

COMUNE DI PIEVE VERGONTE

Provincia del Verbano-Cusio-Ossola

Capitolato d'oneri per la gestione della struttura ricettiva ubicata in Via Mario Massari n. 23/C

Art. 1 – OGGETTO

Il presente capitolato ha per oggetto la gestione della struttura ricettiva ubicata in Via Mario Massari n. 23/C, il tutto come risultante nelle planimetrie allegate al presente capitolato.

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio dell'attività, il Comune di Pieve Vergonte dà in uso al Gestore gli immobili sopra descritti per l'uso ad albergo, costituiti da:

- Piano terra con spogliatoi e n. 2 locali indipendenti;
- Piano primo con camere;
- Piano secondo con camere;
- Totale camere da letto n. 12 comprensive di bagno;
- Area pertinenziale all'immobile (evidenziata nella planimetria allegata).

Il Gestore prende in carico l'immobile e sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni suo diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi, con tutte le relative azioni e ragioni a norma di legge gravanti sul complesso immobiliare.

Art. 2 – CANONE e PRESENTAZIONE PROGETTO

Per l'esercizio della gestione è previsto il pagamento di un canone mensile fissato quale base di asta in **€ 1.200,00 oltre IVA di legge** per i primi 5 anni e successivamente in **€ 1.600,00 oltre IVA di Legge**, a decorrere dal sesto anno dalla sottoscrizione del contratto che deve essere corrisposto al Comune di Pieve Vergonte in rate mensili anticipate mediante versamento al Tesoriere Comunale.

Trascorso il primo anno di gestione, il canone è soggetto ad aggiornamento nella misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il Gestore dovrà inoltre presentare un progetto per allestimento di area fitness-acquatico e sportivo con l'obbligo di realizzare almeno uno dei due settori (fitness-acquatico o sportivo), a propria cura e spese all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Aziende Alberghiere, da presentare entro 4 mesi dalla sottoscrizione del contratto, mentre l'altro entro un anno dalla presentazione della suddetta Segnalazione.

L'area fitness acquatico dovrà essere costituita da:

- angolo massaggi con lettino;
- piscina con idromassaggio con almeno 5 posti con superficie di adeguate dimensioni. da realizzare in struttura permanente all'interno o all'esterno dell'edificio albergo;
- stazione benessere-sauna di capienza necessaria ad ospitare n. 2 persone;

L'area fitness sportivo dovrà essere costituita da:

- n. 1 tapis roulant, - n. 2 Cyclette, n. 1 panca per pesi, n. 1 pedana vibrante

Si precisa che per lo svolgimento dell'attività dell'area fitness-acquatico e sportivo deve essere presente personale qualificato avente i requisiti professionali richiesti dalla normativa di settore.

Art. 3 – DURATA

La concessione ha la durata di anni 14 (quattordici) decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto. Allo scadere del termine di durata la gestione si intenderà cessata ad ogni effetto.

La gestione si intende estinta nei seguenti casi:

- a) per morte del Gestore, ove persona fisica;
- b) per la perdita della capacità di agire del Gestore o della personalità giuridica se trattasi di Società;
- c) per sopravvenuta incapacità del Gestore di adempiere ai propri obblighi.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL GESTORE

Il Gestore, si obbliga:

