

COMUNE DI VALGRISENCHÉ

c/o Municipio: Fraz. Capoluogo n° 9 – 11010 Valgrisenche (AO)

tel. 0165/97105 - fax 0165/97186

CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DEL SERVIZIO DI AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL "LE VIEUX QUARTIER".

Articolo 1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento della gestione del "LE VIEUX QUARTIER" e più precisamente: del bar, del ristorante, del dormitorio (25 posti letto eventualmente ampliabili a 30) e di due appartamenti composti:

Appartamento A) - cucina - soggiorno - soppalco con complessi n. 4 - posti letto, più servizi;

Appartamento B) - cucina- soggiorno - soppalco, n. 2 camere da letto, per complessivi n. 5 posti letto, più servizi.

Articolo 2) DURATA DEL CONTRATTO

La durata della gestione è di 4 anni, con decorrenza dalla data del contratto. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di preventiva comunicazione dell'Amministrazione comunale, la quale, tuttavia, con proprio atto amministrativo, ha la facoltà di rinnovare il contratto, per ulteriori anni quattro nel rispetto di tutti i patti e condizioni di cui in appresso. L'Amministrazione Comunale porterà a conoscenza del locatore la propria volontà di rinnovo almeno sei (6) mesi prima della scadenza del contratto. In caso di rinnovo il gestore avrà la facoltà di recedere dal contratto con comunicazione scritta che dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rinnovo, a mezzo raccomandata A/R.

Allo scadere del contratto, il gestore dovrà lasciare i locali in perfetto ordine e nello stato in cui sono stati a lui consegnati e sgombri da arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà. Il comune provvederà a controllare lo stato dei locali, delle attrezzature e degli arredi come da inventario ed eventualmente richiedere eventuali reintegrazioni e/o ripristini.

Articolo 3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in valuta legale in 12 rate anticipate da versare presso la tesoreria comunale, entro il primo di ogni mese. Il canone sopra definito sarà soggetto a rivalutazione annuale, a partire dal 01/01/2013, in base all'indice ISTAT del mese di dicembre dell'anno precedente, pubblicato dall'Istituto Centrale di Statistica.

Il canone di locazione sarà altresì oggetto di rivalutazione in caso di rinnovo del contratto al termine dei primi 4 anni di locazione ai sensi dell'art. 34 della L.N. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Articolo 4) CAUZIONE DEFINITIVA

L'appaltatore dovrà costituire, una cauzione pari al 50% del canone di aggiudicazione. La stessa resta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni che potranno verificarsi alla struttura ed agli arredi derivanti dalla gestione, nonché del rimborso delle somme che l'Ente Appaltante dovesse eventualmente sostenere, durante la gestione appaltata per fatto dell'appaltatore a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio. Resta salvo per l'Ente Appaltante l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

L'appaltatore potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Ente Appaltante avesse voluto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del servizio. In caso di inadempienza la cauzione potrà essere reintegrata di ufficio a spese dell'appaltatore.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi dell'appaltatore, anche dopo la scadenza del contratto.

Articolo 5) **GESTIONE DEL SERVIZIO E DIVIETO DI SUBAFFITTO**

Il servizio dovrà essere svolto dall'impresa aggiudicataria con i propri capitali, con proprio personale, mediante l'organizzazione dell'appaltatore e a suo rischio.

Il locatario non potrà in alcun modo modificare la destinazione dell'immobile attrezzato e sarà obbligato a condurre l'esercizio pubblico di bar – ristorante – dortoir **con 25 posti letto** – locazione di due appartamenti cucina soggiorno con nove posti letto complessivi ognuno con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e la buona gestione.

E' assolutamente vietato il cambio di destinazione anche parziale della detta attività.

E' fatto assoluto divieto di cedere o subappaltare in tutto o in parte il servizio affidato, pena l'immediata risoluzione del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione. In tutti i casi unico responsabile verso l'Ente Appaltante e verso i terzi resta sempre l'appaltatore.

Articolo 6) **MANUTENZIONE**

Il locatario si obbliga a non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente locatore, il quale può riservarsi comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nello stato originale, a spese del locatario. Il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento dei beni anche se questo si sia verificato senza colpa del conduttore.

Sono a carico e cura del locatario le imbiancature dei locali necessarie all'interno della struttura e la manutenzione mediante trattamento con impregnante e o altro prodotto idoneo per legno di tutte le parti in legno interne ed esterne (infissi, ringhiere, serramenti ecc. ecc.)

Entro il mese di aprile di ogni anno il locatore dovrà presentare il piano di manutenzione ordinaria che intende attuare entro la fine dello stesso anno.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente l'attività di intervento volta ad avviare agli interventi che pregiudichino l'esistenza della infrastruttura oggetto del contratto. La manutenzione straordinaria potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale al locatario. In caso di necessità e urgenza il locatario dovrà comunque intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa cagionare qualsivoglia danno alla struttura o pregiudicare l'incolumità delle persone.

