

(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. 7bis della l.r. 33/1984, della gestione del Villaggio Albergo/RTA a proprietà frazionata 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. 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, ai propri aventi causa a qualunque titolo e al soggetto gestore della medesima struttura.

Qualora la presente Convenzione diventi inefficace, per qualsiasi titolo, l'attività turistico-ricettiva dell'intera struttura non può essere esercitata e le singole unità abitative non possono essere utilizzate da alcuno.

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione, la disciplina dell'uso delle singole unità abitative 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 a Villaggio Albergo/RTA e in conformità a quanto previsto dalla l.r. 33/1984.

Articolo 3 (Vincolo di destinazione)

È fatto obbligo di rispettare il vincolo urbanistico di destinazione alberghiera previsto dalle norme e dagli strumenti di pianificazione urbanistici sulla proprietà del Villaggio Albergo/RTA 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 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 della struttura alberghiera e le relative pertinenze, nessun vano escluso, sono parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettiva alberghiera per l'intero anno solare e fino alla data di scadenza del vincolo e costituiscono parte della stessa azienda. In ogni caso, nessuna porzione della struttura turistico-ricettiva alberghiera (ad es.: autorimesse, cantine, depositi ecc. ecc.) può rimanere in godimento esclusivo dei proprietari, 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 sono tenuti, al termine del periodo di soggiorno, a liberare le proprie unità abitative di ogni effetto personale.

In ogni singola unità abitativa della struttura turistico-ricettiva alberghiera può soggiornare un numero di persone pari al numero di posti letto autorizzati a seguito del procedimento di classificazione previsto dalla l.r. 33/1984.

Eventuali addizioni, innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative potranno essere apportate autonomamente dai proprietari, previa comunicazione scritta al soggetto gestore, esclusivamente nel rispetto:

- a) delle norme vigenti che recano disciplina agli interventi di addizione, innovazione o modificazione;
- b) della l.r. 33/1984, con particolare riferimento al livello di classificazione assegnato;
- c) della destinazione d'uso a Villaggio Albergo/RTA.

I proprietari, o il soggetto gestore qualora previsto nel contratto di cui all'articolo 5, devono dotare le singole unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classificazione da assegnare/assegnato ai sensi della l.r. 33/1984 alla struttura turistico-ricettiva alberghiera.

Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra relativa dotazione devono essere uniformi.

I proprietari, o il soggetto gestore qualora previsto nel contratto di cui all'articolo 5, devono altresì provvedere alla manutenzione ordinaria dell'unità abitativa al fine della conservazione del livello di classificazione assegnato ai sensi della l.r. 33/1984 alla struttura turistico-ricettiva alberghiera.

Articolo 4 (Parti comuni)

Le parti comuni della struttura turistico-ricettiva alberghiera non possono in alcun caso essere soggette a frazionamento della proprietà. I proprietari delle singole unità abitative, 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 deve essere affidata da parte dei proprietari, attraverso apposito contratto, ad un unico soggetto che la effettua in modo unitario.

La presente Convenzione deve costituire parte sostanziale ed integrante del contratto di gestione stipulato tra i proprietari ed il soggetto gestore.

Qualora, per qualsiasi motivo, il soggetto gestore dovesse cessare la propria attività, i proprietari sono tenuti ad affidare, immediatamente e senza alcun indugio, ad altro soggetto la gestione dell'azienda turistico-ricettiva alberghiera.

In assenza di un soggetto formalmente incaricato di gestire l'azienda, l'attività turistico-ricettiva alberghiera dell'intera struttura non può essere esercitata e le singole unità abitative non possono essere utilizzate da alcuno.

Il soggetto gestore dovrà farsi carico, in particolare, 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, nonché di tutti gli altri adempimenti concordati con i proprietari.

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 7bis, comma 2, della l.r. 33/1984, i proprietari delle singole unità abitative sono responsabili delle obbligazioni assunte dal soggetto gestore.

