

Allegato**CONVENZIONE-TIPO AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 12 BIS DELLA L.R. 21/2016, PER LA GESTIONE UNITARIA E LA FORNITURA DI SERVIZI ALBERGHIERI IN FORMA INTEGRATA E COMPLEMENTARE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE A PROPRIETÀ FRAZIONATA****TRA**

1) il Sig. _____, nato a _____, il ___/___/_____ e residente nel Comune di _____ prov. _____ Via/P.za _____ n. _____ CAP _____, Codice Fiscale |____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|, IN QUALITÀ DI VENDITORE/ PROPRIETARIO e/o legale rappresentante della società _____ proprietario/a della struttura alberghiera denominata _____ sito nel Comune di _____ contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio _____ mapp _____ subb _____ come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla presente convenzione;

E IL SIG. E/O LA SOCIETA'

2) _____, nato a _____, il ___/___/_____ e residente nel Comune di _____ prov. _____ Via/P.za _____ n. _____ CAP _____, Codice Fiscale |____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|____|, in qualità di legale rappresentante della società _____ GESTORE UNICO e/o FUTURO GESTORE UNICO del complesso turistico ricettivo alberghiero denominato _____ sito nel Comune di _____ contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio _____ mapp _____ subb _____ come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla presente convenzione;

E IL SIG. E/O LA SOCIETA'

3) _____, nato a _____, il ___/___/___ e residente nel Comune di _____ prov. _____ Via/P.za _____ n. _____ CAP _____. codice fiscale _____ che agisce in proprio e/o in qualità di legale rappresentante della società _____ con sede in _____ codice fiscale/P.iva _____ quale ACQUIRENTE

dell'unità abitativa alberghiera sita nel complesso turistico ricettivo alberghiero denominato _____ sito nel Comune di _____ contraddistinto al Catasto Fabbricati al _____ foglio _____ mapp _____ subb _____ come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla presente convenzione;

PREMESSO CHE

- la proprietà delle strutture ricettive alberghiere, fatta salva la destinazione turistico-ricettiva dell'intera struttura per l'intero anno, è **frazionabile**, ai sensi dell'art. 22, comma 12 bis, della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive);
- la gestione delle strutture ricettive alberghiere a proprietà frazionata è disciplinata, ai sensi dell'art. 22, comma 12bis, della legge regionale 21/2016, da una convenzione, da stipulare tra il proprietario dell'unità abitativa, camera o suite facente parte del compendio immobiliare e il Gestore unico, prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo di tipo edilizio nel caso di nuove costruzioni o trasformazioni di strutture esistenti e prima del frazionamento;
- è in corso di realizzazione un nuovo fabbricato, a destinazione turistico-ricettiva alberghiera _____ di _____ Villaggio/ _____ Albergo/ RTA/_____/_____/_____ denominato/a _____ sito/a nel territorio del Comune di _____

CAP _____, distinto in mappa al Foglio _____ n. _____;
(*oppure*)

- è in corso di realizzazione la trasformazione di un fabbricato esistente, sito nel territorio del Comune di _____

già censito a catasto fabbricati al Foglio _____ Part. _____ con i seguenti subalterni:

sub. _____
cat. _____,
a destinazione turistico-ricettiva alberghiera di Villaggio/ Albergo/
RTA/_____/_____/_____ denominato/a
”

_____”
(*oppure*)

- è volontà degli aventi titolo procedere al frazionamento della proprietà della struttura turistico-ricettiva alberghiera Villaggio/ Albergo/ RTA/_____/_____/_____ denominato/a
”

_____”

sito/a nel territorio del Comune di

CAP _____, distinto in mappa al Foglio _____ n. _____ con i seguenti subalterni: sub.

cat.