1. a sottoscrivere il contratto per la gestione della struttura ricettiva entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
 2. a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Aziende Alberghiere entro 4 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto;
 3. a curare la gestione della struttura in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. E' inoltre, fatto divieto allo stesso di mutare la destinazione economica dell'immobile. L'inosservanza od il mutamento, anche parziale, dell'uso convenuto, comporterà la decadenza del rapporto contrattuale, con obbligo a carico del conduttore di ripristino allo stato iniziale della cosa locata, salvo il risarcimento del danno.
 4. alla regolare tenuta delle scritture contabili, previste dalla legge.
 5. a richiedere e ottenere le necessarie autorizzazioni, licenze, concessioni previste dalla normativa di riferimento. Resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto o al termine previsto dalle parti per la scadenza dello stesso, i provvedimenti suddetti saranno acquisiti dal Comune che ne potrà disporre secondo gli usi consentiti dalla legge. Al Gestore uscente non verrà riconosciuto alcun diritto ossia non sarà corrisposta alcuna indennità né in ordine alle suddette licenze, autorizzazioni o concessioni, né relativamente all'avviamento dell'azienda, né per spese eventualmente sostenute.
 6. a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile, delle attrezzature, e degli impianti.
 7. a provvedere alla pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza dell'immobile, mantenendo le strutture in perfetta efficienza.
 8. a stipulare, con oneri esclusivamente a suo carico, con le società erogatrici i contratti per la fornitura dei servizi necessari e a provvedere al puntuale pagamento delle spese di energia elettrica, riscaldamento, acqua, gas, telefono, assicurazione, tasse di concessioni ed imposte comunali, pubblicità e quanto altro la legge non pone espressamente e in via esclusiva a carico del proprietario dell'immobile.
 9. a contrarre polizza assicurativa di Responsabilità Civile, prima della sottoscrizione del contratto, con massimale non inferiore a Euro 2.000.000,00 con la quale il Gestore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone indenne da ogni responsabilità il proprietario.
- La violazione di tale obbligo, comporterà la decadenza di diritto del presente contratto.

10. a mantenere aperto l'esercizio continuativamente con l'eccezione del tempo strettamente necessario per l'effettuazione degli interventi di manutenzione previsti dal successivi artt. 9 e 10 ed eventuale periodo annuo di ferie della durata massima di giorni trenta.

11. a rispettare e far rispettare le vigenti disposizioni di settore, le norme in materia di ordine pubblico, di polizia sanitaria, le disposizioni emanate dalle competenti autorità, nonché le condizioni tutte previste nel presente capitolato.

12. a liberare, al momento della scadenza naturale o in caso di risoluzione o di decadenza dal rapporto contrattuale, nel termine di 15 giorni, la struttura in oggetto dagli attrezzi, dalle derrate, e da quanto altro di sua proprietà, salvo diverso accordo col conduttore che venisse a subentrare nel rapporto contrattuale.

Art. 5 – TARIFFE

Il Gestore è obbligato ad adottare prezzi congrui e a garantire che il servizio sia adeguato alla categoria 3 stelle come previsto dalla normativa regionale. Le tariffe dovranno essere trasmesse all'A.T.L. e all'Ufficio Commercio del Comune di Pieve Vergonte ed esposte nell'albergo in ogni stanza nonché nella reception, in modo ben visibile.

Art. 6 – PERSONALE PER L'ESERCIZIO DELL'ALBERGO

Il Gestore è obbligato a garantire nel servizio la presenza di personale con autorizzazione sanitaria, in regola con i contratti di lavoro del settore alberghiero e in numero tale da garantire il regolare servizio. Il Comune è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 7 – ATTREZZATURA D'ESERCIZIO

Il Gestore è obbligato a provvedere autonomamente e a proprie spese ad arredare le camere e la reception dell'albergo oltre alla fornitura dei suppellettili necessari per il funzionamento dell'albergo nonché a garantire le pulizie e il decoro dei locali per la categoria minima di 3 stelle nel rispetto delle classificazioni degli alberghi prevista dalla Regione Piemonte. Alla scadenza della gestione tali attrezzature e materiali rimarranno in proprietà del Gestore, salvo che il Comune intenda ritirarli dietro corresponsione di equo indennizzo.

Art. 8 – CONSEGNA DELLA STRUTTURA RICETTIVA

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio della gestione, il Comune, a seguito della sottoscrizione del contratto, dà in uso al Gestore l'immobile mediante stesura di apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti e dalle stesse controfirmato.

Art. 9 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Il Gestore dovrà compiere a sua cura e spese tutte le operazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile, come individuate dal Codice Civile, comprensive della revisione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento a norma di Legge.

Art. 10 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Restano in capo al Comune le operazioni di manutenzione straordinaria dell'immobile, come individuate dal Codice Civile, salvo il caso in cui si siano accertate attività o comportamenti negligenti da parte del Gestore che ne dovrà rispondere.

Art. 11 – SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

Il Gestore dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., nonché a istituire e addestrare le figure ed il personale ivi previsto, garantendone la continuità di attività. Dovrà quindi redigere e presentare agli enti competenti la documentazione prevista e necessaria ai sensi di legge.

