



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Via G. Marconi n. 21 C.A.P. 28844

Tel.: 0324/501400 Fax 0324/575097 C.F. e P.I. 00233410034

E-mail: segreteria@comune.villadossola.vb.it

PEC: segreteria@pec.comune.villadossola.vb.it

CAPITOLATO D'ONERI – SCHEMA DI CONTRATTO PER LA GESTIONE DEI LOCALI DA ADIBIRSI A STRUTTURA RICETTIVA TIPOLOGIA OSTELLO E DEI LOCALI DA ADIBIRSI A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR, RISTORANTE, ECC.) IN LOCALITA' BOSCHETTO IN COMUNE DI VILLADOSSOLA

Il Comune di Villadossola, con sede a Villadossola, Via Marconi n. 21, in persona del Responsabile del Servizio Affari Generali, dotato ai sensi della vigente normativa dei poteri necessari alla stipula del presente atto

e

....., con sede legale in, Via, in persona del legale rappresentante legale, nato a, il, (c.f.) e residente a, Via

PREMESSO CHE:

- a) con determinazione del Responsabile del Servizio Affari Generali n. del .././.... il Comune di Villadossola ha stabilito di procedere mediante gara d'appalto all'affidamento della gestione di cui all'oggetto
- b) a seguito di procedura aperta , con determinazione del Servizio Affari Generali n. ... del.....la gestione è stata aggiudicata a, che ha offertosul prezzo a base d'asta di € annui

Ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

OGGETTO DELL'APPALTO

Il Comune di Villadossola affida in gestione:

- I locali siti in via Valle Antrona n. 51, piano seminterrato e piano terreno, censiti al foglio 42 - mappale 118 - sub. 2, di seguito indicati come "pubblico esercizio", oltre alle aree esterne di pertinenza dell'edificio;
- I locali siti in via Valle Antrona n. 51, piano primo, censiti al foglio 42 - mappale 118 - sub. 3, di seguito indicati come "ostello" e già destinati a struttura ricettiva extra-alberghiera tipologia "ostello" (rif. art. 2 e seguenti della Legge Regionale 15 aprile 1985 n. 31).

ART. 2

CONSEGNA ED UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DELLE AREE ESTERNE

La consegna al concessionario avverrà con la firma della presente convenzione e la consegna delle chiavi e della documentazione di conformità degli impianti installati nelle strutture, previa redazione tra le parti di un verbale sulla consistenza e sullo stato di conservazione dei principali beni mobili ed immobili presenti.

Con la sottoscrizione di detto verbale il concessionario subentra nella gestione delle strutture e delle aree esterne, assumendosi tutte le relative responsabilità e sollevando il Comune per i danni che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso, da fatto od omissione di terzi.

Al termine della convenzione, ovvero in caso di riconsegna anticipata delle strutture e delle aree esterne, il gestore avrà l'obbligo di restituire quanto consegnato in perfetto stato manutentivo e sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'usura, stilando un verbale di riconsegna.

Il concessionario dovrà farsi carico della presentazione delle pratiche amministrative necessarie per l'avvio delle attività di somministrazione e turistico ricettiva (SCIA, notifica sanitaria, impatto acustico, ecc.) e della stipula di tutti i contratti per le utenze. Le segnalazioni di inizio attività dovranno essere presentate entro 60 giorni dal contratto.

I locali denominati "pubblico esercizio" devono essere destinati all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e, considerata la presenza della cucina professionale, hanno la possibilità di essere inquadrati fino alla tipologia 4 del regolamento regionale 2/R_2008 (ristorazione tradizionale) mentre la destinazione d'uso dei locali "ostello" è vincolata a struttura ricettiva, in particolare alla tipologia "ostello".

Per lo svolgimento delle varie attività potranno essere utilizzati, nel pieno rispetto delle normative in vigore, gli spazi esterni di pertinenza della struttura.

Tutti i locali potranno essere utilizzati per attività compatibili con l'ordinato funzionamento delle strutture mentre sono vietate attività moleste e/o non conciliabili con il normale utilizzo delle strutture affidate, compreso ovviamente l'uso dei locali per scopo personale, pena l'immediata decadenza del diritto dell'affidamento della gestione e risoluzione dell'appalto.

ART. 3 DURATA

La durata dell'appalto sarà di anni 6 (sei).

