



CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE CON ANNESSO PUBBLICO ESERCIZIO TIPOLOGIA 4 DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 1/2006 UBICATO IN FRAZIONE CONDEMINE, 3 IN COMUNE DI DOUES.

TITOLO I
OGGETTO – DURATA – IMPORTO – ONERI

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri della gestione del complesso aziendale del centro sportivo comunale con annesso pubblico esercizio tipologia 4 di cui alla Legge Regionale n. 1/2006 ubicato in frazione Condemine, 3 di proprietà comunale composto da:

- fabbricato servizi con locale per la somministrazione con annessi servizi igienici e cucina, spogliatoi, alloggio di pertinenza esclusivo del conduttore;
- campo di calcio;
- campo sintetico polivalente;
- campo di minigolf;
- alloggio composto da n. 2 camere, un soggiorno cucina, disimpegno e bagno dotati di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento);

come da planimetrie allegato B), ivi compreso il verde funzionale all'attività sportivo-ricreativa, come meglio successivamente indicato.

Per tutta la durata del contratto il conduttore ha a disposizione in via esclusiva (con canone compreso nell'affitto azienda) un alloggio composto da n. 2 camere, un soggiorno cucina, disimpegno e bagno dotati di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento); il completamento dell'arredo sarà a suo carico. Alla scadenza del contratto il locatore potrà acquistare, previa eventuale redazione di perizia di stima, i beni mobili acquistati direttamente dal conduttore. Qualora il locatore non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

La gestione è eseguita attraverso l'affitto del complesso sopra descritto e avrà la durata di tre anni solari decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda, presumibilmente dal 1° giugno 2025 al 31 maggio 2028, con opzione di proroga tecnica al 30 settembre 2028 per la conclusione della stagione estiva. L'amministrazione comunale – d'ora in avanti locatore - affida ad un operatore economico - d'ora in avanti conduttore la gestione di cui sopra, secondo le modalità di seguito descritte.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di proporre al conduttore di rinnovare, dopo i primi 3 anni, e per ulteriori 3 anni il contratto di gestione sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso; alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione.

Il gestore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con comunicazione da far pervenire con un preavviso di 6 MESI a mezzo raccomandata A/R o PEC. Il mancato rispetto del termine di preavviso comporterà per il gestore l'obbligo di versare al Comune di Doues l'importo corrispondente a 6 canoni mensili pari al periodo del mancato preavviso.

L'importo dell'affitto posto a base d'asta ed aggiudicato al miglior offerente con offerta al massimo rialzo a seguito pubblicazione avviso è stabilito in:

IMPORTO A BASE DI GARA: 5.800,00 €/ANNO OLTRE IVA 22%.



Art. 2. - Il conduttore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova con la massima diligenza, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del locatore.

Art. 3. - Le attrezzature relative all'azienda affittata sono elencate nell'allegato elenco A). Tali arredi e attrezzature devono essere riconsegnati al locatore allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Il conduttore si impegna a dotarsi di materiali, attrezzature e macchinari, oltre a quelli forniti dal Locatore, sia per la cura del manto erboso dell'impianto sportivo che per lo svolgimento dell'attività ricettiva. Sono a carico del conduttore le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del conduttore stesso, oltre a quelle già in dotazione alla struttura. Nel caso di eventuali danni alle dotazioni elencate nell'allegato elenco A, il conduttore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale analogo all'esistente e nuovo.

Alla scadenza del contratto, il locatore potrà acquistare, previa eventuale redazione di perizia di stima e/o presentazione delle fatture, i beni mobili acquistati direttamente dal conduttore. Le eventuali migliorie potranno essere oggetto di indennizzo da parte del locatore previa redazione di perizia di stima. Qualora il locatore non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

TITOLO II

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Art. 4. - Il canone a corpo dell'affitto azienda, comprensivo di IVA, dovrà essere corrisposto in due rate da pagare tramite la piattaforma pagoPA a seguito di ricezione da parte degli uffici comunali del relativo avviso di pagamento (IUV) entro il giorno 5 dei mesi di giugno e dicembre salvo diversi patti con l'amministrazione.