_____,

- che i comparsi hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione,

TUTTO CIÒ PREMESSO
le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1
(Premesse)

Le premesse che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2
(Oggetto ed efficacia)

Oggetto della presente Convenzione è la disciplina, ai sensi dell'art. 22, comma 12 bis della legge regionale 21/2016, della gestione unitaria e della fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare delle strutture ricettive a proprietà frazionata del complesso turistico ricettivo alberghiero o della struttura turistico – ricettiva alberghiera di Villaggio albergo/RTA/ denominato/a

” _____”

sito/a nel territorio del Comune di

CAP _____, costituito/a da un fabbricato composto da n. _____ unità abitative, e relative pertinenze, locali di deposito ecc.,

- come definito dall'allegato progetto; (*oppure*)
- come identificato catastalmente al Foglio _____ n. _____ sub _____.

Le disposizioni della presente Convenzione si applicano ai proprietari di ogni singola unità abitativa / camera / suite facente parte del compendio immobiliare, ai propri aventi causa a qualunque titolo e al soggetto gestore della medesima struttura.

Qualora la presente Convenzione diventi inefficace, per qualsiasi motivo, l'attività turistico-ricettiva riferita alle unità immobiliari oggetto della presente convenzione non può essere esercitata e le singole unità abitative/ camera / suite non possono essere utilizzate da alcuno.

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione, la disciplina dell'uso delle singole unità abitative/ camere / suite e delle parti comuni, nonché i rapporti tra i proprietari e tra questi e il soggetto gestore sono regolati con atti separati nel rispetto della destinazione d'uso **alberghiera** in conformità a quanto previsto dalla legge regionale 21/2016.

Articolo 3 (Vincolo di destinazione)

È fatto obbligo al proprietario della struttura alberghiera, ai proprietari e aventi causa a qualunque titolo delle unità abitative/ camere / suite e al soggetto gestore della struttura di rispettare il vincolo urbanistico di destinazione alberghiera previsto dalle norme e dagli strumenti di pianificazione urbanistici sulla proprietà del

denominato/a

“ _____ ”, nonché il vincolo

derivante dalle disposizioni di cui al successivo articolo 9.

L'intera struttura a proprietà frazionata denominato/a

“ _____ ”

è destinata esclusivamente ad attività turistico-ricettiva alberghiera a proprietà per l'intero anno solare e fino alla data di scadenza del vincolo.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7 della presente Convenzione, le singole unità abitative/ camere / suite della struttura alberghiera e pertinenze, nessun vano escluso, sono parimenti destinati esclusivamente ad attività turistico-ricettiva alberghiera per l'intero anno solare e fino alla data di scadenza del vincolo. In ogni caso, nessuna porzione della struttura turistico-ricettiva alberghiera (ad es.: autorimesse, cantine, depositi ecc. ecc.) può rimanere in godimento esclusivo del proprietario dell'unità abitativa / camera / suite, fatta eccezione per l'uso riservato di appositi spazi, non passibili di frazionamento, destinati esclusivamente al deposito degli effetti personali.

I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso di cui all'art. 7 sono tenuti, al termine del periodo di soggiorno, a liberare le proprie unità abitative/ camere / suite di ogni effetto personale.

Nel caso che i proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso non provvedano al termine del periodo di soggiorno, a liberare le proprie unità abitative / camere / suite di ogni effetto personale il gestore è autorizzato a provvedere allo sgombero con deposito degli effetti personali in appositi spazi destinati alla conservazione degli stessi.

In ogni singola unità abitativa / camera / suite facente parte della struttura ricettiva-alberghiera può soggiornare un numero di persone pari al numero di posti letto autorizzati a seguito del procedimento di classificazione previsto dalla legge regionale n.21/2016.

Eventuali addizioni, innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative non potranno essere apportate autonomamente dal proprietario dell'unità abitativa /

camera / suite, salvo che le stesse non siano preventivamente autorizzate dal soggetto gestore, e comunque in ogni caso esclusivamente nel rispetto:

- a) delle norme vigenti che recano disciplina agli interventi di addizione, innovazione o modificazione;
- b) della legge regionale n.21/2016, con particolare riferimento al livello di classificazione assegnato;
- c) della destinazione d'uso turistico ricettiva-alberghiera.