ART. 4 SOGGETTI UTILIZZATORI DELL'OSTELLO

Possono utilizzare l'ostello tutti coloro che ne facciano richiesta, purché muniti di documento di identità, e non è prevista alcuna limitazione della durata di permanenza degli ospiti.

ART. 5 SERVIZI FORNITI NELL'OSTELLO

Il gestore offrirà il pernottamento oltre al soggiorno negli spazi comuni individuati e si impegna a realizzare altre attività necessarie all'accoglienza ed alla promozione dell'attività (es. creazione sito internet, adesione a portali specializzati, pubblicità di ogni genere, ecc.)

Il gestore deve prevedere la fornitura dei seguenti servizi essenziali:

- Pulizia giornaliera dei locali;
- Cambio della biancheria ad ogni cambio di cliente e almeno una volta a settimana;
- Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- Materiale di primo soccorso.

Inoltre il gestore dovrà provvedere:

- A dotarsi dei materiali di consumo necessari per i servizi di pulizia e di lavanderia;
- Ad adempiere a tutte le prescrizioni vigenti in materia di strutture ricettive (es. comunicazione giornaliera degli alloggiati, tenuta del registro degli alloggiati, ecc.);
- Ad allestire all'interno dell'ostello apposito spazio con il materiale turistico promozionale aggiornato da mettere a disposizione degli ospiti;

ART. 6 TARIFFE DELL'OSTELLO

Le tariffe sono stabilite dal gestore ma dovranno essere in linea con quelle praticate da analoghe strutture presenti sul territorio provinciale o, in mancanza, regionale.

ART. 7 PERIODI E ORARIO DI APERTURA DELL'OSTELLO

Salvo accordi particolari con il Comune, l'apertura deve essere assicurata per almeno dieci mesi all'anno con orario minimo di apertura giornaliero dalle ore 10.00 alle ore 20.00 mentre per i restanti periodi dovrà essere garantita la reperibilità telefonica i cui riferimenti dovranno essere segnalati in maniera ben visibile sia all'interno che all'esterno della struttura.

Eventuali chiusure dovranno avvenire nei periodi di minore afflusso turistico, previo accordo con l'Amministrazione comunale, e comunicati in sede di denuncia di caratteristiche e prezzi agli Enti competenti.

ART. 8 CORRISPETTIVI DEL CONTRATTO E PROFILI ECONOMICI

I proventi derivanti dalla gestione delle strutture competono al concessionario che assume a proprio carico tutti gli oneri gestionali e si impegna, a decorrere dal primo anno di gestione, a versare al Comune un canone annuo di Euro 3.600,00 + IVA, maggiorato del rialzo offerto in sede di gara, tramite versamento in unica soluzione alla Tesoreria Comunale entro il 28 febbraio di ogni anno.

Il gestore si impegna altresì a presentare annualmente al Comune, entro il 31 maggio di ogni anno, un sintetico rendiconto economico della gestione dell'ostello relativa all'anno precedente con dati di affluenza e fatturato.

ART. 9 ONERI GESTIONALI A CARICO DEL GESTORE/COMUNE

Sono a carico del gestore:

- Spese per l'acquisto di ulteriori arredi e attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività;
- Spese per le attivazioni e per i consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento;

- Pagamento di tasse e tributi dovuti, intestazione contratti, ecc.;
- Fornitura della biancheria da letto e da bagno per gli ospiti dell'ostello;
- La pulizia, disinfezione e disinfestazione dei locali delle strutture e delle aree esterne di pertinenza;
- Sorveglianza delle strutture e delle aree perimetrali;
- Spese per l'acquisto e l'integrazione del materiale di primo soccorso.

Rimangono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria.

ART. 10 CONTROLLI/ ONERI MANUTENTIVI A CARICO DEL GESTORE

Il Servizio Gestione del Territorio comunale verificherà il regolare funzionamento degli impianti ed il rispetto della proprietà comunale.

Il gestore si obbliga a non apportare modifiche ai locali ed ai relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua senza il preventivo consenso scritto del locatore che si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nello stato di fatto precedente alle modifiche, con ripristino a spese del gestore.

Eventuali manutenzioni straordinarie, di iniziativa del gestore, dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune, con oneri a carico del gestore medesimo.