Art. 5. - Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto azienda, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto al conduttore a titolo di avviamento.

Art. 6. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

TITOLO III

CONDIZIONI PER IL MANTENIMENTO E L'UTILIZZO DEI VARI IMPIANTI

COMPETENZE ED ONERI DEL CONDUTTORE

Art. 7. - Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche ai locali compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel ripristino stato a spese del conduttore. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del conduttore.



COMUNE DI DOUES
COMMUNE DE DOUES
REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE



Art. 8. - Sono di competenza del conduttore le manutenzioni ordinarie delle apparecchiature elettromeccaniche e degli impianti tecnologici, nonché delle strutture ed infrastrutture edili e la manutenzione generale degli impianti per la pratica sportiva con idonea attrezzatura.

Per apparecchiature elettromeccaniche si intendono:

- a. confezionatore sottovuoto;
- b. abbattitore/surgelatore;
- c. armadi frigoriferi Zanussi 550 LT (n. 2);
- d. armadio freezer Zanussi 550 LT (1 porta);
- e. cappa a parete con aspiratore incorporato;
- f. forno ventilato + 8 teglie Angelo Pò;
- g. lavastoviglie Zanussi LS-6 + cavaletto d'appoggio;
- h. impastatrice;
- i. banco pizza con base e vetrina refrigerante;
- j. frigo 400L porta vetro 0+10°C;

Per impianti tecnologici si intendono:

- a. centrale termica ed impianto di riscaldamento, compresi i pannelli solari;
- b. impianto idrosanitario comprensivo degli scarichi;
- c. impianto elettrico.

La manutenzione ordinaria dei sopracitati impianti e attrezzature dovrà essere effettuata annualmente e comunque entro il mese di novembre dell'anno corrente e dovrà essere eseguita nei modi e nei termini stabiliti nella tabella dell'allegato C.

Il conduttore dovrà inoltre effettuare manutenzioni o lavori di tipo ordinario sulle strutture del centro sportivo **quando se ne manifesti la necessità, in particolare per quanto riguarda le recinzioni, le scale, i passaggi e le aree fruite dal pubblico, in modo da essere sempre mantenute in condizioni sufficienti di decoro e sicurezza.** Gli interventi sono comunque da concordarsi preventivamente con il locatore.

Qualora le manutenzioni annuali concordate non venissero attuate o attuate solamente in parte, il locatore provvederà direttamente all'effettuazione degli interventi, imputando i costi sostenuti al conduttore.

Sono a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze telefoniche, internet, il riscaldamento dei locali, materiale vario di consumo inerenti alla pulizia, riporto semina, tracciatura del terreno di gioco, riporto terra, estirpazione erbacce, sfalcio perimetrale del campo da calcio (bordi muri e scarpata ovest), impregnatura, imbiancatura e verniciatura di pareti, infissi, elementi di recinzione, attrezzature varie.

Il conduttore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti di fornitura relativi ai consumi di energia elettrica, gas gpl, acqua potabile, scarico e depurazione, R.S.U e insegne, ad esclusione dell'acqua necessaria all'irrigazione del campo di calcio. Saranno inoltre a carico del conduttore le spese relative a utenze ed oneri tecnici e manutentivi necessari a mantenere in maniera adeguata la struttura, questo soprattutto al fine di evitare rotture o inconvenienti alle tubazioni di adduzione e di scarico e degli impianti idro-termo-sanitari dovute soprattutto alle basse temperature che si potranno verificare. Il circuito dell'impianto termico è comunque stato completamente riempito di liquido antigelo al fine di limitare al minimo i consumi energetici invernali.



COMUNE DI DOUES
COMMUNE DE DOUES
REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE



Art. 9. - È fatto divieto, in ogni caso di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto, compreso l'alloggio di servizio. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore. La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.

Art. 10. - Il conduttore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto, comunque prima dell'apertura, ad assicurare contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile i fabbricati destinati oggetto del presente capitolato a favore del locatore.

Art. 11. - Il conduttore sarà responsabile sia in sede civile e penale degli eventuali danni che dovessero essere provocati a terzi durante l'esercizio delle attività in genere (compreso attrezzature e mezzi di qualsiasi natura).