Ricorrendo tali presupposti, il rimborso delle spese sostenute dal locatore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Ove possibile, qualora l'urgenza non lo impedisca, il locatario dovrà presentare all'Amministrazione Comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

Il rimborso riconosciuto può essere detratto dall'affitto con modalità, tempi e limiti massimi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi posti in essere dal locatario dovranno sempre essere utili, opportuni e improrogabili.

La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno per ogni singolo caso, di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Il comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il gestore possa nulla eccepire.

Il locatario dovrà segnalare all'Ente locante eventuali migliorie e modifiche che ritiene di dover apportare alle infrastrutture, finalizzate al miglioramento tecnico ed economico della struttura; potranno essere segnalate per iscritto eventuali carenze di mobili, ovvero di attrezzature.

Il locatario è custode dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento. Egli dovrà inoltre provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie, nonché a quelle straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Articolo 7) **MATERIALI E ATTREZZI**

Gli impianti, le attrezzature, i mobili, gli arredi e le macchine elettro contabili relativi al raggiungimento del progetto di cui trattasi sono elencati in apposito prospetto disponibile presso gli uffici alla presente che viene regolarmente sottoscritto per accettazione dal gestore, il quale si impegna a prendere in consegna l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Gli arredi e le attrezzature dovranno essere riconsegnati al Comune allo scadere del contratto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con beni identici e nuovi.

E' data facoltà al locatario di provvedere a sue spese ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno essere comunicate preventivamente ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Gli eventuali arredi e attrezzature acquisiti dal locatario, allo scadere del contratto resteranno di proprietà del locatario. Il Comune tuttavia, su sua espressa richiesta, previa apposita perizia di stima, potrà, acquistare detti beni. Le migliorie apportate alla struttura saranno invece acquisite al patrimonio dell'Ente senza alcuna pretesa da parte del gestore.

Il gestore è custode dei beni affidati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, salvo per il naturale deperimento dovuto all'uso o alla vetustità degli stessi.

Dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie.

Saranno a capo dell'Amministrazione Comunale tutte le riparazioni straordinarie.

Articolo 8) **COMPITI DELL'APPALTATORE**

Il gestore si impegna a gestire nel rigoroso rispetto delle norme vigenti e si rende interamente responsabile della struttura ad esso affidatagli ad ogni effetto sia civile sia penale.

Il medesimo si impegna inoltre a promuovere la struttura in argomento per migliorare la capacità ricettiva del territorio e a proporre iniziative turistiche privilegiando accordi con altri soggetti economici, culturali, sociali ecc. operanti nel territorio comunale.

Dovrà garantire l'apertura della struttura per 10 mesi all'anno.

Il gestore, oltre alla corresponsione del canone di locazione, dovrà garantire all'Amministrazione comunale quanto segue:

- L'apertura al pubblico dello spazio museale annesso alla struttura per almeno 60 gg. all'anno assicurando a propria cura e spese la pulizia dei locali, la fornitura di energia per l'illuminazione dei locali e il funzionamento delle strumentazioni necessarie all'uso. Eventuali deroghe a quanto descritto dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione;
- L'uso del salone polivalente, previo accordo con l'Amministrazione comunale e la Pro Loco e in base ad un calendario preventivamente concordato entro fine aprile di ogni anno, per un numero indicativo di **60** giornate annue dando sempre la priorità d'uso al locatario. In tali occasioni il gestore dovrà garantire la funzionalità della struttura sia per quanto concerne l'organizzazioni di manifestazioni, conferenze, serate di videoproiezioni, dibattiti, incontri formativi, provvedendo inoltre alla fornitura dell'energia, alla pulizia dei locali ed al riscaldamento (per almeno 8h consecutive). Le spese riguardanti il riscaldamento verranno preventivamente quantificate e successivamente rimborsate dal fruitore della struttura
- L'utilizzo della parte rimante del garage comunale per depositare materiale di proprietà comunale o di Associazioni presenti sul territorio. L'Amministrazione comunale solleva comunque il gestore da ogni responsabilità in merito alla perdita, al furto o danneggiamento del medesimo.

Il gestore non potrà in alcun modo modificare l'attuale destinazione della struttura.

Articolo 9) **CHIUSURA LOCALI**

Il gestore avrà diritto di usufruire di un periodo di chiusura di sessanta giornate annue non consecutive da concordare con l'amministrazione comunale.

Entro il mese di aprile di ogni anno il gestore propone il piano di chiusura annuale all'amministrazione comunale per l'approvazione.

Eventuali deroghe a quanto sopra dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione, come anche eventuali chiusure per lavori di manutenzione.

Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

Articolo 10) **PERSONALE**

Il gestore si impegna ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto nazionale del lavoro per i dipendenti delle imprese del settore e negli eventuali accordi integrativi dello stesso, in vigore per il tempo in cui si svolge il servizio.

In caso di inottemperanza accertata e segnalata dall'Ispettore del lavoro, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere direttamente impiegando la somma del canone di appalto, senza che l'appaltatore possa opporre eccezioni né avere titolo a risarcimento danni.

Resta ben inteso che l'Ente Appaltante è escluso da qualsiasi obbligo nei confronti del personale della ditta appaltatrice.

Il gestore dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale prima dell'avvio della gestione il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una dovrà essere conservata presso l'esercizio, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

Articolo 11) **OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il gestore è tenuto, a sua cura e spese, non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto:

- a stipulare le polizze assicurative relative al rischio locativo per incendio e responsabilità civile (massimale di € 500.000,00)
- ad attenersi alle leggi vigenti in materia di assunzione del personale, stipulando le dovute assicurazioni obbligatorie contro infortuni e in materia assistenziale e previdenziale.

Articolo 12) **VIGILANZA**

L'Ente Appaltante si riserva la facoltà di esercitare la più ampia sorveglianza sul tipo di organizzazione del servizio e sulle operazioni di pubblico esercizio.

Articolo 13) **PENALITA'**

Qualora le deficienze, rilevate e contestate, siano superiori a tre, l'Ente Appaltante, a seconda della gravità delle infrazioni, potrà revocare in ogni tempo l'incarico.

L'Ente Appaltante si riserva di dichiarare risolto il rapporto contrattuale ed incamerare per intero la cauzione definitiva, qualora, non siano stati osservati gli obblighi contrattuali in dipendenza di inconvenienti rilevati nella qualità ed esecuzione del servizio.

Rifusione e spese, pagamento danni e penalità verranno applicati mediante ritenuta sulla cauzione, la quale dovrà poi essere reintegrata come da art. 4 del presente capitolato.

Articolo 14) **INFORTUNI E DANNI**

Nello svolgimento del servizio l'appaltatore dovrà adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone e cose.

Egli risponderà direttamente dei danni provocati nell'esecuzione del servizio restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'Amministrazione Comunale, salvi gli interventi in favore dell'impresa da parte di Società assicuratrici.

Articolo 15) **CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra l'Ente Appaltante e l'appaltatore in ordine ai patti e condizioni stabiliti nel presente capitolato, verrà deferita al Foro di Aosta.

Articolo 16)
SPESE A CARICO DELL'APPALTATORE

Tutte le spese inerenti e conseguenti, al presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico dell'Impresa appaltatrice. L'appaltatore assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e le tasse relative all'appalto di cui trattasi, con rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente Appaltante.

Sono altresì a carico del locatario le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile e relativo contributo della depurazione, raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, riscaldamento nonché sgombero neve.

Articolo 17)
DOMICILIO DELL'APPALTATORE

Per tutti gli effetti del presente capitolato si intende che l'appaltatore elegga come domicilio "Le vieux Quartier".

Articolo 18)
NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

Le comunicazioni dell'Ente Appaltante, da cui decorrono termini per adempimenti previsti dal presente capitolato, saranno effettuate a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata alla Ditta appaltatrice nel domicilio legale indicato in contratto.

Anche le comunicazioni all'Ente Appaltante, alle quali la Ditta intenda dare data certa, saranno effettuate a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviare alla sede del Comune di Valgrisenche – Fraz. capoluogo, 9 – 11010 Valgrisenche (AO).

Articolo 19)
RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Costituisce causa di risoluzione il subappalto o cessione a terzi, in tutto od in parte, dei servizi appaltati, come anche il mancato rispetto di una o più condizioni riportate nel presente capitolato oppure di una delle cause riportate dall'art. 1456 del Codice Civile da parte del gestore comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di rescindere dal contratto con preavviso di sei mesi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni. Ove il conduttore ritardi di oltre cinque giorni, il pagamento del canone contrattuale di locazione, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il contratto de quo, senza bisogno di messa in mora e senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. E' ritenuta causa di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore, la mancata reintegrazione del deposito cauzionale o l'eventuale ripetuta segnalazione di comportamento non educato e/o scorretto del gestore, collaboratori e dipendenti. L'Amministrazione Comunale, senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo, per gravi carenze igienico sanitarie o per subappalto o cessione a terzi, in tutto od in parte, dei servizi appaltati.

Articolo 20)
DISPOSIZIONI FINALI – CONTRATTO – RINVIO A NORME DI LEGGE

Ad avvenuta esecutività degli atti di aggiudicazione, sarà sottoscritto con la Ditta aggiudicataria formale contratto di affitto di ramo d'azienda.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia ed in quanto applicabili.