

CONVENZIONE R.T.A.

Tra

il **Comune di Bardonecchia**, in persona (“Comune”)

e

il/la _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, (“Proprietà”)

Premessa

a. La Proprietà è proprietaria dell’immobile sito in Bardonecchia, Via distinto al catasto fabbricati al foglio ____ mappale _____, con superficie pari a mq. (“Albergo”).

b. L’Albergo/ Residenza Turistico Alberghiera è stato realizzato a seguito del rilascio del titolo edilizio n. del, ed è oggi è urbanisticamente ricompreso dal P.R.G. del Comune di Bardonecchia “_____” la cui disciplina è contenuta dall’articolo 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

[oppure]

b. Per la realizzazione dell’Albergo/ Residenza Turistico Alberghiera è stata presentata istanza registrata come P.E. n. ____ del _____, pervenuta in data _____ al prot. _____ in zona urbanisticamente ricompreso dal P.R.G. del Comune di Bardonecchia “_____” la cui disciplina è contenuta dall’articolo 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

c. Le parti, in coerenza con le previsioni della Legge Regione Piemonte 11 marzo 2015, n. 3, intendono regolamentare le modalità di gestione e gli obblighi che deve osservare la Proprietà o che dovranno osservare i suoi aventi causa nell’utilizzo dell’Albergo.

Tutto ciò premesso, le Parti **convengono e stipulano** quanto segue

Articolo 1.

a. L’Albergo/Residenza Turistico Alberghiera ha destinazione “azienda alberghiera ” in conformità a quanto previsto all’art. 5 della L.R. Piemonte n. 3 del 2015 e nel P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia

b. Le parti si danno reciprocamente atto che, con particolare riferimento alla collocazione e all’interesse pubblico alla destinazione dell’azienda alberghiera., lo stesso dovrà comunque

garantire l'effettività della sua funzione primaria e quindi mantenere anche le caratteristiche di seguito indicate:

- (i) Gestione unitaria dell'attività alberghiera da affidarsi ad unico soggetto in possesso dei titoli necessari alla gestione di strutture alberghiere e specializzato in tale settore. In deroga a quanto previsto al precedente periodo, è fatta salva la possibilità di affidare separatamente la gestione delle attività diverse e connesse alla funzione primaria alberghiera e quindi le attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, culturali o dello spettacolo, le attività manutentive.
- (ii) L'effettivo mantenimento della destinazione d'uso ad Azienda Alberghiera e quindi l'effettiva offerta al pubblico da parte dell'unico gestore degli appartamenti alberghieri nello stesso presenti.

Articolo 2

a. Per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1., la Proprietà si impegna ad affidare la gestione della attività alberghiere e all'accoglimento di ospiti ad un unico gestore; quest'ultimo avrà quindi la detenzione e la disponibilità della gestione dell'intera azienda, salvo quanto previsto all'articolo 1, lettera b.(i) secondo periodo. Il contratto di gestione dovrà essere coerente, per quanto concerne le modalità di gestione della struttura, alle regole del contratto d'albergo.

b. Gli obblighi previsti nel precedente punto a) trovano comunque applicazione anche in caso di frazionamento dell'Immobile in molteplici unità immobiliari, sia che queste ultime rimangano di proprietà del Proprietario sia che la loro proprietà o i relativi diritti reali di godimento (compresi usufrutto e diritto di superficie) siano trasferiti a terzi.

c. Nel caso di frazionamento della proprietà dell'azienda alberghiera e di vendita o trasferimento della proprietà a qualsiasi altro titolo delle singole unità immobiliare a terzi o costituzione di diritti reali di godimento sulle stesse, l'utilizzo delle unità immobiliari da parte del Proprietario o dei suoi aventi causa dovrà altresì essere tale da non penalizzare la redditività della struttura e la reale ed effettiva possibilità di offerta indifferenziata al pubblico dell'ospitalità e della fruibilità di tutte le unità immobiliari dell'Azienda Alberghiera..