Art. 12. - In tutta l'area è vietata la costruzione di fabbricati e la posa o la sosta di roulotte, baraccamenti, guardiole o strutture simili senza l'autorizzazione formale da parte del locatore.

Art. 13. - Nel campo sportivo è vietato l'accesso di qualsiasi animale anche se accompagnato dal proprietario.

Art. 14. - Il conduttore non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata.

Art. 15. - Il conduttore è custode dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Art. 16. - Dovrà essere trasmesso al locatore il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'azienda, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

Art. 17. - Il conduttore non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso l'amministrazione comunale.

Art. 18. - Sarà a carico del conduttore l'onere amministrativo e tecnico per la predisposizione della scia per l'avvio dell'attività commerciale presso il SUEL (sportello unico degli Enti Locali).

Art. 19. - Il conduttore dovrà seguire le seguenti modalità di gestione e oneri relativamente a:

a) FABBRICATO SERVIZI CON LOCALE PER LA SOMMINISTRAZIONE CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E CUCINA, SPOGLIATOI, ALLOGGIO DI PERTINENZA ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE.

LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE:

1. devono essere mantenuti perfettamente efficienti tutti gli arredi e le attrezzature esistenti. Il locale ed il servizio igienico devono sempre denotare la massima pulizia.
2. l'attività deve improntarsi in maniera qualificata e professionale.
3. Gli orari di apertura giornaliera ed eventuali periodi di chiusura per ferie devono essere concordati con il locatore (art. 32) dovranno essere rigorosamente rispettati dal conduttore.
4. dovrà essere garantito un adeguato servizio di somministrazione durante l'intero periodo di apertura.



COMUNE DI DOUES
COMMUNE DE DOUES
REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE



5. i prezzi di vendita delle consumazioni dovranno essere conformi al listino prezzi praticato dagli esercizi della medesima categoria e dovranno essere vidimati ed esposti al pubblico.
6. nell'ottica di garantire un servizio ottimale all'utenza, il servizio igienico interno alla struttura bar-ristorante deve intendersi aperto al pubblico, anche pertanto agli utenti dell'area verde e ludica aperta al pubblico e non rientrante nella specifica gestione del presente contratto.

SPOGLIATOIO:

1. apertura e chiusura degli spogliatoi negli orari previsti. Pulizia degli stessi al termine di ogni giornata di allenamento (se necessario anche tra un allenamento e l'altro), prima e dopo le partite e comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità; le docce dovranno sempre essere provviste di acqua calda.
2. i locali dovranno essere idoneamente arieggiati onde evitare la formazione di muffe alle pareti ed ai soffitti.
3. particolare riguardo deve essere posto per la pulizia delle docce.

b) CAMPO DI CALCIO:

Gli interventi andranno eseguiti seguendo le prescrizioni fornite dal locatore.

INTERVENTI:

1. segnatura del campo a regola d'arte con materiale idoneo, fornito dal conduttore, in occasione delle partite.
2. manutenzione ordinaria del tappeto erboso, con particolare cura per la risistemazione delle zolle eventualmente sollevate dopo ogni partita.
3. taglio periodico del manto erboso da effettuarsi mediamente ogni 7 giorni e, comunque, con una cadenza che, in relazione al periodo stagionale, assicuri e favorisca l'ottimizzazione dello stesso. Si specifica che il taglio dovrà essere eseguito adeguatamente anche nelle porzioni prative del terreno di gioco al di fuori del tracciamento specifico dell'area effettivamente destinata al gioco di calcio. Il materiale derivante dallo sfalcio dovrà essere immediatamente rimosso e smaltito in modo idoneo.
4. preservare il fondo del terreno di gioco programmando l'accesso delle squadre sul terreno stesso e limitando in particolar modo nell'attività di allenamento dei gruppi sportivi il calpestio da parte dei giocatori dell'area di porta.
5. la concimazione e l'arieggiatura del tappeto erboso verranno effettuate **dal locatore**.
6. controllo periodico della regolarità e dell'efficienza delle porte e delle recinzioni. Controllo periodico delle reti e delle panchine che dovranno essere ricoverate nel periodo invernale.
7. fare rispettare gli accessi al campo sportivo.
8. effettuazione nei periodi di inattività agonistica dei lavori ordinari necessari al mantenimento ottimale del campo di calcio, quali riporti di terra davanti alle porte o dove vengano a formarsi piccoli avvallamenti, rastrellature, riporto semine, rullature, rizollature ecc.

