

Allegato C

CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'EX BATTERIA MILITARE CHIDO IN LOCALITA' MONTEMARCELLO PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' RICETTIVA (RIFUGIO ESCURSIONISTICO)

ART. 1 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E CONSISTENZA

Il Comune di Ameglia cede in locazione, nello stato in cui si trova, la struttura denominata "Ex batteria Chiodo" in località Montemarcello, identificata al Foglio 20, mappale 551.

L'immobile che costituisce la struttura ricettiva è composto da un corpo di fabbricato così costituito:

Un piano terra composto da:

- A) un locale tecnico
- B) 5 camere
- C) portico
- D) bar reception
- E) magazzino del bar

Sono posti a servizio dell'immobile i seguenti impianti, attrezzature e materiali:

A) Impianto di adduzione idrica

B) Impianto di smaltimento delle acque reflue;

C) Impianto elettrico allacciato a linea elettrica

D) Impianto di riscaldamento

E) Impianto fotovoltaico

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di dieci anni (10) con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.

ART. 3 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della locazione, previsto per un importo di euro 14.400 all'anno, andrà versato in rate semestrali a mezzo bonifico sul conto corrente bancario del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale .

La prima semestralità di pagamento deve essere corrisposta entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute .

Il ritardato pagamento del canone entro i termini sopraesposti potrà implicare l'applicazione degli interessi legali a favore del locatore , senza necessità di messa in mora del Conduttore.

Il mancato pagamento del canone, decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 del codice civile, con incameramento della cauzione prestata a garanzia.

L'eventuale interruzione nell'erogazione di servizi non autorizza il conduttore a sospendere il pagamento del canone.

La chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, durante il periodo di validità della locazione, non comporterà alcuna riduzione del canone annuo dovuto.

Annualmente a partire dal secondo anno di locazione si provvederà all'adeguamento del canone sulla base della variazione accertata degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

ART. 4 - CAUZIONE

Il conduttore a garanzia degli obblighi assunti (anche relativi al pagamento del corrispettivi) dovrà presentare idonea cauzione definitiva sotto forma di versamento in conto deposito di euro 7.200, pari al 50% di un'annualità di canone, sul conto corrente bancario del del locatore intrattenuto presso la Tesoreria Comunale . In alternativa potrà essere presentata apposita fideiussione di pari importo "a prima richiesta", a seguito della semplice dichiarazione del creditore beneficiario circa il verificarsi dell'inadempimento . L'importo a garanzia dovrà essere reintegrato ogni volta che dovesse essere ridotto. La fideiussione cesserà i suoi effetti decorsi 30 giorni dalla riconsegna dell'immobile al Comune.

ART. 5 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si obbliga:

a) ad esercitare nel locale l'attività ricettiva, rifugio escursionistico - bar, completo di ogni sua attrezzatura necessaria ed opportuna nel rispetto della normativa in materia (L.R 2007);

b) non mutare destinazione dell'immobile;

c) non conferire l'immobile in società;

d) non cedere il contratto o subaffittare in tutto o in parte , fatto salvo il caso di voltura a società partecipata e controllata dal conduttore;

e) provvedere alla stipula e a mantenere per tutto il periodo della locazione, consegnandone copia al Locatore di:

- una polizza incendio ed eventi speciali, nella forma "per conto di chi spetta", a copertura dei danni arrecati da qualsiasi evento al patrimonio immobiliare e mobiliare datogli in locazione, con valori minimi di euro 700.000 per il fabbricato, euro 100.000 per il

contenuto, euro 50.000 per ricorso terzi da incendio, esplosione e scoppio. Detta polizza dovrà contenere l'espressa clausola di "rinunci alla rivalsa" da parte della compagnia assicuratrice nei confronti del Locatore e dei suoi dipendenti ed amministratori, escluso il caso di dolo;

- una polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro inerente l'attività svolta, compresa la conduzione dei locali e inclusi i danni ventualmente arrecati ai terzi vicini o confinanti, con massimale unico per sinistro di euro 2.500.000,00, per danni a persone di euro 1.000.000,00 e per danni a cose di euro 500.000,00. La quietanza di pagamento del premio annuale della polizza dovrà essere trasmessa in copia al Comune.

e) garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio e delle aree pertinenziali e limitrofe in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia, nonché provvedendo alla raccolta differenziata; l'Amministrazione comunale provvederà ad individuare uno spazio, presso l'area da adibire a deposito dei contenitori.

f) sostenere i costi dell'allestimento delle stanze, dei servizi igienici e del locale bar-reception magazzino;

Più in particolare il gestore dovrà:

- conservare con diligenza la struttura, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuto, in difetto, al risarcimento dei danni.

- eseguire a propria cura, responsabilità e spese tutte le opere e i lavori di manutenzione ordinaria, ai sensi della normativa vigente, necessari per assicurare la manutenzione dell'immobile. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere portato a conoscenza del Comune e non potrà essere compiuto se non previa autorizzazione dell'Ente stesso.