Art. 12 – MIGLIORIE

La possibilità per il Gestore di chiedere di apportare migliorie è subordinata all'effettivo avvio dell'attività. Il Gestore non potrà apportare innovazioni e migliorie senza preventivo permesso scritto dell'A.C.. Il Gestore potrà chiedere al Comune o proroghe del contratto di gestione e/o lo scomputo del canone delle spese sostenute per tali modifiche secondo il disposto degli artt. 1592 e 1593 dl C.C. nel caso che il Comune intenda mantenere dette opere alla scadenza del servizio.

Art. 13 – RESPONSABILITA' DEL GESTORE

La gestione delle attività sarà esclusivamente e completamente a carico e di competenza del Gestore. Questi sarà, l'unico responsabile nei confronti delle competenti Autorità, compresa l'Amministrazione Finanziaria, e nei rapporti con gli utenti, con il proprio personale ed i terzi. Sarà responsabile in caso di infortuni al proprio personale addetto ai lavori ed inoltre responsabile di qualsiasi danno o conseguenza dannosa, che possa derivare a persone o cose nell'esercizio dell'attività.

In ogni caso il Gestore è obbligato a manlevare il Comune da qualsiasi profilo di responsabilità diretto o indiretto che possa derivare dall'esercizio dell'attività.

Sono a carico del Gestore tutti gli obblighi e adempimenti previsti dalla normativa vigente relativi all'esercizio dell'attività oggetto del presente Capitolato.

Art. 14 – SUB-INGRESSO

E' fatto assoluto divieto al Gestore di conferire negozialmente ad altri la gestione del servizio in questione.

Art. 15 – DECADENZA

Il Gestore decade dall'attività nei seguenti casi:

- 1) per mancato avvio dell'attività ricettiva entro i termini fissati nel Capitolato d'onori;
- 2) perdita dei requisiti morali;
- 3) per omesso pagamento del canone per il numero di tre rate consecutive;
- 4) per abusivo affidamento a terzi della gestione;
- 5) per utilizzo dei beni immobili in uso differente da quanto stabilito nel presente capitolato;

- 6) per violazione delle norme fiscali;
- 7) per violazione delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- 8) per mancata realizzazione nei tempi previsti del progetto di area fitness-acquatico e sportivo di cui al precedente art. 2;
- 9) per quanto previsto dall'art. 4 del presente capitolato.

Nei casi suddetti di decadenza, ad eccezione del punto 2, il Comune diffida per iscritto il Gestore dal perseverare nel proprio comportamento inadempiente dandogli dei termini per regolarizzare la sua posizione, con espresso monito che in caso contrario il contratto si intenderà risolto.

Art. 16 – RINUNCIA

Qualora ricorra una giusta causa o gravi motivi di recesso, il Gestore può rinunciare all'esercizio dell'attività, prima del termine di cui all'art. 3 (art. 27 Legge 392\1978).

Il Gestore ha l'obbligo di darne comunicazione al Comune con lettera raccomandata almeno sei mesi prima del termine di cessazione al fine di consentire alla Proprietà di provvedere per una nuova aggiudicazione.

Art. 17 – RISOLUZIONE

Il presente contratto potrà essere risolto per concorde volontà delle parti, con restituzione della cauzione.

Art. 18 – DIRITTO DI VIGILANZA E CONTROLLO

Il Gestore dovrà consentire il libero accesso al personale a ciò delegato dall'Amministrazione comunale per l'espletamento degli accertamenti necessari ovvero normativamente previsti anche ai fini della tempestiva effettuazione degli interventi di manutenzione della struttura che si rendessero necessari.

Art. 19 – DISCIPLINA

Per tutto quanto non espressamente pattuito si richiama la normativa vigente in materia di appalto di servizio e di locazione di immobili urbani, applicabile per analogia.

Art. 20 – GARANZIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra, il Gestore dovrà costituire a favore del Comune, prima della sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale dell'importo pari a tre mensilità del canone.

Art. 21 – CONTROVERSIE

Per la decisione di tutte le controversie sorte tra le Parti, sia durante la gestione sia al suo termine, competente è il Foro di Verbania;

Art. 22 – SPESE

Le spese del contratto e sua registrazione sono a totale carico del Gestore.