UTILIZZO:

1. il locatore potrà, in accordo con il conduttore, favorire l'ospitalità di stage di calcio ritiri e scuole calcio; in questo caso il costo di locazione ed il periodo di utilizzo del campo di calcio e dei servizi sarà preventivamente concordato. Il locatore nelle fasce orarie in cui il campo risulti non utilizzato per specifici tornei, partite e allenamenti, garantirà l'utilizzo dello stesso ai ragazzi, bambini e utenti residenti o notoriamente conosciuti e fruitori del territorio, nell'ottica di fornire un adeguato servizio pubblico, sotto la loro specifica responsabilità.

c) CAMPO SINTETICO POLIVALENTE:

1. la pulizia del campo deve essere effettuata regolarmente.



2. le reti paravento devono essere mantenute regolarmente, mentre i materassini di protezione del muro dovranno essere posati ad ogni inizio stagione e riposti in magazzino al termine della stessa.
3. le reti delle porte da calcetto e la rete da tennis dovranno essere mantenute integre o sostituite in caso di necessità.
4. regolarmente dovranno essere controllate e riparati eventuali danni alla rete di recinzione.
5. relativamente all'utilizzo valgono le indicazioni precedentemente riportate alla precedente lettera b) - UTILIZZO punto 1.

d) AREA MINIGOLF:

1. la pulizia e la tenuta in ordine del campo deve essere effettuata regolarmente.

e) AREE ESTERNE:

1. deve essere garantita la manutenzione ordinaria, quale ad esempio verniciatura e scartavetratura delle recinzioni in legno e metallo e pulizia e raccolta RSU generale.
2. deve essere garantito il mantenimento decoroso delle aiuole delimitanti il campo di calcio (a monte delle murature-scarpate verdi, rosai, ginepri, narcisi, ecc.) e l'area adiacente al ristorante-bar.

L'accesso all'intero centro sportivo dovrà essere libero al pubblico senza alcun pagamento, fatta eccezione per i campi di gioco, tranne in caso di particolari manifestazioni concordate preventivamente con il locatore. **Il conduttore è tenuto a mettere a disposizione del locatore, a titolo gratuito, il centro sportivo, campi da gioco inclusi, come meglio specificato ed elencato all'art. 1, per corsi di avviamento allo sport, manifestazioni pubbliche (compresa la Sagra della polenta, 24 ore di calcio, ecc.), scolastiche o parascolastiche patrocinate dal Comune.**

Il conduttore è tenuto altresì a mettere a disposizione delle società sportive locali sulla base di un accordo concertato con il locatore, a titolo gratuito e/o agevolato, i relativi campi di gioco per partite ed allenamenti. Il locatore si riserva il diritto di concedere in uso gratuito e/o agevolato il centro sportivo o settori di esso ad associazioni, società sportive ed enti anche di altri comuni sulla base di un accordo concertato con il conduttore.

Art. 20. - Al termine di ogni annualità, il gestore ha l'obbligo di trasmettere al locatore una relazione della propria gestione atta ad evidenziare, in particolare, il numero degli utenti frequentanti (suddivisi per tipologie), il numero di ore concesse alle società sportive, l'elenco di tutte le attività svolte all'interno della struttura durante la gestione.

Art. 21. - Nello svolgimento del servizio il conduttore 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 del locatore, salvi gli interventi in favore dell'impresa da parte di Società assicuratrici.

TITOLO IV **COMPETENZE ED ONERI DEL LOCATORE**

Art. 22. - Il locatore ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al conduttore. Esso ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni annualità, il locatore, anche sulla scorta della documentazione (relazione annuale sulla



gestione), potrà formulare sue considerazioni sulla gestione. Il conduttore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal locatore entro i termini da essa stabiliti.