I proprietari o il soggetto gestore, qualora previsto dal contratto di cui all'articolo 5, devono dotare l'unità abitative / camera / suite e le parti comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classificazione da assegnare/assegnato ai sensi della legge regionale n. 21/2016 alla struttura turistico-ricettiva alberghiera.

Le porte di accesso all'unità abitative / camera / suite e ogni altra relativa dotazione devono essere uniformi nel rispetto del livello di classificazione da assegnare e/o assegnata ai sensi della L.R. 21/2016.

I proprietari o il soggetto gestore, qualora previsto dal contratto di cui all'articolo 5 devono altresì provvedere alla manutenzione ordinaria dell'unità abitativa / camera / suite al fine della conservazione del livello di classificazione assegnato ai sensi della legge regionale 21/2016 alla struttura turistico-ricettiva alberghiera a proprietà frazionata.

Articolo 4 (Parti comuni)

Le parti comuni della struttura turistica-ricettiva alberghiera a proprietà frazionata non possono in alcun caso essere soggette a frazionamento della proprietà. I proprietari delle unità abitative / camera / suite, pertanto, rinunciano, per la durata della presente Convenzione, al frazionamento della proprietà delle parti comuni della struttura alberghiera.

Articolo 5 (Soggetto gestore)

La gestione alberghiera della struttura turistico-ricettiva alberghiera a proprietà frazionata deve essere affidata ad un unico soggetto che la effettua in modo unitario e nel rispetto del contratto generale d'albergo.

Il gestore unico riconosce al proprietario la somma di euro _____ per la disponibilità/uso dell'unità abitative / camere / suite per l'attività ricettiva alberghiera (ad eccezione del periodo di riserva d'uso di cui all'articolo 7) al netto dei costi dei servizi in fruizione dovuti dal proprietario dell'unità abitative / camere / suite stessa per il periodo di uso esclusivo.

Qualora, per qualsiasi motivo, il soggetto gestore dovesse cessare la propria attività, il proprietario della struttura ricettiva alberghiera è tenuto ad affidare, immediatamente

e senza alcun indugio, ad altro unico soggetto gestore la gestione dell'intero complesso ricettivo.

In assenza di un soggetto formalmente incaricato di gestire in forma unitaria la struttura ricettiva alberghiera, l'attività ricettiva-turistica alberghiera non può essere esercitata e le singole unità abitative / camere / suite non possono essere utilizzate da alcuno.

Il soggetto gestore dovrà farsi carico della fornitura di servizi di cui all'articolo 6, degli eventuali adempimenti di cui all'articolo 3 e delle modalità di consegna e rilascio delle singole unità abitative / camera / suite.

Articolo 6 (Livello minimo di servizi)

Il soggetto gestore del/della _____ denominato/a
" _____",
deve assicurare la fornitura, nell'intera struttura turistico-ricettiva alberghiera, di tutti i servizi obbligatori previsti dalla legge regionale n. 21/2016 e allegati per ogni livello di classificazione.

I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso non possono rinunciare ad usufruire di detti servizi nel corso del loro soggiorno. Anche in caso di mancata fruizione di detti servizi, i proprietari hanno l'obbligo di farsi carico dei relativi oneri secondo le modalità previste nel contratto stipulato con il soggetto gestore.

Articolo 7 (Riserva d'uso per i singoli proprietari)

I proprietari possono utilizzare in via esclusiva le proprie unità abitative / camere / suite per non più di 1/12 del periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva alberghiera se con apertura annuale e/o diverso periodo concordato tra il proprietario dell'unità abitative / camera / suite e il gestore unico.

Il periodo di apertura verrà comunicato dal gestore unico entro 30 giorni dall'inizio della stagione di apertura.

I giorni di uso esclusivo delle singole unità abitative / camere / suite da parte del proprietario e degli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso sono registrati, a cura del soggetto gestore, al momento della consegna delle unità abitative secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia di soggiorno alberghiero.