- provvedere alle spese derivanti dai consumi elettrici, idrici e di riscaldamento; sostenere le spese di voltura e/o allaccio delle stesse utenze

- provvedere agli obblighi e agli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali;

- sostenere le spese ripetibili, tassa rifiuti, eventuale spurgo pozzi neri e di ogni altra tassa e imposta;
- sostenere ed effettuare ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste per legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi relativi alla sicurezza, prevenzione incendi ed adozione del sistema HACCP;

Le spese di manutenzione straordinaria, verificato che tali non derivino da reiterate inadempienze di manutenzioni ordinarie a carico del concessionario, potranno essere effettuate, previa autorizzazione del Comune e del Parco, da parte del concessionario, a scomputo dei canoni dovuti, da definirsi caso per caso.

g) garantire la realizzazione di almeno 1 evento nei mesi di giugno, luglio ed agosto anche in collaborazione con le associazioni locali;

h) effettuare il piano di gestione e programmazione dell'attività indicato nell'offerta tecnico ó qualitativa, eventuali ritardi e/o scostamenti da quanto previsto nel progetto di gestione vanno tempestivamente ed adeguatamente motivati dal gestore, che è tenuto ad indicare azioni correttive e/o sostitutive di analogo rilievo. Ove si verificano situazioni di

documentata inefficienza nella realizzazione delle azioni previste nel progetto, l'Amministrazione potrà avviare la procedura prevista dall'art. 8;

i) produrre all'Amministrazione annualmente un rendiconto dell'attività svolta sia per quanto riguarda il programma di manutenzione e valorizzazione delle strutture, sia per quanto riguarda il piano di gestione e di programmazione dell'attività;

l) eseguire direttamente e con spese a proprio carico tutti quei lavori ed adeguamenti eventualmente richiesti per l'adeguamento della struttura alle prescrizioni ó pareri emessi dagli organismi di controllo ed autorizzativi competenti per l'attività e l'organizzazione delle attività come previsto dal conduttore medesimo;

ART. 6 ó OBBLIGHI DEL LOCATORE

L'Amministrazione Comunale si impegna alla consegna dei beni immobili nelle condizioni descritte secondo le risultanze che emergeranno dal verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti.

Art. 7 ó CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di reiterata violazione (per almeno tre volte) delle clausole contrattuali è in facoltà del Locatore risolvere il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno o pec . Qualora il Locatore dovesse subire dei danni a seguito della risoluzione anticipata del contratto di affitto, gli stessi saranno addebitati al Conduttore, secondo la quantificazione da effettuarsi dall'ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con il conduttore stesso.

ART. 8 ó CLAUSOLA PENALE

In caso di mancata o parziale realizzazione del piano annuale di gestione e programmazione predisposto in sede di gara , il conduttore dovrà versare al locatore, ai sensi dell'art. 1382 c.c. la somma di euro 500, per ogni anno in cui si verifica l'inadempimento o il parziale inadempimento.

L'Amministrazione, una volta constatata la mancata o parziale realizzazione del piano di gestione, comunicherà al conduttore tramite raccomandata a.r. o PEC l'inadempimento e la richiesta di versamento della somma entro trenta giorni dalla stessa.

In mancanza del versamento della predetta somma entro il predetto termine il locatore procederà all'incameramento della cauzione versata ai sensi dell'art. 4 nella misura prevista.

ART. 9 ó SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE

Con la presentazione della domanda di partecipazione alla procedura il concorrente ha confermato di aver preso visione e conoscenza mediante apposito sopralluogo delle condizioni attuali della struttura, ritenendole adeguate allo svolgimento dell'attività. Tutte le utenze saranno a carico del conduttore.

ART. 10 ó INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel caso in cui si rendesse necessario un intervento di manutenzione straordinaria all'edificio che non sia a carico del conduttore sulla base del presente capitolato, Il Comune di Ameglia si impegna a provvedere in tempi congrui e, possibilmente, in modo tale da non arrecare disagio all'attività. Qualora ciò non fosse possibile per ragioni di bilancio, il conduttore, ove lo ritenesse opportuno, avrà titolo allo scioglimento del contratto, senza che sia posta a suo carico alcuna spesa rimanendo escluso qualsiasi diritto al risarcimento/indennizzo. In alternativa il locatario potrà realizzare l'intervento in proprio, dopo aver concordato l'entità dell'intervento e le modalità di rimborso da parte dell'Amministrazione. Rimangono a carico del locatore gli obblighi di propria competenza ex artt. 1575 e 1576 del codice civile in qualità di proprietario del bene, salvo quanto derogato con il

presente capitolato. Resta inteso che eventuali migliorie a scopo esclusivamente estetico/ricettive rimarranno a carico del conduttore.

Il conduttore autorizza fin d'ora il locatore ad accedere al locale per l'effettuazione di sopralluoghi secondo modalità da concordarsi.

Il conduttore autorizza altresì il locatore ad accedere al locale per effettuare interventi di manutenzione straordinaria o miglioramenti alla struttura secondo modalità e tempistiche da concordarsi successivamente al fine di creare minor disturbo possibile all'attività del gestore.

L'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria o miglioramenti ad opera del locatore non dà diritto alla riduzione del corrispettivo per la locazione per il periodo di durata dell'intervento.

ART. 11 ó MIGLIORIE

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice, per qualsiasi causa essi si verificino, vengono acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni, potrà compensare gli eventuali deterioramenti dell'immobile locato.

ART. 12 ó RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore, al termine della locazione, si impegna a cedere al locatore, a titolo gratuito ed in buono stato di conservazione ed idonei all'uso, gli arredi e gli allestimenti acquistati ed immessi nella struttura, salvo diversi accordi con il locatore.

Qualora al momento della risoluzione del contratto i beni da trasferire non siano in buono stato di conservazione ed idonei all'uso, il conduttore si obbliga alla loro riparazione o alla loro sostituzione e successiva cessione a titolo gratuito a favore del locatore.

ART. 13 - RESPONSABILITA'

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

ART. 14 - FALLIMENTO

Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato

ART. 15 - STIPULA DEL CONTRATTO

Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico del conduttore

ART. 16 - FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di La Spezia.

ART. 17 - RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dal codice

civile, dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la pubblica sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana.

ART. 18 - TRATTAMENTO DATI

Il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento europeo per la protezione dei dati, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.