Art. 23. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il locatore è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

Art. 24. - Il locatore, inoltre, ha il diritto di realizzare tutti gli investimenti, strutturali e non, che riterrà opportuni concernenti il complesso sportivo purché non interferiscano con l'attività del conduttore. Nulla è dovuto dal locatore a titolo di risarcimento, danni, mancato guadagno o altro in conseguenza degli investimenti realizzati dal locatore.

Art. 25. - Il locatore si impegna gestire l'irrigazione del campo da calcio.

TITOLO V UTILIZZI ALTERNATIVI

Art. 26. - Per un completo sfruttamento delle strutture esistenti, il conduttore è autorizzato a ricercare possibili sbocchi alle proprie attività. Per investimenti utili e necessari al potenziamento e alla valorizzazione del complesso sportivo il conduttore dovrà preventivamente sottoporre al parere e all'approvazione del locatore i relativi progetti il quale potrà formulare osservazioni e proposte e fornire indicazioni. Potranno pertanto organizzare, compatibilmente con la potenzialità delle strutture, attività sportive complementari, quali a titolo puramente esemplificativo corse campestri, pallavolo, calcetto, ecc., nonché manifestazioni sportive, canore, folkloristiche, culturali, che non siano in antitesi, temporalmente, con attività programmate da società, associazioni ed enti operanti in Doues.

Art. 27. - Ogni qualvolta sia richiesto, il conduttore è tenuto a mettere a disposizione del locatore, a titolo gratuito, il centro sportivo-ricreativo per manifestazioni pubbliche, scolastiche o comunque patrociniate e di interesse del Comune. Durante il periodo scolastico il conduttore dovrà garantire, a titolo gratuito, l'uso dei campi sportivi (escluso il campo di calcio) agli alunni della scuola materna ed elementare di Doues durante l'orario scolastico.

Art. 28. - Gli oneri relativi alla promozione di qualsiasi natura sono a carico del conduttore.

TITOLO VI ORARI DI APERTURA

Art. 29. - Durante il periodo di attività, l'orario di apertura dovrà essere concordato con il locatore. Durante i periodi di ferie o di chiusura dell'esercizio per altri motivi il conduttore sarà comunque responsabile dei locali e degli impianti per tutta la durata del contratto.

TITOLO VII PERSONALE E AUSILIARI

Art. 30. - Il conduttore è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni e in materia assistenziale e previdenziale. E' tenuto pure a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.



Art. 31. - Il conduttore dovrà avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale così come è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.
Il conduttore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dal locatore, con l'obbligo di esibire i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

TITOLO VIII **TARIFE ED INTROITI**

Art. 32. - All'inizio di ogni annualità il conduttore dovrà sottoporre al locatore le tariffe e le riduzioni per l'utilizzo, da parte degli utenti, del campo sintetico polivalente e del campo di calcio. Il locatore dovrà pronunciarsi entro il termine di 15 giorni. Se non si pronuncia vale la proposta presentata. Gli utili ricavabili dalla gestione degli impianti sportivi e dell'esercizio commerciale saranno totalmente introitati dal conduttore.

TITOLO IX **GESTIONE PUBBLICITARIA**

Art. 33. - Per quanto attiene lo sfruttamento degli spazi pubblicitari esistenti nel complesso sportivo, si stabilisce che tale valorizzazione ha una competenza esclusiva del conduttore.
Tutti i cartelloni avranno misure standardizzate e saranno comunque oggetto di studio specifico in modo da consentire un armonioso inserimento con le infrastrutture esistenti e concordati preventivamente con il locatore.

TITOLO X **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Art. 34. - Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico del locatore, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa delle infrastrutture consegnate. Essa potrà essere delegata dal locatore al conduttore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone. In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dal conduttore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, il conduttore dovrà presentare al locatore i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso. Il locatore effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da esse delegata dal conduttore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili. La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno di volta in volta stabiliti dal locatore sulla base di criteri di opportunità e di capacità finanziaria. Il locatore si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il conduttore possa nulla eccepire. Qualora i danni fossero provocati da imperizia della gestione o dalla mancata effettuazione dell'ordinaria manutenzione, i costi di riparazione e di ripristino saranno imputati al conduttore stesso.