Il gestore deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria utili alla conservazione delle strutture, degli impianti e delle attrezzature, eseguendo direttamente ed a proprie spese interventi e riparazioni di modesta entità, segnalando tempestivamente al Comune malfunzionamenti, danni, guasti ed interventi necessari per il risanamento di parti strutturali degli edifici. Tali interventi, uniti a quelli di manutenzione straordinaria, restano di competenza comunale.

ART. 11 RISPETTO DELLE NORMATIVE VIGENTI

Il gestore deve osservare la normativa relativa all'igiene e alla sicurezza sul lavoro, all'igiene pubblica, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali, alle norme igienico – sanitarie.

Il gestore deve rispettare la normativa antincendio, provvedendo a definire, ove necessari, i piani di evacuazione ed apporre idonea cartellonistica.

ART. 12 RESPONSABILITA' E COPERTURA ASSICURATIVA

Il gestore è unico responsabile della gestione e del funzionamento delle strutture, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi e si impegna a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi in relazione alla conduzione dei locali, delle attività e all'esecuzione dei servizi di cui alla presente convenzione.

Il gestore risponde di danni e deterioramenti arrecati a strutture, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi nelle strutture.

Il gestore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto, a stipulare una polizza assicurativa, con beneficiario il locatore, contro danni provocati da incendio, danneggiamenti, acqua condotta, colpa grave, fenomeno elettrico, atti vandalici per le attrezzature e gli immobili di proprietà del locatore oggetto del presente capitolato, per un valore complessivo di € 200.000,00 di cui € 60.000,00 per le attrezzature ed € 170.000,00 per gli immobili;

Il gestore è tenuto a stipulare con una primaria compagnia di assicurazione apposita polizza a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta dalla presente convenzione oltre che da incendio.

La copertura assicurativa dovrà avere validità per tutto il periodo contrattuale, e dovrà essere esibita al Comune prima della firma della presente convenzione.

ART. 13 DECADENZA, PENALE, CAUZIONE

I pagamenti del canone, così come determinato a seguito della gara, andranno effettuati con cadenza annuale.

Il mancato pagamento di anche solo un canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Il mancato rispetto delle norme contenute nel presente capitolato può comportare la decadenza della gestione.

Previa diffida alla regolarizzazione della gestione (da inviarsi con raccomandata a.r. nella quale viene assegnato un termine congruo per provvedere, non inferiore a 15 giorni) potrà essere applicata una penale di € 200,00, salvo il risarcimento del danno nonché l'esecuzione d'ufficio di quanto necessario, con spese a carico del gestore.

Prima della stipula del contratto dovrà essere presentata cauzione definitiva di importo pari al 10% del canone per l'intero periodo contrattuale, sotto forma di fideiussione assicurativa o bancaria, che copre l'intero periodo del contratto, per tutelare l'Ente da eventuali danneggiamenti al patrimonio.

ART. 14 RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Il Comune può risolvere la presente convenzione, previa diffida, avvalendosi della clausola risolutiva di cui all'art. 1456 del Codice Civile, qualora il gestore:

- Gestisca le strutture e le attività in maniera o con finalità diverse da quanto indicato nella presente convenzione;
- Non rispetti gli obblighi manutentivi a proprio carico;
- Non abbia acquisito le necessarie autorizzazioni per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione e non inizi l'attività entro 90 giorni dalla firma della presente convenzione;
- Non abbia corrisposto il pagamento del canone di cui all'art. 8 o di somme a qualsiasi titolo dovute al Comune;

- Abbia commesso gravi e reiterate disfunzioni e negligenze nella conduzione delle attività, tali da compromettere la qualità del servizio, la funzionalità della struttura ed arrecare pregiudizio all'immagine del Comune.

Nel caso di scioglimento/estinzione del soggetto gestore la presente concessione si intende automaticamente risolta.

L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure mediante PEC ed in tal caso le strutture dovranno essere riconsegnata al Comune entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione.

La concessione potrà inoltre essere revocata per sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione ed in tale ipotesi il gestore avrà diritto alla sola restituzione del canone annuo già versato.

ART. 15 SPESE CONTRATTUALI

Il presente verrà registrato in caso d'uso ai sensi della vigente normativa in materia. In tal caso gli oneri saranno posti a carico del gestore.

ART. 8 FORO COMPETENTE

Per eventuali controversie si rimanda alla competenza del Giudice Ordinario, Foro di Verbania.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto.

Villadossola,
per il Comune di Villadossola
IL RSAG

IL GESTORE
.....