L'uso esclusivo è esercitato dal proprietario, o da soggetti indicati preventivamente dal proprietario attraverso prenotazione da comunicare per iscritto al soggetto gestore:

- a) per la gestione invernale: entro il giorno 30-31 _____ precedente (indicare il mese);
- b) per la gestione estiva: entro il giorno 30-31 _____ precedente (indicare il mese);
- c) per le altre stagioni, o per aperture non stagionali ma continuative, almeno _____ giorni prima del primo giorno di soggiorno.

Ai fini del computo del periodo di riserva d'uso, nel caso in cui il proprietario manifesti al soggetto gestore la volontà di far soggiornare autonomamente nella propria unità abitativa / camera / suite soggetti diversi nominativamente indicati, dovrà essere rispettata, da parte del proprietario medesimo, la procedura di prenotazione sopra rappresentata a favore di detti soggetti.

Nel caso in cui le unità abitative siano di proprietà di persona giuridica, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano al relativo legale rappresentante o a persona formalmente individuata dalla persona giuridica medesima.

I termini di prenotazione di cui alle lettere a), b) e c) possono essere derogati esclusivamente nel caso in cui l'unità abitativa / camera / suite non sia stata nel frattempo prenotata da clienti terzi.

Il soggetto gestore può far utilizzare a clienti terzi le singole unità abitative per i periodi non prenotati tempestivamente dai proprietari.

I proprietari delle singole unità abitative / camere / suite e gli altri soggetti aventi titolo non possono esercitare la riserva d'uso nei periodi di chiusura della struttura turistico-ricettiva alberghiera a proprietà frazionata.

Qualora la presente Convenzione diventi inefficace, per qualsiasi titolo, l'uso esclusivo da parte del proprietario dell'unità abitative / camera / suite e degli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso, come sopra disciplinato, non può essere esercitato sino alla stipulazione di una nuova Convenzione e/o fino a che cessano i motivi dell'inefficacia della Convenzione. Il proprietario della struttura ricettiva è responsabile per il mancato rispetto di detto obbligo.

Articolo 8 **(Trasferimento della proprietà delle unità abitative)**

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, della proprietà dell'unità abitativa/camera/suite a terzi, per atto tra vivi, la parte cedente è tenuta a far conoscere alla parte cessionaria, prima del trasferimento, il contenuto della presente Convenzione, del contratto stipulato col soggetto gestore e tutti gli altri obblighi conseguenti alla proprietà dell'unità abitativa / camera / suite all'interno della struttura turistico-ricettiva alberghiera.

In ogni caso, la presente Convenzione deve costituire parte integrante e sostanziale dell'atto di trasferimento della proprietà.

Il cedente, entro 15 giorni dalla data di trasferimento della proprietà, deve altresì comunicare in forma scritta al soggetto gestore l'avvenuto trasferimento,

precisandone gli estremi e indicando le generalità, la residenza ed il codice fiscale del cessionario.

Il cessionario, entro 60 giorni dalla data di acquisizione della proprietà, è tenuto a sottoscrivere la presente Convenzione col soggetto gestore.

In caso di trasferimento della proprietà per “mortis causa”, i successori, entro 60 giorni, devono comunicare in forma scritta al soggetto gestore, l’avvenuto trasferimento e sono tenuti, entro 60 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione, a sottoscrivere la presente Convenzione col soggetto gestore.

Articolo 9 (Durata e modificazioni della Convenzione)

La durata della presente Convenzione è pari a _____ anni (*durata minima pari a 10 anni*), con decorrenza dalla data della trascrizione nei pubblici esercizi immobiliari o di prima sottoscrizione delle parti.

Nel caso in cui una parte manifesti la volontà di modificare la presente Convenzione, la stessa potrà essere modificata in qualsiasi momento con l’assenso di tutte le parti sottoscrittrici.