Art. 35. - In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti al locatore.



TITOLO XI
INADEMPIENZE – RESCISSIONE DEL CONTRATTO

Art. 36. - Il conduttore si impegna ad eseguire, ad esclusivo suo carico, puntualmente e con la massima cura, il servizio con le modalità e nei termini sopra indicati, inoltre deve uniformarsi alle istruzioni e prescrizioni che gli siano comunicate per iscritto.

Il locatore si riserva di eseguire in ogni momento, anche senza preavviso, controlli ed ispezioni a mezzo del personale a ciò incaricato.

In caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il locatore diffiderà al conduttore, mediante lettera raccomandata A.R., ad eliminare le cause delle lamentele o del disservizio.

In caso di recidiva il locatore applicherà una penalità pari a € 250,00 (€ duecentocinquanta/00).

In caso di ulteriore inottemperanza, il locatore ha diritto di risolvere il contratto ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e della vigente normativa in materia di contratti e appalti pubblici.

L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente capitolato, parte integrante del Contratto, da parte del conduttore oppure di una delle cause riportate dall'articolo 1456 del Codice Civile comporta la facoltà da parte del locatore, di rescindere il contratto con comunicazione scritta con otto mesi di preavviso a mezzo Raccomandata AR, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

Ove il conduttore ritardi di oltre trenta giorni dalla scadenza il pagamento del convenuto canone di affitto azienda o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel contratto, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il contratto de quo senza bisogno di diffida o 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 del locatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del conduttore, collaboratori e dipendenti e accertate dal locatore.

Il locatore senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del conduttore medesimo, per gravi carenze igienico sanitarie o subaffitto.

Art. 37. - Allo scadere del contratto, il conduttore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del locatore come da inventario.

TITOLO XI
CONTROVERSIE

Art. 38. - Qualunque controversia dovesse insorgere tra il conduttore e il locatore circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio della magistratura, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Aosta, il quale dovrà provvedere alla nomina entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda entro il termine previsto, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Aosta.

Art. 39. - Nel caso che il conduttore dovesse sospendere per qualsiasi motivo il servizio stesso, anche parzialmente, o dovesse incorrere in gravi inadempienze, il locatore potrà dichiarare, nel suo più ampio potere discrezionale, la revoca degli incarichi senza che il conduttore possa chiedere indennizzo alcuno restando a carico dell'inadempiente qualunque conseguenza che ne dovesse derivare, o danno o spesa che dovesse scaturire al locatore stesso dall'inosservanza delle norme e disposizioni qui riportate.



TITOLO XII
SPESE DI REGISTRAZIONE E CAUZIONE

Art. 40. - Ad avvenuta esecutività degli atti di aggiudicazione, sarà sottoscritto con il conduttore formale contratto di appalto.

Le spese del presente atto annesse, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico del conduttore.

La Ditta aggiudicataria dovrà costituire cauzione sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al 10 % del canone contrattuale, a copertura delle responsabilità contrattuali e di affitto.

La ditta dovrà inoltre stipulare una assicurazione per responsabilità civile contro terzi e antincendio del valore assicurativo minimo di € 1.021.000,00.

TITOLO XIII
TRATTAMENTO DEI DATI

Art. 41. - I concorrenti con la presentazione delle offerte consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs 196/2003.

TITOLO XIV
NORME FINALI

Art. 42. - Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Art. 43. - Formano parte integrante del contratto:

- il presente capitolato;
- l'elenco delle attrezzature (Allegato A);
- le planimetrie dei locali e di tutta l'area (Allegato B);
- tabella con indicazione dei termini stabiliti per l'effettuazione della manutenzione ordinaria delle attrezzature e degli impianti (Allegato C);
- modulo 1 (Modulo di offerta);
- modulo 2 (Autocertificazione requisiti professionali per la somministrazione di alimenti e bevande).

Art. 44. - Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile.

DOUES, li 04 aprile 2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. TANGO Edoardo