno. I contributi saranno concessi con deliberazione giuntale dopo esame delle domande da parte dell'Ufficio Tecnico che valuterà le domande con l'assistenza del Soggetto Gestore e stabilirà l'ammontare del contributo ammissibile.

L'avviso esplicherà i criteri e le modalità di presentazione delle domande e stabilirà la documentazione da allegare alle stesse. In ogni caso dovrà quanto meno essere prevista una descrizione dei lavori e/o delle forniture, per cui si effettuano la domanda con le connesse spese previste.

Gli interventi non potranno essere iniziati prima dell'avvenuto sopralluogo dell'Ufficio Tecnico. La presentazione delle domande di contributo non sostituisce la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia per eseguire i lavori.

Articolo 7: procedura di erogazione

A disporre l'erogazione dei contributi assegnati provvederà l'Ufficio Tecnico, previa comunicazione da parte dell'interessato dell'ultimazione dei lavori, con consegna di copia delle fatture relative ai lavori eseguiti nonché di copia dei bonifici bancari. A questo seguirà accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico dell'avvenuta esecuzione delle opere ammesse al finanziamento.

Le opere dovranno essere realizzate entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di ricevimento della comunicazione di ammissione a contributo e nel rispetto di quanto stabilito dal preventivo.

Se i lavori non dovessero essere terminati entro il suddetto termine, sarà possibile chiedere una proroga.

Le proroghe non potranno essere superiodi a due anni e comunque andranno commisurate alla natura delle forniture o dei lavori oggetto di contributo. Le proroghe saranno concesse dall'Ufficio Tecnico comunale che potrà chiedere sia per le proroghe che quant'altro previsto dal presente regolamento l'eventuale documentazione integrativa.

Articolo 8

Le unità immobiliari che usufruiscono del contributo non possono essere beneficiarie una seconda volta.