Le parti al termine di vigenza della presente Convenzione possono modificare il contenuto per intervenuto mutamento delle condizioni economiche sociali o per esigenze di altra natura.

Ogni modificazione della presente Convenzione dovrà risultare per iscritto ed essere trasmessa, alla struttura regionale competente in materia di strutture turistico-ricettive.

Articolo 10 (Controlli)

I proprietari delle singole unità abitative / camere / suite, il proprietario della struttura ricettiva turistica e il soggetto gestore hanno l’obbligo di consentire l’esercizio, in qualsiasi momento delle attività, di controllo finalizzato alla verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 21/2016 e alla presente Convenzione.

Articolo 11 (Penali)

Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 46 e 47 della legge regionale 21/2016, la violazione degli obblighi assunti con la presente Convenzione comporta, in capo ai soggetti che hanno commesso la violazione l’applicazione di una penale pari a _____, commisurata a _____, da versarsi a _____

Articolo 12 **(Garanzie e rescissione contrattuale)**

Al fine di garantire i proprietari delle singole unità abitative / camere / suite site in strutture alberghiere a proprietà frazionata di cui all'art. 22, comma 12 bis della L.R. 21/2016, il gestore unico deve rilasciare, all'inizio dell'attività di gestione una garanzia bancaria e/o assicurativa e/o altro strumento finanziario previsto per legge, che garantisca l'importo del profitto annuale e/o stagionale contrattualizzato con il gestore unico di cui all'articolo 5 per l'utilizzo delle singole unità turistico ricettive alberghiere. La garanzia bancaria e/o assicurativa e/o altro strumento a finanziario previsto dalla legge dovrà avere una durata non inferiore a due anni e/o a due stagioni dall'inizio dell'attività di gestione. È fatto obbligo al gestore unico di rilasciare la garanzia di cui al presente comma prima dell'inizio della gestione e di rinnovare la garanzia per ulteriori due anni e/o per ulteriori due stagioni alla scadenza del primo anno e/o alla prima stagione di gestione.

Nel caso in cui il gestore unico non provveda alla regolare apertura annuale e/o stagionale del complesso turistico ricettivo, i proprietari delle singole unità abitative / camere / suite , possono inviare una diffida ad adempiere al gestore unico. Trascorsi 30 giorni dalla diffida senza che il gestore unico non abbia provveduto a riaprire regolarmente il complesso turistico ricettivo i proprietari delle singole unità di cui sopra possono procedere alla rescissione del contratto di gestione senza ulteriori avvisi.

Nel solo caso in cui intervengano cause di forza maggiore impreviste e imprevedibili, il gestore può modificare i termini di apertura del complesso turistico ricettivo dandone immediata comunicazione a tutti i proprietari.

Nel caso di rescissione del contratto di gestione di cui al presente articolo, il gestore è obbligato a riconsegnare con immediatezza il complesso turistico ricettivo senza alcun diritto di rivalsa sui beni mobili e/o attrezzature ancora presenti nell'immobile.

In caso avvenuta rescissione del contratto di gestione il nuovo gestore unico può provvedere a rimuovere ogni attrezzatura, mobili e qualsiasi altro bene mobile del vecchio gestore senza alcun preavviso o messa in mora, accatastandoli in luogo a lui più consono.

La violazione, da parte del gestore unico degli obblighi di cui al presente articolo produce l'immediata applicazione delle penali previste dall'articolo 11 della presente convenzione.

Articolo 13

(Trascrizione e comunicazione)

La presente Convenzione è trascritta presso i pubblici registri immobiliari a spese del proprietario acquirente.

Articolo 14

(Foro competente)

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti, è competente in via esclusiva il foro di

Articolo 15

(Normativa di riferimento)

Per quanto non previsto o non richiamato dalla presente convenzione si fa riferimento alle norme contenute nella legge regionale 21/2016 e propri allegati, nonché alle norme del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto

_____, il _____

Il venditore/proprietario

l'acquirente

Il gestore unico

IL SEGRETARIO GENERALE
IL PRESIDENTE