Articolo 3

a. Il contratto di gestione dell'Azienda Alberghiera stipulato tra la Proprietà e il gestore dovrà prevedere quanto stabilito dalla presente Convenzione e l'impegno in capo al medesimo gestore

all'adempimento degli obblighi dalla stessa previsti; il contratto di gestione dovrà essere trasmesso al Comune entro 30 giorni dalla sua stipulazione.

b. La Proprietà potrà frazionare ed alienare o trasferire ad altro titolo separatamente la proprietà delle singole unità immobiliari dell'Azienda Alberghiera o costituire sulle stesse diritti reali di godimento, così come frazionate, solo successivamente alla trasmissione al Comune del contratto stipulato con il gestore avente i contenuti indicati precedente punto a.

c. Il contratto di trasferimento della proprietà o di costituzione di diritti reali di godimento delle singole unità immobiliari, al quale dovrà sempre essere allegata la presente Convenzione, dovrà espressamente contenere l'obbligo del proprietario o del titolare del diritto reale di osservare ogni clausola della Convenzione medesima. In particolare il contratto dovrà, tra l'altro: (i) prevedere che la disponibilità dell'unità immobiliare è riservata al gestore unitario dell'Azienda Alberghiera per l'offerta al pubblico; (ii) espressamente richiamare la disciplina del contratto d'albergo e prevedere la modalità di utilizzo delle unità immobiliari in conformità a quanto previsto nella presente Convenzione; (iii) l'obbligo di trasmettere al Comune il nuovo contratto di gestione dell'Azienda Alberghiera eventualmente stipulato secondo quanto previsto al precedente articolo 3.

d. Il nuovo proprietario o il titolare del diritto reale potrà direttamente utilizzare per il proprio soggiorno l'unità immobiliare di cui abbia acquisito la disponibilità in virtù del contratto stipulato con il Proprietario, alle condizioni e con le modalità previste dal gestore qualunque altro utente dell'Azienda Alberghiera, anche sotto il profilo fiscale.

e. La Proprietà si impegna ad inserire, o a fare inserire da eventuali agenzie immobiliari, in modo chiaramente visibile ed univoco, in ogni comunicazione pubblicitaria inerente l'offerta di vendita o la costituzione di diritti reali delle singole unità immobiliari dell'Azienda Alberghiera, l'espressa dicitura "vendita unità immobiliare non residenziale facente parte di Residenza Turistico Alberghiera".

f. I vincoli di destinazione e uso e le obbligazioni previste nel presente articolo si intendono *propter rem*, sicchè gli stessi permangono in capo ai nuovi proprietari delle unità immobiliari dell'Albergo e ai titolari dei diritti reali di godimento sulle stesse, nonché ai loro successori o aventi causa.

Articolo 4

La violazione, anche parziale, degli obblighi della presente Convenzione inerenti alla destinazione d'uso dell'Azienda Alberghiera, comporta la perdita dei requisiti di agibilità dell'immobile, oltre all'applicazione delle misure ripristinatorie e sanzionatorie previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

Articolo 5

La presente Convenzione deve essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese della Proprietà a carico della quale saranno anche tutte le spese di stipulazione e registrazione.

Articolo 6

Qualsiasi comunicazione inerente alla presente Convenzione dovrà essere effettuata mediante Posta Elettronica Certificata, ai seguenti recapiti:

per il Comune:

per la Società.....:

Articolo 7

Sono allegati alla presente Convenzione per farne parte integrante:

1. Titolo edilizio n. _____ del _____ al fabbricato a destinazione R.T.A. (*)
2. planimetria con individuazione dell'immobile
3. piante dell'edificio per ogni singolo piano con individuazione delle singole unità

(Il Comune di Bardonecchia)

(La Proprietà)

(*) solo nel caso di edificio già esistente soggetto a mutamento di destinazione d'uso