Articolo 6 (Livello minimo di servizi)

Il soggetto gestore del/della Villaggio albergo/RTA denominato/a _____,

dovrà assicurare la fornitura, nell'intera struttura turistico-ricettiva alberghiera, di tutti i servizi obbligatori previsti dalla l.r. 33/1984 per ogni livello di classificazione.

I proprietari delle singole unità abitative 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)**

Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per non più di 1/12 del periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva alberghiera.

E' ammesso anche l'uso autonomo da parte del coniuge, dei parenti di primo grado e degli affini di primo grado del proprietario e le relative presenze rilevano ai fini del computo del periodo di riserva d'uso sopra indicato.

I giorni di uso esclusivo delle singole unità abitative da parte dei proprietari 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 attraverso prenotazione da comunicare per iscritto al soggetto gestore:

- a) per la gestione invernale: entro il giorno 30 _____ precedente (*indicare il mese*);
- b) per la gestione estiva: entro il giorno 30 _____ precedente (*indicare il mese*);
- c) per le altre stagioni, 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 il coniuge, i parenti di primo grado e gli affini di primo grado 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.

Ogni altro soggetto diverso dai precedenti è considerato cliente terzo e il suo soggiorno nelle singole unità abitative è escluso dal computo del periodo di riserva d'uso.

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

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

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

Qualora la presente Convenzione diventi inefficace, per qualsiasi titolo, l'uso esclusivo da parte dei proprietari delle singole unità abitative e degli altri soggetti aventi titolo alla riserva d'uso, come sopra disciplinato, non può essere esercitato sino alla stipulazione di una nuova Convenzione. I proprietari sono responsabili per il mancato rispetto di detto obbligo.

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

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, della proprietà delle singole unità abitative 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 di un'unità abitativa 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 e al Comune di _____ 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 e il contratto stipulato col soggetto gestore.

In caso di trasferimento della proprietà per "mortis causa", i successori, entro 15 giorni, devono comunicare in forma scritta al soggetto gestore e al Comune di _____,

l'avvenuto trasferimento e sono tenuti, entro 60 giorni dalla data di acquisizione della proprietà, a sottoscrivere la presente Convenzione e il contratto stipulato col soggetto gestore.

Articolo 9 (Durata e modificazioni della Convenzione)

La durata della presente Convenzione è pari a _____ anni (*durata minima pari a 20 anni*), con decorrenza dalla data 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.

In ogni caso, le parti, al termine del decimo anno di vigenza della presente Convenzione, possono modificarne il contenuto per intervenuto mutamento delle condizioni economico-sociali del Comune di _____ o per esigenze di altra natura.

Ogni modificazione della presente Convenzione dovrà risultare per iscritto ed essere trasmessa, da parte del Comune, al soggetto gestore e alla struttura regionale competente in materia di strutture turistico-ricettive. Le modificazioni assumeranno efficacia dalla data di approvazione da parte del Consiglio comunale.

Articolo 10 (Controlli)

I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire l'esercizio in qualsiasi momento delle attività di controllo finalizzate alla verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 33/1984 e alla presente Convenzione.

Articolo 11 (Sanzioni)

Fatte salve le sanzioni di cui all'articolo 12 della l.r. 33/1984, la violazione di una delle disposizioni di cui all'articolo 7bis, comma 1, della l.r. 33/1984 e degli obblighi assunti con

la presente Convenzione comporta, in capo ai proprietari e al soggetto gestore solidalmente tra loro, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25.000,00 a euro 1.250.000,00 secondo i criteri ed i parametri determinati con la deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 7bis, comma 2, della l.r. 33/1984.

Articolo 12
(Trascrizione e comunicazione)

La presente Convenzione è trascritta presso i pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari delle singole unità abitative ed è trasmessa, a cura del Comune, al soggetto gestore e alla struttura regionale competente in materia di strutture turistico-ricettive.

Articolo 13
(Foro competente)

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

Letto, approvato e sottoscritto

_____, il _____

Il Sindaco

Sig.

Sig.

Sig.
